

Afdeling	: Projectontwikkeling	B&W-voorstel: BW-009564
Naam opsteller voorstel	: Pingen, Gert-Jan (575 957)	Zaaknummer JOIN: Z/16/020787
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2016

Voorstel

De raad (commissie Ruimte) informeren over het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie als bijlage toevoegen aan de Jaarrekening 2015.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2016 (hierna MPG) wordt de raad geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2016, waarbij eveneens de relatie met de verschillende beleidsvelden wordt gelegd. De informatie uit het MPG heeft de gemeenteraad nodig om zijn controlerende taak te kunnen uitvoeren. Om die reden wordt het tijdstip van behandeling van het MPG, gekoppeld aan de behandeling van de jaarrekening. Het MPG kan worden beschouwd als een uitgebreide toelichting op de jaarrekening. Daarnaast kan de gemeenteraad 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 instrument is de gemeenteraad meer inzicht te verschaffen in de jaarlijks vast te stellen exploitatieberekeningen, zodat ze haar controlerende en sturende taak beter kan uitvoeren.

Weert, 17-05-2016 De directeur,	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
		akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 24-05-2016					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 3

De secretaris,

Akkoord met advies

14 JUNI 2016

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



Argumenten

Met het MPG 2016 maken we transparant voor de gemeenteraad wat de ontwikkelingen op de grondexploitaties zijn en welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan de waardering van de grondexploitaties per 1-1-2016.

- Het algemene beeld over 2015 is dat het economisch herstel zich verder doorzet en dat zich dit het meest duidelijk manifesteert op de woningbouwprojecten Laarveld en Vrouwenhof. Onder andere door deze verkopen is de boekwaarde op de grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie én de niet in exploitatie genomen gronden) gedaald van € 87,1 miljoen naar € 83,2 miljoen.
- Ook heeft een vrijval op de verliesvoorziening plaatsgevonden van € 6.681.000, met name door het verbeteren van het resultaat van de grondexploitaties Laarveld en Kampershoek 2.0. Voor Laarveld is dit vooral gelegen in het feit dat de budgetten voor planontwikkelingskosten naar beneden zijn bijgesteld. Voor Kampershoek 2.0 vooral in het bijstellen van de kosten voor bodemsanering en de kosten onvoorzien.
- Bij de 3e financiële rapportage eind 2016 is al € 5.221.000 van deze € 6.681.000 toegevoegd aan de Risicobuffer Bouwgrondexploitaties resteert een bedrag van € 1.460.000. Daarnaast is ook een afdracht gedaan vanuit de Risicobuffer Bouwgrondexploitaties aan de Algemene Reserve van € 4.500.000.

Risicobuffer bouwgrondexploitaties	€ x 1.000
Stand 1-1-2015	6.712
Bij: Winstneming Wozoco	823
Af: Kosten planschade	96-
Bij: Resultaat grondexploitaties 3e financiële rapportage	5.221
Af: Afdracht aan Algemene reserve	4.500-
stand per 31-12-2015	8.159

De stand van de Risicobuffer Bouwgrondexploitaties bedraagt daarmee per 31-12-2016 € 8.159.000.

- Het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille is toegenomen, met name door het bijstellen van het risicoprofiel van Kampershoek 2.0, en bedraagt € 11,1 miljoen. Het voorstel is ook het verschil tussen het daadwerkelijke resultaat per 31-12-2015 en het resultaat bij de 3^e financiële rapportage, groot € 1.460.000, toe te voegen aan de Risicobuffer. Hiermee komt het totaal op € 9.619.000.

Kanttekeningen

Bij de behandeling van de Jaarrekening 2015 wordt de Raad voorgelegd om ook daadwerkelijk dit 'restant' aan de Risicobuffer Bouwgrondexploitaties toe te voegen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het MPG is informatief van aard en is een nadere toelichting op de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de Jaarrekening 2015. Financiële gevolgen; financiële gevolgen van deze actualisatie worden aan de raad voorgelegd bij de behandeling van de Jaarrekening 2015.

Uitvoering/evaluatie

-

Communicatie/participatie

Voorstel is om het MPG toe te lichten in een informatieve commissie Ruimte.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marga Nagel en Adriaan Weterings, afdeling Financiën;
Marian Arts en Pierre Heuts, afdeling Ruimtelijk Beleid.

Extern:

-

Bijlagen

Rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2016

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie

2016



Inhoud

MANAGEMENTSAMENVATTING	1
1. INLEIDING	3
1.1. Status van het MPG	3
1.2. Aanpak en uitgangspunten MPG	4
1.3. De P&C-cyclus	4
1.4. Bijsturing van het programma en de financiën	4
1.5. Leeswijzer	5
2. UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES	6
2.1. Grondbeleid 2014	6
2.2. Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2016	6
2.2.1. <i>Woningen</i>	6
2.2.2. <i>Bedrijventerreinen</i>	7
2.2.3. <i>Overig</i>	7
2.3. Uitgangspunten en parameters	7
2.4. Bouwgrond In Exploitatie (BIE): positieve en negatieve grondexploitaties	9
2.5. Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's)	10
2.6. Conclusies	11
3. PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN	12
3.1. Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie)	12
3.2. Realisatiecijfers wonen (2002-2015)	14
3.3. Behoefteprognose wonen	16
3.4. Programma en planning woningaantallen	17
3.5. Conclusies: kansen en risico's in de programmering wonen	19
4. PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN	20
4.1. Programma	20
4.2. Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)	20
4.3. Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen	21
4.4. Programma en planning bedrijventerreinen	22
4.5. Direct uitgeefbare grondvoorraad bedrijventerreinen	22
4.6. Kantoren	23
4.7. POL2014 en de regionale uitwerkingen	23
4.8. Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen	23
5. MEERJARENPROGNOSE, RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN	25
5.1. Financiële analyse van de meerjarenprognose	25
5.2. Kosten en opbrengsten	25

5.3. Boekwaarde	28
5.4. Resultaten grondexploitatie	29
5.5. Risicomanagement	29
5.6. Koppeling met het beleid voor risicomanagement	29
5.7. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	30
5.8. Conclusie	30

MANAGEMENTSAMENVATTING

In het MPG 2016 zijn de belangrijkste ontwikkelingen in beeld gebracht met betrekking tot de programmering en afzet van woningen en bedrijventerreinen en de kosten en opbrengsten die daarmee gemoeid zijn.

2015 stond daarbij in het teken van herstel van de woningmarkt na het dieptepunt van de woningverkoop in 2014.

Met name de woningbouwverkoop in Laarveld en Vrouwenhof zijn weer op gang gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat de boekwaarde op de woningbouwprojecten is afgenomen en dat de verliesvoorzieningen ook naar beneden zijn bijgesteld.

Voor de bedrijventerreinen geldt dat, hoewel het resultaat van de grondexploitatie Kampershoek 2.0 is verbeterd door het bijstellen van de budgetten voor o.a. bodemsanering, het risicoprofiel is bijgesteld door het vooralsnog uitblijven van uitgiften.

Bouwgrond in exploitatie (BIE's)	NCW 1-1-2015 MPG 2015	NCW 1-1-2016 (€ 1.000)	Vershil
Woningbouw			
Laarveld	17.236	14.592	-2.644
Overig woningbouw	3.705	3.333	-372
Stadsvernieuwing wonen	7.192	7.014	-178
Subtotaal	28.133	24.939	-3.194
Bedrijventerreinen			
Kampershoek 2.0	10.995	7.523	-3.472
Overig bedrijven	-9.712	-9.758	
Stadsvernieuwing bedrijven	1.192	1.176	-16
Subtotaal	2.474	-1.059	-3.487
Totaal	30.607	23.880	-6.681
Reeds bestemd bij najaarsnota			-5.221
Resultaat na bestemming			-1.460

De positieve afzetontwikkelingen op de woningbouwprojecten en het bijstellen van de civieltechnische budgetten in Kampershoek 2.0 heeft geleid tot een resultaat op de grondexploitatie van € 6.681.000. Hiervan is bij de 3^e financiële rapportage eind 2016 al € 5.221.000 toegevoegd aan de risicobuffer Bouwgrondexploitatie. Daarnaast is ook een afdracht gedaan vanuit de Risicobuffer Bouwgrondexploitatie aan de Algemene Reserve van € 4.500.000.

Risicobuffer bouwgrondexploitatie	€ x 1.000
Stand 1-1-2015	6.712
Bij: Winstneming Wozoco	823
Af: Kosten planschade	96-
Bij: Resultaat grondexploitatie 3e financiële rapportage	5.221
Af: Afdracht aan Algemene reserve	4.500-
stand per 31-12-2015	8.159

Het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille is toegenomen, met name door het bijstellen van het risicoprofiel van Kampershoek 2.0, en bedraagt € 11,1 miljoen.

Berekening Risicobuffer bouwgrondexploitaties in mln.		2016
Omschrijving risico's	Gewogen risico	
Laarveld	€	2,7
Kampershoek 2.0	€	7,6
Aanpassing programma overige projecten		
Lagere prijs overige projecten	€	0,4
Kostenstijging overige projecten	€	0,4
Totaal risico's	€	11,1
Norm risicobuffer	€	11,1

Het resultaat op de grondexploitaties bedraagt zoals gezegd € 6.681.000. Hiervan is bij de 3e rapportage al € 5.221.000 toegevoegd aan de Risicobuffer. Het voorstel is ook het verschil, groot € 1.460.000, toe te voegen aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties. Hiermee komt het totaal op € 9.619.000. De Risicobuffer bouwgrondexploitaties komt daarmee op 87 % van de gestelde norm (€ 11,1 miljoen).

1. INLEIDING

In 2014 is het eerste – van een jaarlijks op te stellen – Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) aan de gemeenteraad aangeboden. Met deze MPG voldoen we aan de behoefte van de raad aan een meer integrale informatievoorziening over de programmering en de planning van afzet van woningen cq. bedrijventerreinen en de kosten en opbrengsten die daarmee gemoeid zijn.

Het MPG 2016 vormt voor de raad een aanvulling op de bestaande informatievoorziening en zorgt voor een overzicht van alle relevante ontwikkelingen, de keuzes en gevolgen die hieruit voortvloeien en de onderlinge samenhang.

Hierdoor kan de raad zijn controlerende taak beter invullen.

In het MPG wordt ingegaan op de volgende zaken:

- Wat willen we bereiken met de grondexploitaties en wat gaan we daarvoor doen?
- Hoe zijn de programma's in de grondexploitaties afgestemd met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
- Wat gaat het kosten en opbrengen?
- Wat zijn de (financiële) mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande jaar?
- Welke risico's lopen we / gaan daarmee gepaard?
- Waaruit kunnen deze risico's worden gedekt?

Het MPG legt daarmee de verbinding tussen de beleidsdoelstellingen, marktprognoses en de programma's die zijn opgenomen in de grondexploitaties.

De volgende drie doelstellingen zijn nagestreefd in dit MPG:

- Het informeren over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties op basis van de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2016.
- Het presenteren van een integraal beeld dat de verschillende beleidsvelden overstijgt.
- Het geven van informatie over een aantal belangrijke projecten, om bewustzijn te creëren met betrekking tot kansen en risico's van projecten.

