

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-706596
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 706112
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 7

## Onderwerp

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019

## Voorstel

1. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen zoals opgenomen in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019 vast te stellen.
2. De grondexploitatieberekeningen 2019 vast te stellen.
3. Het project Laurentius in 2019 af te sluiten in plaats van in 2018.
4. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding – voor de duur van 15 jaar – met betrekking tot bijlage 1 (grondexploitatieberekeningen) van het MPG 2019 op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.

## Inleiding

Met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019 (hierna MPG) wordt u geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2018, waarbij eveneens de relatie met de verschillende beleidsvelden wordt gelegd. Het MPG kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de jaarrekening (voor de grondexploitaties). Daarnaast geeft het MPG een vooruitblik naar de geplande investeringen en opbrengsten in de toekomst en kunt u de uitgebreide informatie ook gebruiken bij het innemen van standpunten om nieuwe beleidsdocumenten vast te stellen (structuurvisie, bestemmingsplannen, woonvisie, beleid bedrijventerreinen e.d.).

## Beoogd effect/doel

Het doel van dit document is om u meer inzicht te verschaffen in de jaarlijks vast te stellen exploitatieberekeningen, zodat hij zijn controlerende en sturende taak kan uitvoeren.

## Argumenten

Met het MPG 2019 maken we transparant wat de ontwikkelingen op de grondexploitaties zijn en welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan de waardering van de grondexploitaties per 31 december 2018.

### *Woningbouw*

2018 was een goed jaar voor de woningbouw. De laatste kavels in Laarveld fase 2 werden verkocht en de overeenkomst met VolkerWessels voor de bouw van 207 woningen aan de Werthaboulevard werd gesloten.

Ten opzichte van de prognose Etil 2013 groeit Weert fors meer tot de top van het aantal huishoudens. In 2013 werd vanaf 2014 nog een groei van 708 huishoudens voorzien. Etil 2017 voorspelt vanaf 2014 een groei van 1.775 huishoudens tot de top in 2030/2031. Door krapte op de woningmarkt lopen de prijzen van bestaande bouw op en neemt de druk op de huurwoningen toe.

#### *Bedrijventerreinen*

Bij de bedrijventerreinen was het een goed jaar voor Centrum-Noord. Hier vonden 4 transacties plaats. Voor Kampershoek 2.0 werd in 2018 de basis gelegd voor gesprekken over een ontwikkeling van in totaal 16,5 hectare (mix van particulier- en gemeentebezit).

#### *Parameters*

In het MPG is een uitgebreide toelichting opgenomen op de gebruikte parameters in de grondexploitatieberekeningen. Hieronder wordt volstaan met een tabel met daarin de parameters.

<b>UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN</b>	
<b>Parameters</b>	
Rente	1,66%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging 2019 - 2020, per jaar	3,0%
Kostenstijging 2021 t/m einde grex, per jaar	2,0%
Opbrengststijging 2019 t/m 2028, per jaar	1,5%
Opbrengststijging 2029 en verder per jaar	0,0%
<b>Overige uitgangspunten</b>	
Prijzen kavels woningbouw	grondprijnsbrief 2019
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijnsbrief 2019

#### *Afsluiten projecten*

Bij de tweede rapportage 2018 is aangekondigd dat de grondexploitaties Sutjensstraat Noord, Sportpark Leuken en Laurentius in 2018 zouden worden afgesloten. De eerste twee genoemden worden nu bij de jaarrekening 2018 afgesloten. Laurentius wordt niet in 2018 afgesloten aangezien er in 2019 nog grond moet worden geleverd en er nog kosten moeten worden gemaakt voor het woonrijp maken van het gebied.

#### **Kanttekeningen en risico's**

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen worden bepaald door gerealiseerde boekwaardes en aannames ten aanzien van toekomstige opbrengsten en investeringskosten. Middels risicomangement en scenarioberekeningen met betrekking tot gunstige en ongunstige ontwikkelingen in de grondexploitaties is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

#### **Financiële gevolgen**

##### Resultaat

Het jaar 2018 wordt afgesloten met een positief resultaat van bijna € 1,2 miljoen op de grondexploitaties.

Voordelig zijn:

- de winstnemingen op Uitbreiding de Kempen, Leuken-Noord, Centrum-Noord en Landbouwbelang voor € 1,34 miljoen;
- het saldo van de voorbereidingskosten en nagekomen kosten en opbrengsten van afgesloten grexen voor € 0,02 miljoen;



*Nummer raadsvoorstel: DJ-706596*

## **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019.

besluit:

1. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen zoals opgenomen in het Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2019 vast te stellen.
2. De grondexploitatieberekeningen 2019 vast te stellen.
3. Het project Laurentius in 2019 af te sluiten in plaats van in 2018.
4. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding – voor de duur van 15 jaar – met betrekking tot bijlage 1 (grondexploitatieberekeningen) van het MPG 2019 op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juni 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans