

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Fred van Vliet	DJ-1656326
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1656282
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2021-2022.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2021-2022.
2. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder sub f en g van de Wet open overheid ten aanzien van bijlage 1 grondexploitatieberekeningen 2021 voor een periode van 15 jaar.

Aan de raad voor te stellen:

1. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen 2021-2022 vast te stellen.
2. De grondexploitatieberekeningen 2021 en de daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
3. Vast te stellen het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2021-2022.
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatieberekeningen 2021 voor een periode van 15 jaar te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2021-2022 (hierna MPG) wordt u geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2021, 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 2021. 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 (omgevingsvisie, bestemmingsplannen, woonvisie, beleid bedrijventerreinen e.d.).

Weert, 26 april 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via College)

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:
- Beslissing d.d.: 31 mei 2022 Nummer: 6

De secretaris 

In het onderdeel vastgoed worden de realisatie en ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille toegelicht. Er wordt inzicht gegeven in de verschillende objecten waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd. De onderhoudskosten, het gebruik en de meest recente ontwikkelingen worden toegelicht. Actuele vraagstukken die betrekking hebben op toekomstig gebruik en onderhoudsprogramma van de objecten worden benoemd. De bestuursopdracht herijking voorzieningen structuur is door de raad in december 2021 vastgesteld. Deze zal in beeld brengen welke voorraad in het maatschappelijk vastgoed gewenst zal zijn voor de komende jaren.

Beoogd effect/doel

Het doel van het MPGVB is de gemeenteraad inzicht te verschaffen in de jaarlijks vast te stellen grondexploitatieberekeningen en de gemeentelijke vastgoedportefeuille en daardoor de raad in de gelegenheid te stellen haar controlerende en sturende taken betreffende de grondexploitaties en vastgoedbeheer uit te voeren.

Argumenten

1. Voldoen aan het budgetrecht van de 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	1,14%
Disconteringsvoet	2,00%
Kostenstijging 2022	3,50%
Kostenstijging 2023-2024	3,00%
Kostenstijging 2025 t/m einde grex, per jaar	2,00%
Opbrengststijging woningbouw 2022	3,00%
Opbrengststijging woningbouw 2023	2,00%
Opbrengststijging woningbouw 2024 t/m 2031 per jaar	1,00%
Opbrengststijging woningbouw 2032 e.v. per jaar	0,00%
Opbrengststijging bedrijven 2022 t/m 2031 per jaar	1,00%
Opbrengststijging K.H. 2.0 2022 t/m 2021 per jaar	1,50%
Opbrengststijging bedrijven 2032 e.v. per jaar	0,00%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	grondprijnsbrief 2022
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijnsbrief 2022

Tabel 2.1 Uitgangspunten exploitatieberekeningen

2. Voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording

Jaarlijks vindt er een bijstelling van de grondexploitatieberekeningen plaats.

Volgens de BBV-richtlijnen is er voor deze berekeningen goedkeuring nodig van de raad.

3. Voldoen aan de wens om inzicht te hebben in totaal gemeentelijk bezit

Voor een compleet inzicht in het totaal aan bezittingen van 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. Hoewel het geen verplicht onderdeel is van de MPGVB biedt dit vastgoeddeel wel extra inzicht in de gemeentelijke bezittingen.

4. Voldoen aan geheimhouding grondexploitatieberekeningen

Het openbaar maken van de financiële gegevens van de grondexploitatieberekeningen schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente bij verwervingen van gronden en ondermijnt de openbare aanbesteding, vrij van financiële voorkennis, van het bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen de te ontwikkelen plangebieden.

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 grondexploitaties, is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Grondexploitatie

Door de bijstelling van de grondexploitaties is de totale eindwaarde van de grondexploitaties met € 1.284.000 positiever dan gesteld in de MPGVB 2020-2021. Hiermee komt de eindwaarde van de grondexploitaties voor 2021 uit op € 6.168.000 negatief en dat was in 2020 € 7.452.000 negatief.