1.1. Status van het MPG

Met het MPG wordt de informatievoorziening verbeterd, waardoor de raad zijn controlerende taak beter kan invullen. Het MPG is op zichzelf geen kaderstellend instrument. In het MPG worden ontwikkelingen en risico's gesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Het MPG geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een begrijpelijk beeld te schetsen van de ontwikkelingen in de grondexploitatie. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

Doordat inzichtelijk wordt gemaakt welke uitgangspunten in de grondexploitaties zijn opgenomen, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen.

In het MPG is informatie ontleend aan diverse kaderstellende documenten met het doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties. Het is niet de bedoeling deze documenten tussentijds bij te stellen. Het betreft de volgende beleidsdocumenten:

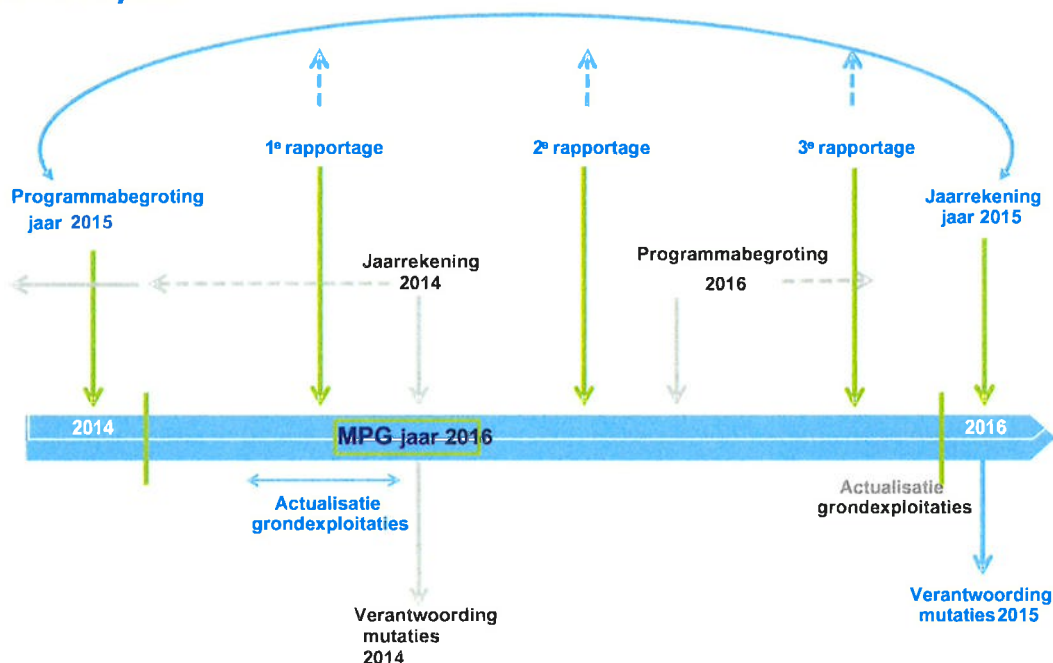
- Met de *Structuurvisie Weert 2025* (vastgesteld december 2013) is een nieuw kader vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering in Weert. Deze bijsturing is verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Grondprijnsbrief 2016* (vastgesteld december 2015) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Nota Grondbeleid 2014*, waarin de gemeente Weert uitgaat van een overwegend faciliterend grondbeleid en waar nodig situationeel actief grondbeleid. Op onderdelen heeft het nieuwe beleid gevolgen voor de grondexploitatieberekeningen. Deze zijn verwerkt.
- De *Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg* (vastgesteld 26 november 2014), waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld Wonen voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) is vastgelegd. De gevolgen zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.

1.2. Aanpak en uitgangspunten MPG

Om de raad te informeren over het totale programma in ontwikkeling, en de financiële vertaling daarvan, is de onderstaande aanpak gevolgd:

- De cijferbasis voor de MPG wordt gevormd door de uitkomsten van de actualisatie van de grondexploitatieberekeningen per 1 januari 2016. De onderliggende uitgangspunten en parameters worden in de hierna volgende hoofdstukken expliciet gemaakt.
- Voor de twee belangrijkste categorieën, woningbouw en bedrijventerreinen, zijn de beleidsdoelstellingen van de raad geformuleerd.
- Het totale programma dat wordt ontwikkeld is in beeld gebracht in overzichtelijke tabellen en grafieken. Hierbij wordt ook het door private partijen te realiseren programma in beeld gebracht.
- Voor de beoordeling van het toekomstige programma, zoals opgenomen in de grondexploitatie en particuliere ontwikkelingen, is gebruik gemaakt van:
 - Historische realisatiecijfers.
 - Marktonderzoeken Hauzer, Stec Groep en Metrum BV.
 - Markt-, huishoudens- en demografische prognoses.
- In de financiële analyse van de grondexploitatie zijn het geïnvesteerd vermogen, de nog te realiseren opbrengsten en de nog te maken kosten in beeld gebracht.
- Op basis van de geactualiseerde projectramingen, gevormde voorzieningen, geïdentificeerde risico's en het beschikbare weerstandsvermogen wordt de financiële positie geschat.
- Projecten met de grootste geïnventariseerde risico's worden uitgelicht. Mogelijke ontwikkelingen worden financieel vertaald en geprojecteerd op het beschikbare weerstandsvermogen.

1.3. De P&C-cyclus



1.4. Bijsturing van het programma en de financiën

Er zijn in de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet om het nieuwbouwprogramma in Weert bij te sturen. Zo zijn op grond van het raadsvoorstel 'Waardering grondexploitatie' (d.d. 10 april 2013) financiële voorzieningen getroffen om de overgewaardeerde opbrengstverwachtingen bij te kunnen stellen.

Op basis van marktonderzoeken en prognoses zijn de verwachtingen omtrent de afzet van woningbouw- en bedrijfskavels bepaald. In de waardering van de grondexploitatie is uitgegaan van een resterende groei tot aan de huishoudenstop (2027) van 1.200 woningen.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (vastgesteld 26 november 2014), is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld Wonen

voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) vastgelegd. Beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Hiertoe is een afwegingskader opgenomen, dat grofweg in het verlengde ligt van het afwegingskader zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Voor Weert betekent dit een resterende groei van 1.000 tot 1.100 woningen. Voor de korte termijn zal Weert het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 kunnen uitvoeren. Bij de integrale herijking in 2018 wordt op basis van de dan geldende inzichten besloten welke woningbouwplannen uit de planvoorraad verder worden verminderd. De prognoses van E,til van 2014 en 2015 laten een grotere groei zien dan de prognose uit 2012 waarop het beleid is bepaald. Wanneer deze ontwikkeling zich voortzet hoeft er wellicht minder geschrapt te worden dan aanvankelijk was voorzien.

De uitgangspunten voor de waardering van de grondexploitaties per 1-1-2016 zijn ten opzichte van het vorig jaar beperkt gewijzigd. De bijstellingen in de waardering ten opzichte van 2015 hebben voornamelijk betrekking op wijzigingen binnen de projecten Laarveld en Kampershoek 2.0. Dit zal in hoofdstuk 2 en 3 nader worden toegelicht. De boekwaarde van de grondexploitaties per 31-12-2015 is gedaald van € 87,1 miljoen naar € 83,2 miljoen. Dit komt voornamelijk door gerealiseerde grondopbrengsten.

Het verwachte resultaat van de geconsolideerde grondexploitaties bedraagt per saldo een bedrag van € 23,9 miljoen (netto contante waarde per 1-1-2016) negatief. Om de berekende tekorten op de diverse grondexploitaties te kunnen dekken is een bedrag van € 35 miljoen aan voorzieningen getroffen.

Voor 2015 en volgende jaren moet rekening worden gehouden met een afnemende groei van het aantal woningen. Op basis van de prognoses van E,til (2013 en 2014), de verdeling van de resterende groei over de Midden-Limburgse gemeenten en de feitelijke bevolkingsontwikkeling (onder andere ten behoeve van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg) zal de groei van het aantal woningen naar verwachting uitkomen op 1.000 à 1.100 woningen. In het MPG 2015 gingen we nog uit van een beperking van de toename tot 1.050 woningen, waardoor als risico was opgenomen dat mogelijk de grondopbrengst van 150 woningen uit de grondexploitatie moest worden geschrapt. Met het aanpassen van de geplande woningaantallen in Laarveld (zie hoofdstuk 3) passen we programmatisch ruimschoots binnen de prognose en is dit risico komen te vervallen. Overigens zijn de actuele prognoses van het E,til uit 2015 positiever ten aanzien van de huishoudensgroei. In 2018 zal een herijking plaatsvinden op de basis van de meest actuele prognose.

1.5. Leeswijzer

In dit MPG leest u in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de grondexploitaties, die als grondslag dienen voor dit MPG. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de uitkomsten van deze exploitatieberekeningen. In de hoofdstukken 3 en 4 treft u achtereenvolgens een uitgebreide onderbouwing aan van de uitgangspunten voor het te realiseren programma en de daarbij te hanteren planning. Deze onderbouwing is opgeknipt in de onderdelen Wonen (hoofdstuk 3) en Kantoren en bedrijventerreinen (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 worden de meerjarenprognoses, de risico's en het benodigd weerstandsvermogen besproken. Specifieke informatie over de projecten treft u aan in de bijlagen.

2. UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES

2.1. Grondbeleid 2014

In december 2014 heeft de raad de Nota Grondbeleid 2014 vastgesteld. Met de vaststelling heeft de gemeenteraad de kaders gesteld waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid voert. Voorgesteld is een overwegend faciliterend grondbeleid te voeren. Waar nodig wordt van een situationeel actieve grondpolitiek gebruik gemaakt. Dat betekent dat afhankelijk van de situatie (potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang) wordt bepaald welke strategie van grondbeleid – actief, faciliterend of publiek-private samenwerking – wordt ingezet. Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente gebruik van alle beschikbare instrumenten om de kosten te verhalen.

Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal belangrijke punten in de Nota Grondbeleid 2014

- Winsten uit grondexploitaties worden in eerste instantie aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties op niveau te brengen. De gesloten financiering van de grondexploitatie wordt beëindigd, zodat de overige winsten worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.
- De reserve Stadsvernieuwing is opgeheven. De stadsvernieuwingsopgave zal in de toekomst gedekt worden uit de algemene middelen.
- Voor alle projecten (in exploitatie en nog in exploitatie te nemen) worden eventuele tekorten afgedekt via een voorziening ter grootte van het tekort op de netto contante waarde. Voor overige gronden/gebouwen wordt de boekwaarde – voor zover deze de marktwaarde overstijgt – verlaagd tot de marktwaarde.
- Bij overdracht van objecten van de Algemene Dienst naar Projectontwikkeling wordt de boekwaarde met een maximum van de inbrengwaarde vergoed. Wanneer er sprake is van een transitie (sloop – ontwikkeling) dan worden de objecten ondergebracht bij het grondbedrijf. Is er sprake van tijdelijke exploitatie van het bestaande pand/grond dan gaat de locatie administratief naar Vastgoed.
- De "Overige gronden en gebouwen" binnen het grondbedrijf, die niet langer nodig zijn voor gebiedsontwikkelingen, worden administratief ondergebracht bij de Algemene Dienst (cluster Vastgoed).
- Indien de marktwaarde van de "Overige gronden en gebouwen" lager blijkt dan de boekwaarde, vindt een "harde" afwaardering (verlaging boekwaarde) plaats ter grootte van het verschil tussen boekwaarde en marktwaarde. Ook dit nadeel wordt ten laste van de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties gebracht.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2014.

