

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-1357604
Naam opsteller voorstel	: Michel Siersma, Lusan Kortens-Kavelaars M.Siersma@weert.nl / 0630740565 en (0495) 575518	Zaaknummer: 1357553
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 12

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2020-2021.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2020-2021.
2. De uitgangspunten voor de grondexploitatie-berekeningen 2021 vast te stellen.
3. De grondexploitatieberekeningen 2021 en daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
4. De door het college opgelegde geheimhouding - voor de periode van 15 jaar - op grond artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2, sub f en g van de Wet openbaarheid ten aanzien van bijlage 1 grondexploitatieberekeningen te bekrachtigen.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2020-2021 (hierna MPG) wordt u geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2020, waarbij eveneens de relatie met de verschillende beleidsvelden wordt gelegd. Het MPG kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de paragraaf grondbeleid en vastgoed in de jaarrekening 2020. 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 (structuur-/omgevingsvisie, bestemmingsplannen, woonvisie, beleid bedrijventerreinen e.d.).

Beoogd effect/doel

Het doel van de MPG is inzicht te verschaffen in de jaarlijks vast te stellen grondexploitatieberekeningen en de gemeentelijke vastgoedportefeuille en daardoor U in de gelegenheid te stellen de controlerende en sturende taken betreffende de grondexploitaties uit te voeren.

Argumenten

1.1 Voldoen aan uw wens om inzicht te hebben in totaal gemeentelijk bezit
Voor een compleet inzicht in het totaal aan bezittingen grond en vastgoed van de gemeente Weert wordt ook een inzicht gegeven in de resultaten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en een doorkijk gegeven op de verwachte ontwikkelingen. Dit betreft echter geen verplichting volgens wet- en regelgeving, maar biedt wel een meer compleet beeld van de totale gemeentelijke bezittingen van de gemeente Weert

2.1 *Voldoen aan het budgetrecht van uw raad*

De uitgangspunten en parameters vormen de basis van de nieuwe grondexploitatieberekening.

Een totaal overzicht van de parameters is terug te vinden in hoofdstuk 2 paragraaf 3 van de MPGVB deel één. Onderstaand een samenvatting van de parameters welke ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1,66%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging 2021	1,5%
Kostenstijging 2022 t/m einde grex, per jaar	2,0%
Opbrengststijging woningbouw 2021 en 2022 per jaar	1,5%
Opbrengststijging woningbouw 2023 t/m 2030 per jaar	1,0%
Opbrengststijging woningbouw 2031 e.v.per jaar	0,0%
Opbrengststijging bedrijven 2021 en 2022 per jaar	1,5%
Opbrengststijging bedrijven 2023 t/m 2030 per jaar	1,0%
Opbrengststijging bedrijven 2031 e.v. per jaar	0,0%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	Grondprijsbrief 2021
Prijzen kavels bedrijventerreinen	Grondprijsbrief 2021

Tabel Uitgangspunten exploitatieberekeningen

Voor Laarveld fase 4 wordt een uitzondering gemaakt; de aantrekkingskracht voor woninguitgifte in Laarveld blijkt zeer hoog mede met als oorzaak dat er een tekort aan woningen is. De verwachting is dat voor deze locatie voor 2021 en 2022 een opbrengststijging van 2% en voor 2023 tot en met 2025 1,5% te realiseren is. Voor Kampershoeke 2.0 wordt ook een uitzondering gemaakt; er blijkt een goede aantrekkingskracht van deze locatie uit te gaan. Dat leidt er toe om uit te gaan van een prijsstijging van 1,5% van 2021 tot en met 2030.

3.1 *Voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording*

Jaarlijks vindt er een bijstelling van de grondexploitatieberekeningen. De BBV richtlijnen verplichten dat de raad deze berekeningen goed te keuren en vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen worden bepaald door gerealiseerde kosten en opbrengsten en (onderbouwde) aannames ten aanzien van toekomstige opbrengsten en investeringskosten. Grondontwikkeling brengt risico's met zich mee: middels risicomanagement en scenarioberekeningen met betrekking tot eventuele gunstige en ongunstige niet voorziene omstandigheden in de grondexploitatie is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

Financiële gevolgen

Door de bijstelling van de grondexploitatie is de totale waarde van de grondexploitatie met € 2.062.000 naar beneden bijgesteld.

Hiermee komt de eindwaarde van de grondexploitatie voor 2020 uit op € 7.452.000 negatief.

Deze bijstelling van € 2.062.000 komt met name door een tegenvallende opbrengst in Beekpoort-noord en een hoger uitvallende aanbesteding in Laarveld. De bijstelling van de

civiele ramingen en versnelling van de uitgifte voor grootschalige logistiek bij Kampershoeck 2.0 dempen dit effect. De eindwaarden van de grondexploitatieberekeningen geven aan of alle investeringen kunnen worden terugverdiend, dan wel of er winsten te verwachten zijn. Indien de eindwaarde negatief van een grondexploitatie is, wordt een voorziening getroffen om het toekomstig verwachte verlies te dekken. Wanneer er vooreen grondexploitatie een positief resultaat wordt verwacht, wordt er zodra er opbrengsten zijn gerealiseerd, tussentijdse winst genomen. De daling van de eindwaardes maakt dat de voorziening verliesgevende grondexploitaties in de jaarrekening 2020 met € 1.554.000 verhoogd is.

Risicobuffer

Voor 2021 is er een verlaging van de risico's die voortvloeien uit het vervallen van risico 's in Kampershoeck 2.0 en budgetverlaging van onvoorzienne kosten. Daarnaast worden de risico's op Laarveld iets lager ingeschat.

Hierdoor wordt de risicobuffer per 31-12-2020 vastgesteld op € 7.100.000.

De stand van de risicobuffer per 31-12-2019 betrof € 11.500.000. Hierdoor is in 2020 een vrijval van € 4.400.000 gerealiseerd.

Rekeningresultaat 2020

Na deze vrijval uit de risicobuffer resteert € 2,9 miljoen dat ten gunste komt aan het rekeningresultaat 2020 van de gemeente Weert.

Uitvoering/evaluatie

Niets van toepassing.

Communicatie/participatie

Niet van toepassing.

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als besprekstuk.

Bijlagen

Openbaar:

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2020-2021

Bijlage 2 Grondprijnsbrief Weert 2021

Geheim:

Bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1357604

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2021

besluit:

1. Kennis te nemen van de Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2020-2021.
2. De uitgangspunten voor de grondexploitatie-berekeningen vast te stellen.
3. De grondexploitatieberekeningen 2021 vast te stellen.
4. De door het college opgelegde geheimhouding - voor de periode van 15 jaar - op grond artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2, sub f en g van de Wet openbaarheid ten aanzien van bijlage 1 grondexploitatieberekeningen te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	R.J.H. Vlecken