Deze bijstelling van € 1.284.000 komt met name door hoger ingeschatte opbrengsten in Laarveld fase 4 en lagere kosten voor bouwrijp maken in Kampershoek 2.0.

De eindwaarden van de grondexploitatieberekeningen geven aan of alle investeringen kunnen worden terugverdiend, dan wel of er winsten te verwachten zijn. Indien de eindwaarde van een grondexploitatie negatief is, wordt een voorziening getroffen om het toekomstig verwachte verlies te dekken.

Doordat de grondexploitaties met een negatieve eindwaarde, opgeteld minder negatief zijn geworden, is de voorziening verliesgevende grondexploitaties in de jaarrekening met € 1.163.000 gedaald.

Wanneer voor een grondexploitatie een positief resultaat wordt verwacht, wordt tussentijdse winst genomen. In het boekjaar 2021 is de winstneming € 615.000.

Risicobuffer

Voor 2022 is er een verlaging van de risico's die met name worden veroorzaakt door het vervallen van civiele risico's in Kampershoek 2.0.

De voorgestelde stand van de risicobuffer per 31-12-2021 bedraagt € 6.300.000.

De stand van de risicobuffer per 31-12-2020 betrof € 7.100.000. Hierdoor wordt bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2021 een vrijval van € 800.000 voorgesteld.

Resultaat 2021

De vrijval van de voorziening verliesgevende grondexploitaties van € 1.163.000 en een winstneming van € 615.000 komen ten gunste van het rekeningresultaat 2021. Met de voorgestelde vrijval van € 800.000 uit de risicobuffer bedraagt het resultaat van de grondexploitaties € 2.578.000.

Vastgoed

Binnen vastgoed is in 2021 na aanbesteding voor het vastgoedregistratie systeem de administratieve verwerking opgestart. Verwacht wordt tweede helft 2022 operationeel te zijn. In het 2e deel van de MPG is inzicht gegeven omtrent uitgaven en inkomsten. In 2021 zijn binnen de MJOP alleen de noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd. Er is voor € 2.028.000,- aan onderhoud werkzaamheden uitgesteld.

De werkzaamheden aan de Ursulinengarage zijn in 2021 niet afgerond door weersomstandigheden. Van het beschikbare budget van € 1.400.000,- is in 2021 € 1.136.000,- besteed. In 2022 zullen de werkzaamheden worden afgerond. Voor bodemsanering en sloop voor het stadspark zijn € 599.000,- extra kosten gemaakt. Deze kosten waren niet voorzien. Deze kosten zijn door bestemmingsreserve gedekt.

In 2021 zijn enkele bedrijfskavels verkocht. Dit heeft per saldo een positief resultaat opgeleverd. De verkoop van de erfpachtgrond op Kampershoek 2.0 is neutraal voor de jaarrekening, op de verkoop van de haven is een boekwinst gerealiseerd van € 53.000 en op de verkoop van een erfpachtgrond op Kampershoek een boekwinst van € 677.000. Aangezien het bedrijfskavels betreft waar een erfpacht op rustte, heeft de verkoop er ook toe geleid dat de meerjarig begrote erfpachtinkomsten bijgesteld zijn (structurele daling inkomsten).

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Op 31 mei 2022, na het collegebesluit, wordt het MPG beschikbaar gesteld aan de raad in verband met de presentatie op 7 juni 2022.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Selma van Mensvoort, Orte Hermus, Michel Siersma, Ben van der Aa, Jack Westenberg, Marian Arts, Mathieu Dolders en Pierre Heuts.

Financiën: Mark Schroeten en Mia Aerts.

Extern:

-

Bijlagen:

Openbaar:

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2021/2022.

Bijlage 2 Grondprijnsbrief Weert 2022.

Niet openbaar:

Bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen 2021.