2.2. Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2016

Jaarlijks neemt de gemeenteraad een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie kaders gesteld voor het aangaan van transacties. Deze kaders zijn afgeleid uit het gemeentelijk grondbeleid, dat is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2014.

Doelen

Met het grondprijsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

- Optimaliseren van de grondopbrengsten waarbij rekening wordt gehouden met de residuele waarde van verschillende functies.
- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt.
- Genereren van werkgelegenheid en bedrijvigheid.
- Geven van openheid en transparantie over de grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers.

De Grondprijsbrief 2016 is op 16 december 2015 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2016. Het grondprijsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

2.2.1. Woningen

In 2014 heeft Metrum BV, in opdracht van de gemeente Weert een marktonderzoek uitgevoerd om de actuele, marktconforme grondwaarde te bepalen ("Onderbouwing grondprijzen 2015 woningbouw en bedrijventerreinen gemeente Weert, november 2014). Op basis van taxaties in het afgelopen jaar mag worden gesteld dat de resultaten van het onderzoeksrapport nog voldoende actueel zijn. Een nieuw integraal marktonderzoek is dan ook niet noodzakelijk geacht.

De gemeente Weert hanteert een systeem waarbij de grondwaarde van verschillende woningbouwprojecten wordt onderscheiden.

De hoogte van de grondwaarde onder de woningen wordt per project bepaald. De hoogste grondwaarde wordt toegekend aan het projectgebied Laarveld. De woningbouwprojecten in de kerkdorpen kennen de laagste grondwaarde. Daarnaast wordt ook gedifferentieerd naar woningtype: De twee-onder-een-kap woning kent de laagste grondprijs per vierkante meter en voor rijwoningen geldt de hoogste prijs per m².

De grondprijzen 2016 zijn gelijk gebleven ten opzichte van de grondprijzen 2015.

Voor de per 1 januari 2016 nieuw te ontwikkelen bouwkavels is het college bevoegd om conform de voorwaarden zoals gesteld in de "Mededeling grondtransacties en gebouwen door openbare instanties 1997" van de Europese Commissie de marktconforme uitgifteprijzen te laten vaststellen op basis van een taxatie door een onafhankelijk deskundige of via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.

Het college van B&W is eveneens bevoegd om bij een gewijzigde markt vraag het programma van het project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen

Voor de woningen die al vóór 1 januari 2016 te koop stonden is ook sprake van een zogenaamde staffeling. Per woningtype is een basisoppervlakte bepaald waarbij de grondwaarde voor de volle 100% wordt meegerekend. Indien de kavels groter zijn dan deze optimale oppervlakte, dan worden de meerdere meters lager gewaardeerd volgens de bepaalde staffel.

Als laatste wordt de verkoop van rijwoningen en kleine tweekappers, die onvoldoende ruimte op de eigen kavel hebben voor het parkeren, mogelijk gemaakt door de in rekening te brengen kosten voor het maken van parkeerplaatsen buiten de kavel te beperken.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondprijzen, de staffeling (op de omvang van de kavel) en de parkeerkosten voor rijwoningen en kleine tweekappers wordt verwezen naar de Grondprijzbrief 2016.

2.2.2. Bedrijventerreinen

Ook voor de bedrijventerreinen geldt dat Metrum BV een marktonderzoek heeft uitgevoerd naar de actuele, marktconforme grondwaarde

Voor de bedrijventerreinen wordt gewerkt met een vaste uitgifteprijs per m², kosten koper en exclusief BTW. De prijzen worden voor ieder bedrijventerrein afzonderlijk vastgesteld. Ten opzichte van 2015 zijn de grondprijzen stabiel gebleven.

Bij bedrijventerreinen waarbij sprake is van locatie specifieke factoren die een gunstige dan wel ongunstige invloed hebben op de prijs, wordt een taxatie verricht. Het college is gemachtigd om op basis van een taxatie (conform Europese regelgeving) af te wijken van de vastgestelde grondprijzen.

2.2.3. Overig

Onder 'overig' worden de grondprijzen verstaan voor maatschappelijke en gemeentelijke voorzieningen, grondprijzen in de zorgsector, commerciële voorzieningen, erfpacht voor bedrijventerreinen en reststroken.

Voor zorgvoorzieningen wordt in 2016 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie, evenals bij commerciële voorzieningen. In het laatste geval kan de gemeente bij transacties beneden de 100 m² de grondwaarde ook residueel bepalen.

Voor 2016 is de erfpachtcanon vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

Voor de reststroken wordt net als bij de kavels voor woningbouw gewerkt met een staffel.

Afhankelijk van de afstand tot de woning loopt de waarde van de restgrond stapsgewijs terug. Het college is bevoegd om bij reststroken een afwijkende grondprijs te berekenen.

Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijzbrief 2016.

2.3. Uitgangspunten en parameters

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten en parameters in de gemeentelijke grondexploitaties opgenomen.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	3,25%
Kostenstijging	2,0%
Opbrengststijging 2016	0,0%
Opbrengststijging 2017 t/m 2020	1,0%
Opbrengststijging 2021 e.v.	2,0%
Overige uitgangspunten	
Toename woningen 2014 – 2025	max 1.200
Afzet bedrijventerreinen 2014 – 2027	61,5 ha
Prijzen kavels woningbouw	grondprijsbeleid 2016
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijsbeleid 2016

Figuur 2.1 *Uitgangspunten exploitatieberekeningen*

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Rente:

Het gehanteerde rentepercentage komt overeen met het gemiddelde percentage dat de gemeente moet betalen voor de geldleningen. Het betreft hier de geldleningen die zijn afgesloten in de periode dat de (netto) investeringen in het grondbedrijf hebben plaatsgevonden.

Kostenstijging:

Dit percentage is afgeleid van het langjarig gemiddelde van de CBS-index Grond- Weg- en Waterbouw (GWW).

Opbrengststijging:

Om het effect van de economische crisis zo goed mogelijk te vertalen naar een realistische berekening van de grondexploitaties zijn er drie verschillende percentages toegepast. Tot en met 2016 wordt geen stijging verwacht, van 2017 tot 2021 een lichte stijging (1%) en daarna verwachten we dat kostenstijging en opbrengstenstijging even hoog zullen zijn (2%). Conform nieuwe verslagleggingsregels van de BBV is voor plannen met een looptijd langer dan 10 jaar na 2025 geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging.

Overige uitgangspunten

Toename aantal woningen:

De onderbouwing van de nog te realiseren woningen wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

Afzet Bedrijventerreinen:

Het afzettingtempo is gebaseerd op de prognose van Hauzer (Rapportage marktpotentieel bedrijventerreinen Weert van januari 2013).

Prijzen kavels woningenbouw/bedrijventerreinen:

De grondprijzen 2016 zijn door de gemeenteraad vastgesteld in december 2015.

Voornemen wijziging verslagleggingsregels BBV en Vpb

Vanwege de ontwikkelingen de afgelopen jaren die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties aangekondigd met terugwerkende kracht per 1 januari.

Belangrijkste wijzigingen:

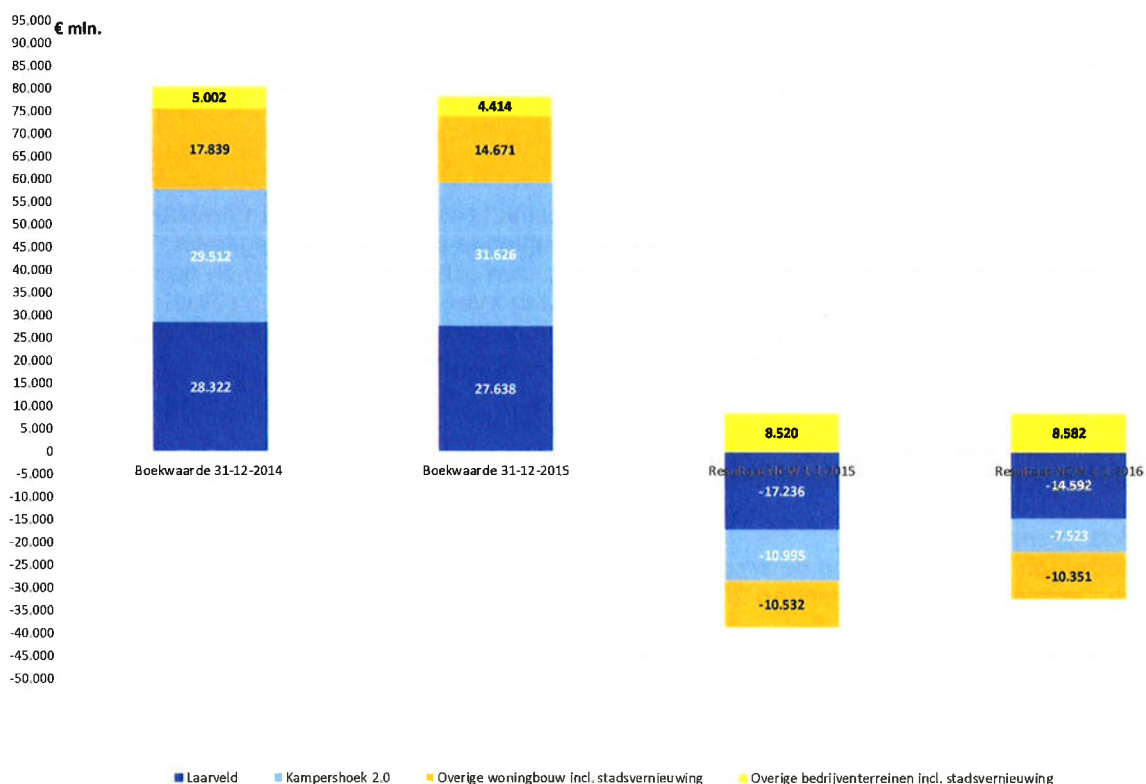
- Richtermijn duur grondexploitaties maximaal 10 jaar
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)/ het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:

- het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, indien er geen sprake is van projectfinanciering;
 - de marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
 - geen rente indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA).

Deze gewijzigde regelgeving heeft geen effect op de waardering van de grondexploitatie per ultimo 2015 (zoals deze nu wordt gepresenteerd bij deze jaarrekening 2015). De eventuele wijzigingen en de gevolgen zullen in beeld worden gebracht bij de begroting 2017.

Dit geldt ook voor de effecten van de nieuwe Vpb regelgeving voor overheidsondernemingen die per 1-1-2016 in werking is getreden. Met ingang van 1 januari 2016 wordt de Wet vennootschapsbelasting overheidsbedrijven ingevoerd. Op dit moment hebben wij nog geen inzicht in de mogelijke financiële effecten op de begroting 2016-2019.

2.4. Bouwgrond In Exploitatie (BIE): positieve en negatieve grondexploitatie



Figuur 2.2 Boekwaarde en netto contante waarde

Toelichting:

In bovenstaand overzicht is van alle projecten in exploitatie de boekwaarde (het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten) per 31 december 2014 en 2015 te zien en de verwachte omvang van het resultaat weergegeven op netto contante waarde (netto contante waarde per 1-1-2016). De bedrijventerreinen, met uitzondering van Kampershoek 2.0, laten een winstverwachting zien. De overige projecten verwachten af te sluiten met een tekort.

De boekwaarde van de twee grootste projecten (Laarveld € 27,6 mln. en Kampershoek 2.0 € 31,6 mln.) bedraagt ruim 75% van het totaal van de projecten in exploitatie. Deze projecten hebben ook het grootste aandeel in de verwachte tekorten.

Het totaal van de boekwaarde van de actieve bouwgrondexploitaties voor de woningbouwprojecten neemt af met bijna € 2,9 miljoen, met name als gevolg van de verkoop van woningbouwkwavels in de projecten Laarveld en Vrouwenhof. De uitgifte van bedrijventerreinen viel echter tegen in 2015. De boekwaarde op de grondexploitaties voor de bedrijventerreinen neemt dan ook toe met € 1,7 miljoen.

De verbetering van het resultaat op netto contante waarde van Kampershoek 2.0 wordt voornamelijk veroorzaakt door het bijstellen van de budgetten ten behoeve van de bodemsanering en budgetten ten behoeve van het aanleggen van verharding.

Voor het project Laarveld geldt dat de positieve ontwikkeling van het resultaat komt door optimalisatie van de plankosten en de verhouding openbare ruimte en uitgeefbare oppervlakte in fase 3.

Van de stadsvernieuwingsprojecten is vanaf de start duidelijk geweest dat de grondexploitatie zou sluiten met een tekort. Het betreft hier Sutjensstraat-Noord en -Zuid en Kanaalzone 1.

De resultaten op netto contante waarde van deze projecten zijn nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het vorig jaar. Positief is dat de verkopen in het project Sutjensstraat-Noord en -Zuid in 2015 goed zijn verlopen en dat daarmee ook de boekwaarde van het project is afgenomen.

Ten opzichte van de jaarrekening 2014 zijn de verwachte tekorten van de grondexploitatieportefeuille met € 6,4 miljoen naar beneden bijgesteld. Dit voordeel wordt vooral behaald binnen de projecten Kampershoek 2.0 (€ 3,5 miljoen), Laarveld (€ 2,6 miljoen), Beekpoort Noord (€ 0,7 miljoen) en Vrouwenhof (€ 0,3 miljoen). In het project Beekpoort Landbouwbelang stijgt het tekort met € 0,5 miljoen als gevolg van het bijstellen van het te realiseren programma.

2.5. Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's)

NIEGG's	boekwaarde 31-12-2015 (€ 1.000)	oppervlakte (m ²)	waarde (€ per m ²)
Beekstraatkwartier woningen	5.258	18.750	280,42
Sportpark Leuken	1.284	62.529	20,53
Bg Centrumgebied Leuken	360	15.547	23,15
BG nieuwbouw Maartenshuis	116	4.465	25,97
Totaal	7.018	103.399	87,52

Figuur 2.3: Waarde NIEGG's

Toelichting:

Volgens de richtlijnen van het BBV kwalificeert een locatie als NIEGG als de gemeente een reëel en stellig voornemen heeft tot bebouwing in de nabije toekomst en dienen ambitie en planperiode voor de locatie verwoord te zijn in een raadsbesluit. Indien ambitie en/of planperiode ontbreken, kwalificeren projecten niet als NIEGG. Dit betekent dat alleen de oorspronkelijke verkrijgingsprijs kan worden geactiveerd en dat eventuele geactiveerde plankosten en rentekosten afgeboekt moeten worden. Vervolgens moet de verkrijgingsprijs worden geconfronteerd met de marktwaarde in de huidige bestemming om te bepalen of er sprake is van een waardevermindering sinds de aankoop van de gronden.

De boekwaarde van het te ontwikkelen gebied kan daarom nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. Is dat wel het geval, dan vindt een afwaardering plaats.

- Beekstraatkwartier woningen: jaarlijks wordt beoordeeld in hoeverre de aangekochte woningen de marktwaarde overtreffen. In de afgelopen jaren waren de exploitatiekosten hoger dan de huuropbrengsten. Om het tekort af te dekken is een voorziening getroffen.
- Centrum Leuken: Naar verwachting wordt dit project in 2016 afgesloten. De boekwaarde betreft de historische kosten, nadat in voorgaande jaren afwaarderingen hebben plaatsgevonden.

- Waarde Maartenshuis: Deze heeft voornamelijk betrekking op de boekwaarde van het voormalige schoolgebouw De Rank en de sloopkosten hiervan.

Als gevolg van nieuwe verslagleggingsregels per 1-1-2016 kunnen gronden niet meer worden gekwalificeerd als NIEGG (zie ook paragraaf 2.8). De financiële gevolgen hiervan zullen bij de 2^e rapportage 2016 in beeld worden gebracht.

2.6. Conclusies

- De uitgangspunten en parameters van de waardering van de bouwgrond in exploitatie zijn nagenoeg gelijk aan de gehanteerde uitgangspunten bij het raadsvoorstel inzake de waardering grondexploitaties van 10 april 2013.
- De grondprijzen van de kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen zijn gelijk gebleven aan 2015.
- De waardering van de Niet in exploitatie genomen projecten en de overige gronden en gebouwen is afgestemd op de geldende voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3. PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN

3.1. Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie)

Voor de grondexploitatieberekeningen is van belang te weten hoeveel woningen in de komende jaren naar verwachting worden gerealiseerd. De prognoses worden ontleend aan onder andere de Structuurvisie en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. De Structuurvisie dient als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen en is daarmee van grote invloed op het lokale grondbeleid. De gevolgen zijn in 2014 vertaald in de Nota grondbeleid 2014.

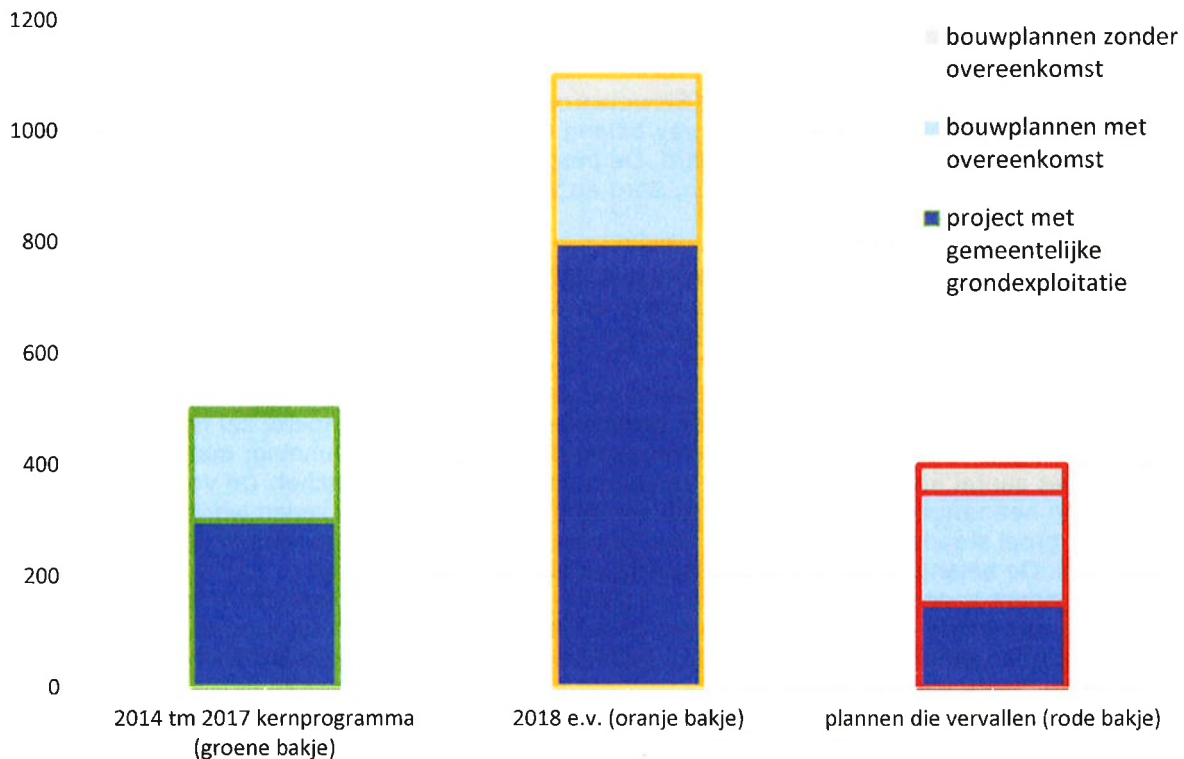
Uit diverse prognoses blijkt dat een stabilisatie van het aantal inwoners wordt verwacht. Momenteel groeit Weert jaarlijks, tegen de prognoses in. De woningbehoefte zal nog langere tijd een jaarlijkse groei kennen, met name veroorzaakt door de gezinsverduunning, maar ook door de groei van het aantal inwoners als gevolg van een positief migratieoverschot. De verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens voortduurt tot circa 2028. Om die reden wordt naast een resterende groei steeds meer ingezet op kwaliteitsverbetering en vernieuwing in bestaande woonwijken. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn kort samengevat:

- Uitgangspunt is een groei van maximaal 1.200 woningen in de periode 2014 tot 2025. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee periodes, de periode 2014 tot en met 2017, (+500 woningen) en de periode 2018 tot 2025 (+700 woningen). Uiterlijk in 2018 vindt een integrale herijking plaats van het woonbeleid.
- In de Structuurvisie Weert 2025 wordt ingezet op landelijke woonmilieus en woonmilieus in een stedelijke setting. Het aanbod van woningen dient op de veranderende vraag in te spelen. Het is een landelijke trend dat het aantal gezinnen met kinderen afneemt en het aantal oudere huishoudens fors groeit. Dit betekent meer aandacht voor kwaliteit en levensloopbestendig bouwen.
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad in de afgelopen periode is teruggebracht van 2.000 woningen naar 1.200 woningen. Dit gebeurt in twee stappen: in eerste instantie plannen voor 400 woningen geschrapt in de periode 2014 tot en met 2017. Voor de jaren na 2017 wordt er financieel rekening gehouden met het schrappen van nog eens 400 woningen.

In de Structuurvisie is toegelicht dat door middel van een 'zeefmodel' het aantal woningen in de planning wordt verminderd van 2.000 naar 1.200. De selectie voor de te schrappen plannen vindt plaats door het toepassen van een aantal criteria op basis waarvan wordt besloten om met plannen (deels) te stoppen. In de eerste zeef wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen, zoals hierna toegelicht:

- Harde plannen: plannen met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan, al dan niet met overeenkomst; plannen met contractuele verplichtingen (zonder directe bouwtitel).
- Zachte plannen: plannen in bestemmingsplan vastgelegd als binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming, alsmede precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen.

Vervolgens zijn de plannen beoordeeld op basis van de criteria 'financiën en uitvoerbaarheid', 'stedenbouwkundige kwaliteit', 'volkshuisvesting' en 'bijzondere omstandigheid'. Dit heeft geresulteerd in een kernvoorraad voor de korte termijn (2014 t/m 2017) met circa 500 woningen (in de dagelijkse praktijk het 'groene' bakje genoemd), plannen voor ruim 400 woningen die vervallen ('rode' bakje) en een overige planvoorraad van circa 1.100 woningen ('oranje' bakje). Op basis van de uitgangspunten van het raadsbesluit van 10 april 2013 moeten er nog 400 woningen uit het oranje bakje overgebracht worden naar het rode bakje. Deze selectie zal uiterlijk in 2018 plaatsvinden. In de tussentijd kunnen de genoemde aantallen wijzigen op basis van nieuwe prognoses. In het tweede kwartaal 2016 wordt hierover een beleidsregel vastgesteld.



Figuur 3.1 **Overzicht uitkomsten zeefmodel Structuurvisie**

Toelichting:

In figuur 3.1 is de toepassing van de zeef opgenomen, waarbij het aandeel grondexploitaties van de gemeente inzichtelijk is gemaakt. De financiële gevolgen van de plannen die vervallen (rode bakje) zijn genomen. Verder zijn er reserveringen gedaan voor mogelijke toekomstige afwaarderingen van de gemeentelijke plannen van de overige planvoorraad (oranje bakje).

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in GOML-verband besloten dat binnen de programmajin Wonen een concreet en bestuurlijk gedragen perspectief moet worden geformuleerd. Dat is gebeurd middels deze structuurvisie. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 t/m 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 t/m 2023) vastgelegd. Integrale herijking vindt plaats in 2018. De structuurvisie is in Weert vastgesteld op 26 november 2014. In alle gemeenten van Midden-Limburg heeft vaststelling plaatsgevonden.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. De gemeenten hebben afgesproken dat in de periode tot en met 2017 40% van de overcapaciteit wordt afgebouwd. In Weert gaat het om 455 woningen. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen.

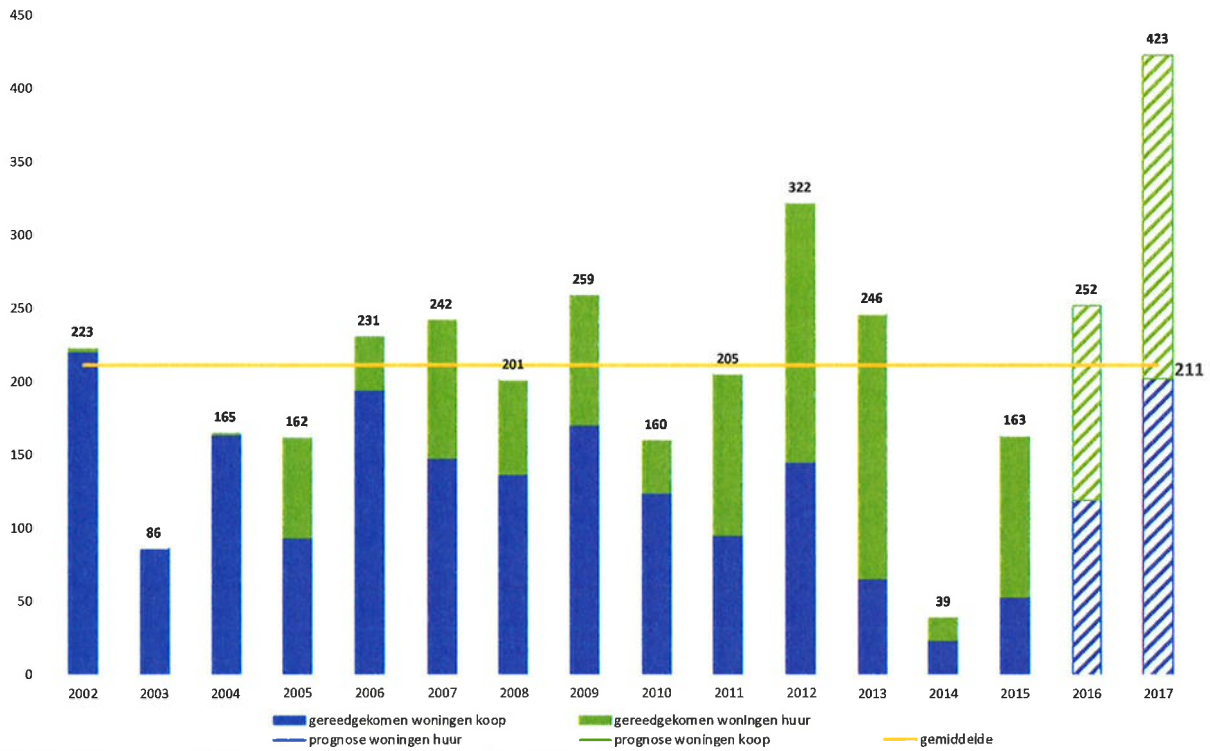
In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen. Dit ligt grofweg in het verlengde van het afwegingskader zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Een belangrijk verschil is echter dat in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg een resterende groei van 900 woningen voor Weert wordt verwacht tot en met 2023.

Voor de korte termijn zal Weert het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 kunnen uitvoeren. Bij de integrale herijking in 2018 vindt op basis van de dan geldende inzichten bijstelling plaats.

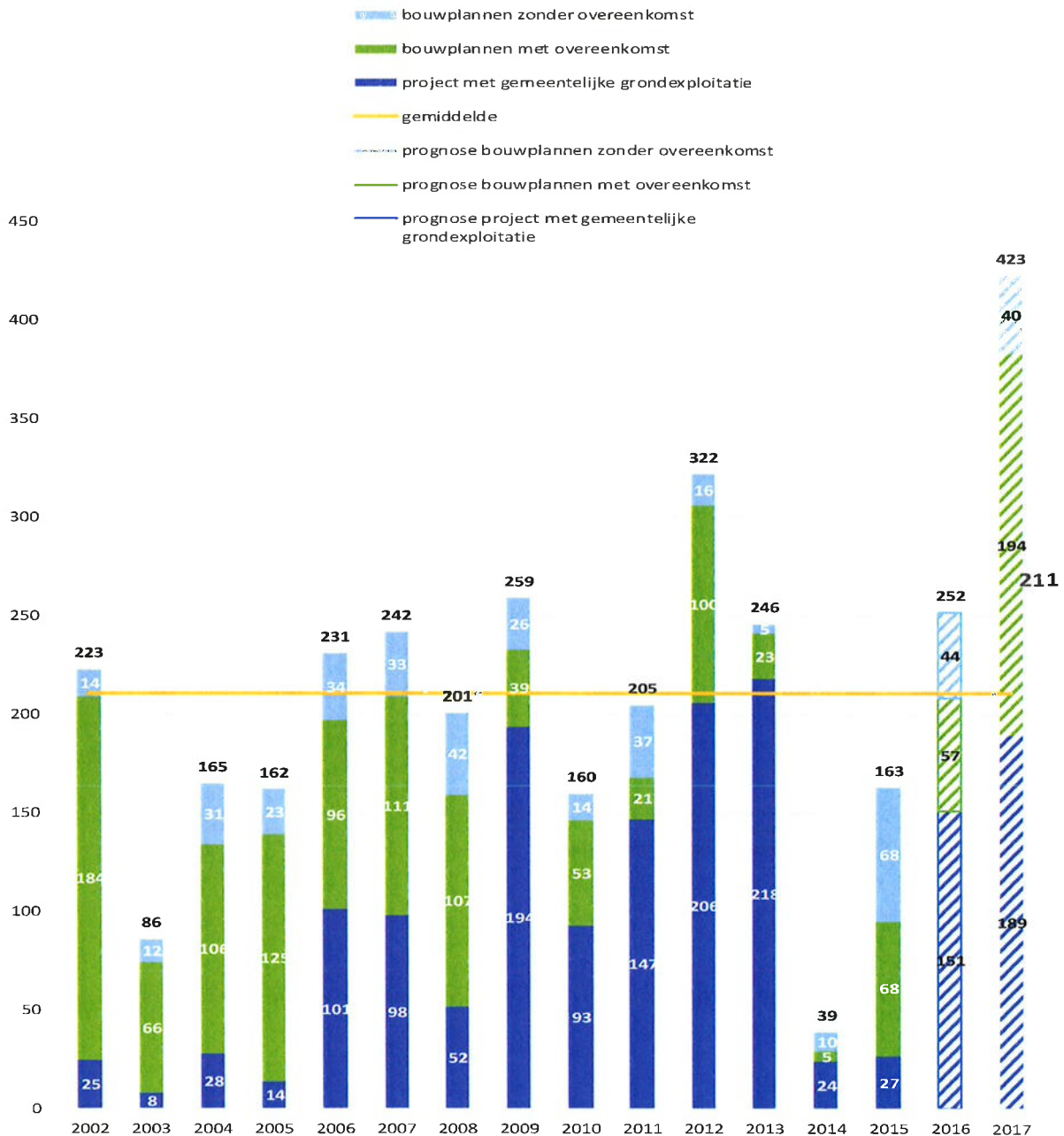
Het terugdringen van de plancapaciteit moet vertaald worden in onze bestemmingsplannen. Hiertoe is een plan van aanpak vastgesteld. Met de actualisatieslag, die we de komende jaren uitvoeren (elk jaar één groot bestemmingsplan), behalen we de taakstelling voor het terugdringen van de planvoorraad (455 woningen).

3.2. Realisatiecijfers wonen (2002-2015)

In figuur 3.2 zijn de realisatiecijfers van woningen voor de periode 2002 tot en met 2015 weergegeven. Op basis daarvan blijkt wat het langjarig historische gemiddelde is geweest en wat het gemiddelde was over de afgelopen vier jaren. Dit vormt een van de benchmarks voor de toekomstige prognoses van grondverkoop, zoals in de gemeentelijke grondexploitaties wordt geraamd. Daarnaast worden als benchmark de huishoudensprognoses en marktonderzoek gebruikt (zie paragraaf 3.4).



Figuur 3.2 Overzicht gereedekomen woningen



Figuur 3.3 *Overzicht gereedgekomen woningen, ingedeeld naar bouwplannen derden en gemeentelijke grondexploitatie*

Toelichting bij de figuren 3.2 en 3.3:

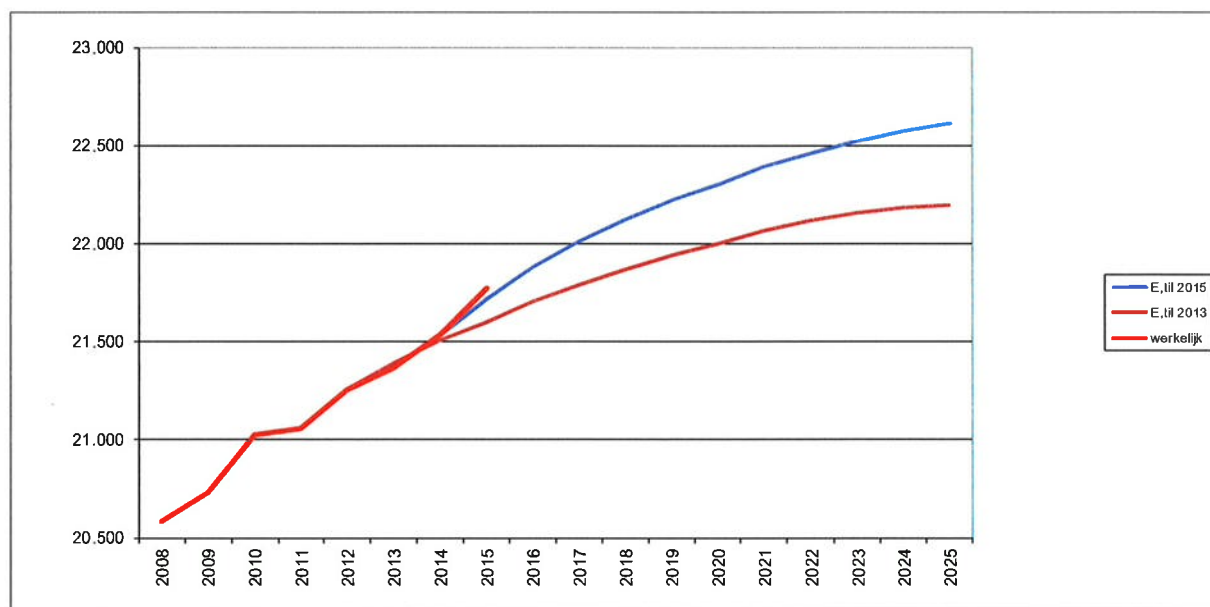
- Het aandeel appartementen dat is opgeleverd is toegenomen van 28% in de periode 2002 t/m 2005, naar 47% in de periode 2006 t/m 2009 en naar 60% in de periode 2010 t/m 2013. In 2014 zijn praktisch alleen grondgebonden woningen opgeleverd. In 2015 zijn het met name huurwoningen, die in de gestapelde bouw zijn opgeleverd.
- De toename aan appartementen houdt verband met de realisatie van woonzorgappartementen. Daarnaast is er een verband tussen de toename van het aandeel huurwoningen en de realisatie van het aantal appartementen. Onder invloed van de crisis is in de projecten Poort van Limburg, Kerkplein Stramproy, Stationskwartier en La Cour Bleue fase 1 het programma gedeeltelijk gewijzigd van vrije sector koopappartementen in (sociale) huurappartementen.

3.3. Behoefteprognose wonen

Nieuwe inzichten in behoefteprognose

Zoals eerder aangegeven, is het afstemmen van de planvoorraad op de resterende woningbehoefte een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Op basis van de bijgestelde groeiprognoses moet er rekening mee worden gehouden, dat de maximale groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 – 2025 circa 1.000 tot 1.100 woningen zal bedragen.

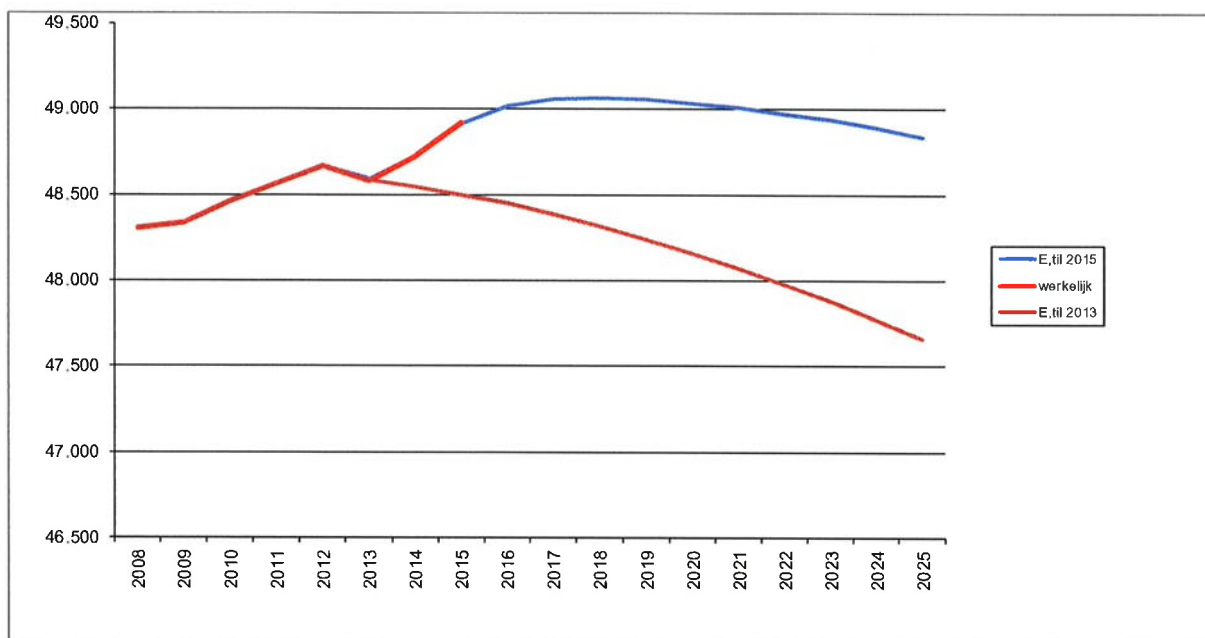
Onderstaande grafiek (figuur 3.4.a) bevat de laatste prognose van E,til en de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.



Figuur 3.4.a Prognose ontwikkeling aantal huishoudens versus feitelijke ontwikkeling

Uit de bevolkingsprognoses E,til 2015 (meest recente en beschikbare prognose) blijkt dat het aantal inwoners in de periode tot 2025 afneemt met circa 240 inwoners. Veel minder dan in 2013 werd verwacht (afname met 1.000 inwoners). Omdat het aantal inwoners per woning blijft afnemen (gezinsverdunding) blijft het aantal huishoudens stijgen. Dit heeft gevolgen voor de kwantitatieve woningbehoefte. Er blijken op basis van E,til 2015 ongeveer 650 woningen méér nodig te zijn in 2025 dan op basis van E,til 2013.

Onderstaande grafiek (figuur 3.4.b) bevat de laatste prognose van E,til en de werkelijke ontwikkeling van het aantal inwoners.

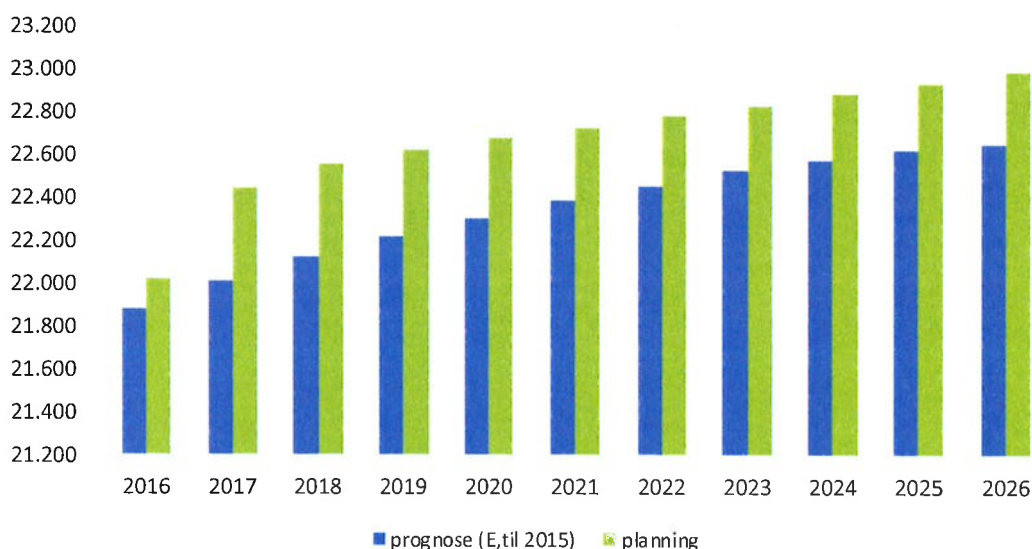


Figuur 3.4.b Prognose ontwikkeling aantal inwoners versus werkelijke ontwikkeling

Uit het marktonderzoek van STEC (d.d. 1 februari 2013) blijkt dat er kwantitatief een behoefte bestaat aan de toevoeging van circa 100 woningen per jaar tot en met 2017, daarna dient rekening gehouden te worden met een jaarlijkse toevoeging van circa 75 woningen. Kwalitatief gaat het in de toekomst om een behoefte aan de volgende woningtypen:

- Grondgebonden koop- en huurwoningen en huurappartementen. De resterende vraag naar koopappartementen is beperkt.
- In Laarveld is er met name behoefte aan grondgebonden koop- en huurwoningen. In Beekpoort is ruimte voor duurdere woningen, grondgebonden en gestapeld. Indien er appartementen worden gerealiseerd zullen dit bij voorkeur huurwoningen worden.

3.4. Programma en planning woningaantallen

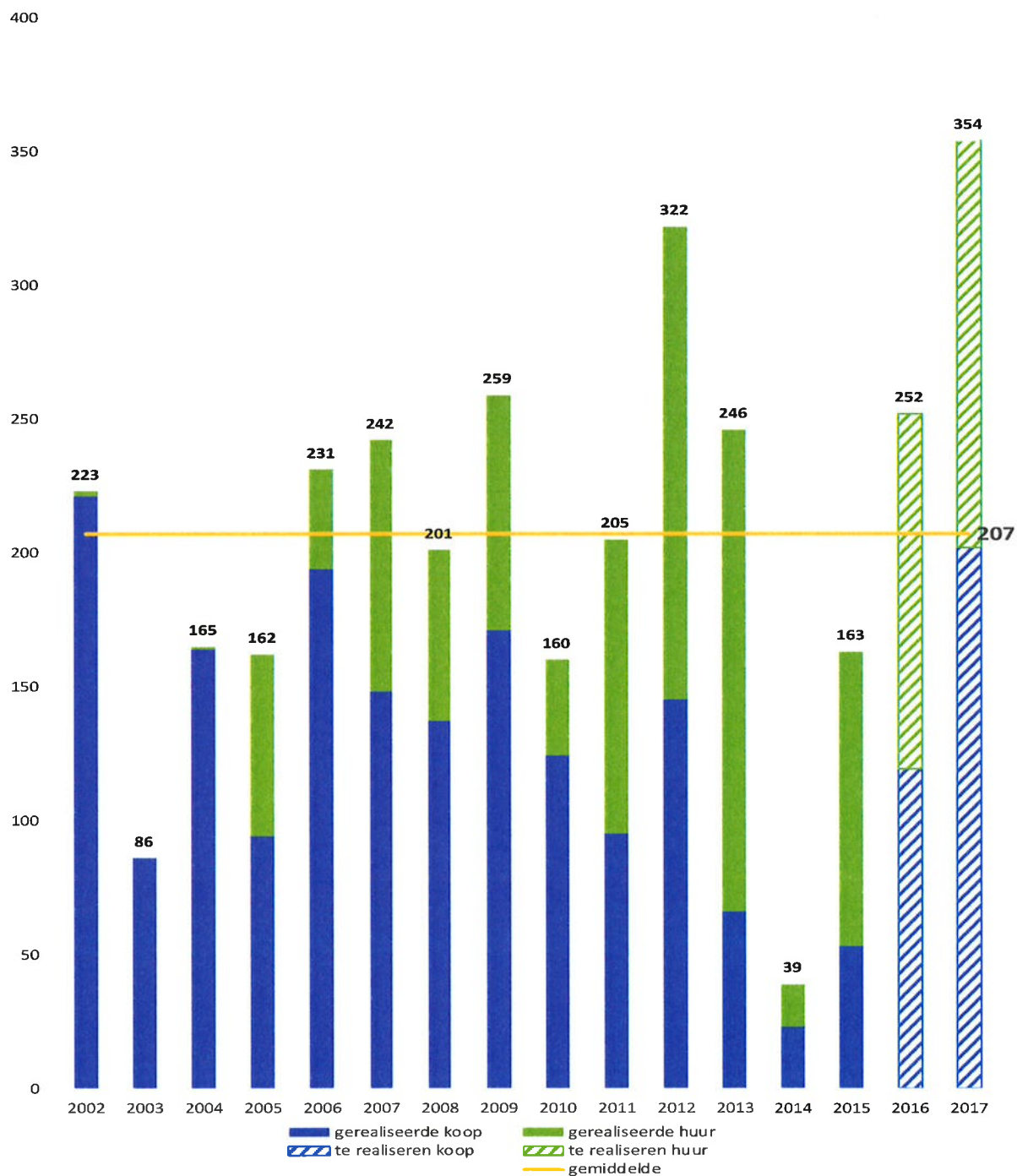


Figuur 3.5 Prognose en planning woningaantallen

In figuur 3.5 is in beeld gebracht hoe het gemiddelde aantal woningen uit de prognose van het E,til 2015 zich verhoudt tot de aantallen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden.

- De fasering van de plannen van derden is afgeleid van de planning woningbouw. In het ideaalplaatje is het totaal van de gemeentelijke grondexploitatie en de plannen van derden kleiner of gelijk aan de gemiddelde prognose.
- De planning van de woningaantallen is ambitieuzer dan de gemiddelde prognose van de woningbehoefte.

In figuur 3.6 zijn de geplande woningen voor de periode tot en met 2017 toegevoegd aan de gerealiseerde woningen. In de aantallen is onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen.



Figuur 3.6 Realisatie en planning huur- en koopwoningen

3.5. Conclusies: kansen en risico's in de programmering wonen

Er komt een einde aan de groei van het aantal woningen in Weert. Bij het raadsbesluit van 10 april 2013 is uitgegaan van een toename van het aantal woningen (huishoudentop in 2027) met 1.200.

- De bruto planvoorraad voor woningen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden bedraagt 1.250 (groene en oranje bakje). De gemeentelijke grondexploitaties bevatten nog 630 woningen en in de plannen van derden wordt nog uitgegaan van 433 woningen (waarvoor 252 woningen worden gesloopt). Hiervan zijn in 2014 en 2015 in totaal reeds 51 woningen gerealiseerd op gronden met een gemeentelijke grondexploitatie en 151 woningen in plannen van derden.
- Uitgangspunt voor de berekening van de resultaten van de grondexploitaties is een toename met 1.200 woningen (besluit 10 april 2013). Omdat het aantal woningen in de huidige plannen groter is, is in de jaarrekening 2012 een reservering gedaan voor de uitname van 193 woningen uit de gemeentelijke grondexploitaties. Hiervoor is een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd. Inmiddels is € 1,25 miljoen hiervan aangewend.

4. PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN

4.1. Programma

Het programma voor kantoren en bedrijventerreinen moet in samenhang gezien worden met de ontwikkelingen die voor Limburg als geheel gelden. Hierbij wordt ingespeeld op de diversiteit tussen het landelijk en agrarisch gebied en de stedelijke woonklimaten met bovenregionale en internationale voorzieningen.

Weert heeft op economisch gebied veel bereikt. Dit is te danken aan de hoogwaardige kwaliteit en flexibiliteit van het bedrijfsleven en de dominante aanwezigheid van het succesvolle Midden- en Klein Bedrijf (MKB). Daarnaast zijn er nog veel meer kwaliteiten van Weert die bijdragen aan een vergrootte attractiviteit als centrumstad voor de regio.

Allereerst heeft Weert in geografische zin een uitstekende bereikbaarheid door de ligging aan de A2, de nabijheid van internationale luchthavens, goede spoorverbindingen en de Zuid-Willemsvaart. In economische zin heeft Weert ook een zeer goede ligging. De stad is aangesloten bij de 'triple-helix' organisatie Keyport 2020 en ligt tussen een aantal sterke economische regio's met elk hun eigen profiel zoals Brainport Eindhoven, Agrifood Capital, Greenport Venlo, de Campussen in Zuid-Limburg en de Vlaamse Ruit.

Daarnaast heeft Weert een aantrekkelijk woonklimaat. Per 1 januari 2016 heeft Weert 49.075 inwoners en dit aantal blijft, tegen de trend in, groeien. Van deze inwoners beoordeelt 78% Weert met een 'goed' of een 'uitstekend'. De industrie, en dan met name de maakindustrie, is sterk vertegenwoordigd in Weert (18,5% van de werkgelegenheid). De sector is niet alleen op zichzelf belangrijk, maar is tevens aanjager voor ontwikkelingen en innovaties in andere sectoren zoals agro-food, biobased economy, zorg en logistiek. Het aantal vestigingen in de industrie is de laatste 10 jaar toegenomen (van 250 naar 270); de werkgelegenheid nam echter met bijna 2.000 banen af, waaruit de conjunctuurgevoeligheid van de sector blijkt.

Om aantrekkelijk te zijn voor eindgebruikers wil de gemeente investeren in veiligheid, onderwijs en infrastructuur en vooral veel ruimte creëren voor bedrijfshuisvesting. Door een aantrekkelijk en duurzaam woon- en voorzieningenaanbod kan de bevolkingssamenstelling sociaal en economisch in evenwicht worden gehouden. Het doel is dat Weert haar voortreffelijke en afwisselende vestigings- en woonklimaat versterkt en de gemeente kent dan ook een ruim en gevarieerd aanbod van bedrijventerreinen. Er is nog behoorlijk veel ruimte voor uitbreiding. Momenteel wordt Kampershoek 2.0 in ontwikkeling gebracht. Dit wordt een gemengd terrein dat ruimte biedt aan bedrijven in verschillende sectoren. In de afgelopen jaren hebben niet veel bedrijven er voor gekozen zich in Weert te vestigen, zoals blijkt uit de uitgiftcijfers (zie figuur 4.1). De werkgelegenheid op de Weerter bedrijventerreinen is in 2014 met 3,4 % gedaald naar 10.900, voor Limburg als geheel was dat - 1,7 %.

Ruimte voor toekomstige kantoorontwikkelingen is er in het gebied Centrum-Noord en op Kampershoek 2.0 in de vorm van één kantoorstoren. Voor de laatstgenoemde locatie ligt een initiatief om deze te ontwikkelen als hotel (Van der Valk).

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 1.500 ha. netto bedrijventerrein, ruimte biedend aan 39.400 banen (per 2014). Het langjarig gemiddeld uitgiftetempo in Midden-Limburg over de jaren 2003-2014 bedraagt 15 ha. per jaar. In 2014 is in Midden-Limburg slechts 3 ha. bedrijventerrein uitgegeven. Per 31 december 2014 is in Midden-Limburg een restcapaciteit van 228 ha. beschikbaar. Daarvan is 174 ha. direct uitgeefbaar. Weert heeft op haar beurt circa 89 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. (Bron: REBIS, Provincie Limburg)

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 549.000 m² kantoorvloeroppervlakte (vvo), in 2014 ruimte biedend aan ruim 19.000 arbeidsplaatsen. In 2014 is ca. 50.000 m² toegevoegd aan de Midden-Limburgse voorraad. Weert is met een totale oppervlakte van 112.400 m² de zesde kantorenstad van Limburg.

4.2. Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

Met het vaststellen van de Structuurvisie zijn onder andere de beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid voor de toekomst vastgelegd. Weert zet in op een gezonde economische basisstructuur in een vitale klimaatbestendige stad. Als belangrijke randvoorwaarden worden daarvoor onder andere de bereikbaarheid van de terreinen, de verbindingen naar de omliggende regio's en de tijdige beschikbaarheid van voldoende en gevarieerde vestigingslocaties genoemd.

Weert blijft de komende jaren inzetten op de economische structuurversterking van de stad met specifieke aandacht voor sectoren waarop in regionaal verband focus wordt gelegd, met name via Keyport 2020 en Brainport 2020. Dit betreft de complete agro-food-keten, de maakindustrie, recreatie en toerisme, logistiek en dienstverlening (met een zwaartepunt bij zorg).

De samenstelling van de economie in Weert laat slechts een beperkte thematisering van bedrijventerreinen toe: zware industrie/hogere milieucategorie naar De Kempen en Kanaalzone III, perifere detailhandel naar de Roermondseweg-Oost, Leisure naar de Kanaalzone I en II en gemengde functies op Leuken-Noord en Kanaalzone I en II. Voor de overige terreinen geldt dat het gemengde bedrijventerreinen zijn en blijven.

Het kwantitatieve aanbod van Weert is voldoende om aan de behoefteprognose tot 2028 te voldoen. Het resterende aanbod kan de frictieleegstand ruimschoots opvangen en biedt ruimte voor Weertse bedrijven om zich te verplaatsen. Tevens kan hiermee incidentele grootschalige ruimtevrage opgevangen worden.

In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van schaalgroottes en duurzaam grondgebruik (duurzame verstedelijkingsladder). Dit betekent zowel inbreiding op bestaande locaties als uitgifte van kavels op in ontwikkeling zijnde bouwterreinen. De schaalverdeling, welke als leidraad geldt, is als volgt: startersruimte/zeer kleinschalig (tot 500 m²), kleinschalig (500-2.500 m²), middelgroot (2.500-15.000 m²), grootschalig (1,5 ha en groter).

De ruimtevrage van distributielogistiek kan beschouwd worden als zeer grootschalig, met regelmatig uitgifte van kavels groter dan 10 ha. Weert wil hierop inzetten met de ontwikkeling van Kampershoek 2.0. Indien hier bij De Kempen op ingezet moet worden is een ontsluiting door middel van de Westtangent noodzakelijk.

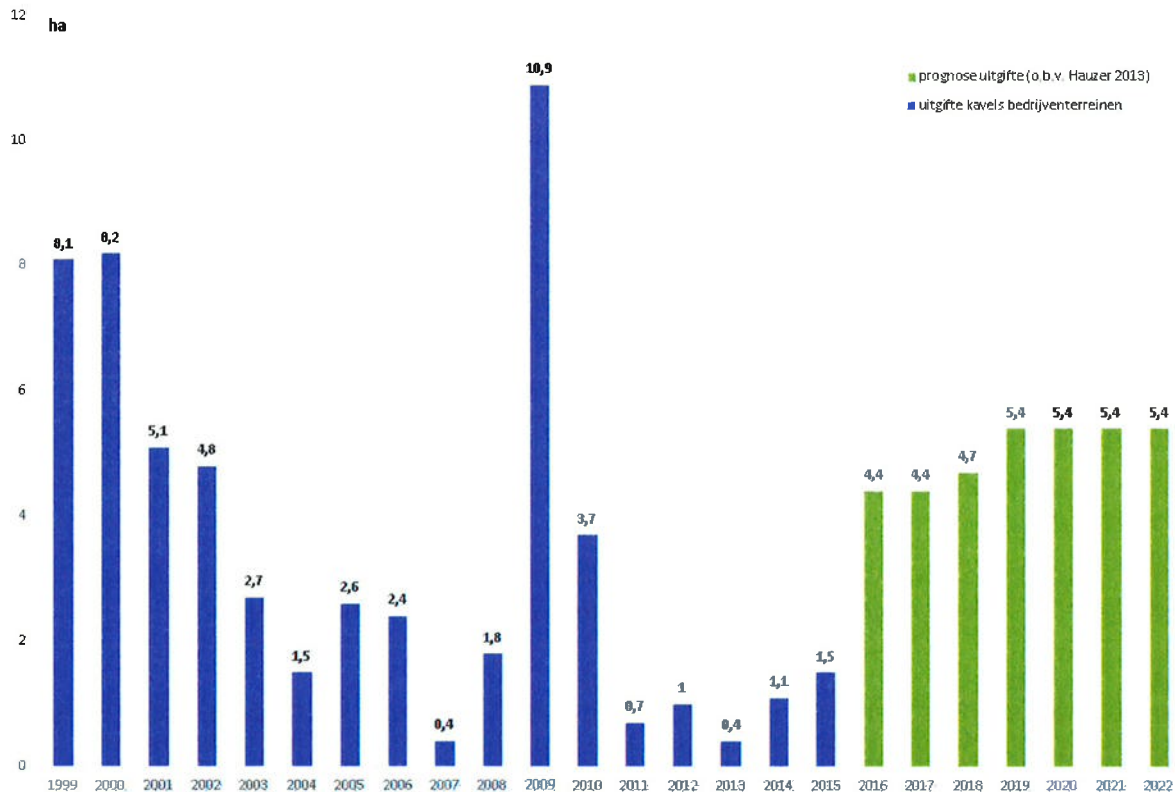
Via de Structuurvisie is het op de bedrijventerreinen binnen de Ringbaan mogelijk om middels het principe van 'verkleuring' bestemmingen te vestigen die afwijken van de standaard bedrijvigheid (bijvoorbeeld maatschappelijk of Leisure).

4.3. Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijventerreinen (zie figuur 4.1) is sinds 2000 trendmatig teruggelopen, met in positieve zin twee sterk afwijkende jaren 2009 en 2010. In 2009 werd circa 11 hectare bedrijventerreinen afgezet, voornamelijk aan één onderneming (Lidl), in 2010 ruim 3,5 hectare (grotendeels op het conto van één onderneming, te weten iQ-woning) en vanaf het jaar 2010 ligt de afzet gemiddeld op iets meer dan 1 hectare. In 2015 is 1,6 ha. uitgegeven.

Over het algemeen is de verwachting dat de afzet van bedrijventerreinen ook in 2015 lager ligt dan in de hoogtijdagen. Zelfs wanneer de economie op termijn weer beter zal presteren zal de uitgifte lager blijven dan bijvoorbeeld de jaren na de millenniumwisseling. De verwachting is dat er sprake is van een trendbreuk in economische ontwikkeling en dat de uitgifte van bedrijventerreinen op een permanent lager niveau is komen te liggen. Aan de hand van het marktonderzoek van Hauer en Partners heeft de gemeente in 2013 een prognose gemaakt voor de uitgifte van bedrijventerreinen. Dit is nog altijd de meest actuele toekomstprognose voor wat betreft de uitgifte van bedrijventerreinen. De gemeente kwam daarbij uit op gemiddeld 4,8 ha. per jaar in de periode van 2015 tot 2022 (zie figuur 4.1).

De prognose van uitgifte betreft de uit te geven meters binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie.



Figuur 4.1 Uitgifte bedrijventerreinen gemeentelijke grondexploitatie (realisatie en planning)

4.4. Programma en planning bedrijventerreinen

Vanwege de economische situatie en de beperkte uitgifte in 2015 (1,6 ha), is de gronduitgifte voor bedrijventerreinen minder dan verwacht. Specifieke doelstellingen ten aanzien van uit te geven bedrijventerreinen in de verschillende categorieën ontbreken in het huidige beleid. Zo is er geen expliciete koppeling gelegd tussen het ruimtelijk beleid en de meerjarenprognoses.

4.5. Direct uitgifbare grondvoorraad bedrijventerreinen

De gemeente Weert heeft in totaal een tiental bedrijventerreinen, met een totale omvang van circa 530 ha. bruto en circa 450 ha. netto. Op een zestal terreinen is nog uit te geven grond beschikbaar. Met deze grondvoorraad zijn verschillende typen bedrijvenkavels beschikbaar. Er zijn kavels geschikt voor: startersruimte/zeer kleinschalig (tot 500 m²), kleinschalig (500-2.500 m²), middelgroot (2.500-15.000 m²), grootschalig (1,5 ha en groter) en watergebonden bedrijvigheid / industrie.

Per 2016 is ruim 68,6 hectare grond direct beschikbaar voor uitgifte, inclusief gronden van derden die vallen onder de gemeentelijke grondexploitatie middels een exploitatiebijdrage en inclusief het voormalige Philips terrein in Kanaalzone II (in uitgifte bij derden buiten de gemeentelijke grondexploitatie).

Bedrijventerrein	Bruto (Ha)	Netto (Ha)	Uitgeefbaar (Ha)
De Kempen (*1)	116	102	7,1
Kampershoek 2.0 (*2)	70	51	42
Kampershoek	90	65	2,3
Kanaalzone I	34	31	2,1
Kanaalzone II (*3)	40	37	10,4
Kanaalzone III	24	24	0
Leuken-Noord	97	67	3,4
Roermondseweg	30	25	0
Savelveld / Industrierweg	25	23	0
Totaal	526	425	67,3
*1 Inclusief uitbreiding			
*2 Van de 51 ha wordt 17,4 ha uitgegeven door derden (ontwikkellende partijen). Via een exploitatiebijdrage worden kosten verhaald.			
*3 Kadans Vastgoed - niet binnen de gemeentelijke grondexploitatie.			

Figuur 4.2 Overzicht uitgeefbaar bedrijventerrein (stand per 31-12-2015)

4.6. Kantoren

Van de totale voorraad (112.400 m²) is 32.707 m² (29 %) te vinden op Centrum Noord, verspreid over 31 panden. Met een gemiddelde oppervlakte van ruim 1.000 m² is het aanbod vooral grootschalig van aard. De binnenstad van Weert herbergt het grootste kantooroppervlak (42.812 m²); met in totaal 93 panden zijn deze vooral kleinschalig van opzet. Medio 2015 staat 16.853 m² leeg in Weert ofwel 15% van de totale kantoorruimte (totaal Limburg: 14,3 %). De leegstand op Centrum-Noord zit daar met ruim 10% (3.498 m²) onder. In 2014 is ca. 15.000 m² toegevoegd aan de voorraad (bron: REBIS, Provincie Limburg).

In Centrum-Noord is nog circa 3,6 hectare uit te geven door de gemeente Weert. In het kerngebied van het kantorenpark zijn kavels beschikbaar van 1.000 m² tot ruim 2.000 m². Langs de Eindhovenseweg/hoek stadsbrug is een kavel te koop van ca. 5.900 m². Porta 1, 3 en 4, kantoorgebouwen die beoogd zijn aan de Eindhovenseweg, zijn in april 2003 vergund (twee vergunningen voor in totaal vier kantoren) aan een ontwikkelaar, echter nog niet gerealiseerd. Porta 2 is wél gerealiseerd. De bij de porta's behorende gronden zijn verkocht, dus niet meer in eigendom van de gemeente (in totaal gaat het om 10.000 m² bvo). Centrum-Noord behoudt de hoofdfunctie kantoren maar verkleuring is mogelijk op een gedeelte aan de Eindhovenseweg en aan het kanaal.

In Kampershoek 2.0 is ruimte voor een kantoor met ca. 10.800 m² bvo.

4.7. POL2014 en de regionale uitwerkingen

POL2014 is op 12 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 16 januari jl. in werking getreden. Een van de uitvoeringslijnen betreft regionale uitwerkingen voor Noord-, Midden-, resp. Zuid-Limburg voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, landbouw, vrijetijdseconomie en energie en voor het thema nationaal landschap Zuid-Limburg. Het is de bedoeling om in de loop van 2016 te komen tot bestuursafspraken (met het karakter van concrete uitvoeringsafspraken) tussen regiogemeenten en Provincie over een aantal essentiële onderdelen. Bij een thema als bedrijventerreinen gaat het om het hanteren van principes van "dynamisch voorraadbeheer". Bij een thema als kantoren gaat het bijvoorbeeld om het in gemeentelijk beleid verankeren van de in het POL benoemde concentratiegebieden (onder meer Centrum-noord), balansgebieden en transitiegebieden. Vooralsnog zien we geen spanning tussen deze uitwerkingstrajecten en het gemeentelijk beleid.

4.8. Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen

De ambitie waar Weert aan wil blijven werken is matige en evenwichtige groei op alle fronten, waarbij de (maak)industrie c.q. agro foodsector een bijzondere plaats inneemt. In de programmabegroting 2015 wordt ingezet op een bevordering van het vestigingsklimaat voor bedrijven en een hoge mate van werkgelegenheid. De gemeente heeft per 1 januari 2016 circa 69 ha. bedrijventerrein met verschillende profielen direct uitgeefbaar op verschillende bedrijventerreinen.

Deze voorraad biedt veel kansen voor de economische groei in Weert, maar het hebben van voorraad brengt wel kosten met zich mee. In het raadsvoorstel van 10 april 2013 inzake de waardering van de grondexploitaties is een maximum gesteld aan de jaren dat opbrengsten uit de verkoop van kavels kunnen worden ingerekend. Bij dit besluit zijn 11 ha aan opbrengsten uit Kampershoek 2.0 uit de grondexploitatie gehaald. Hiermee past de uitgifte van Kampershoek 2.0 binnen de uitgifteprognose van Hauzer.

Het tempo van de uitgifte van kavels van de andere bedrijventerreinen is eveneens afgestemd op de prognose van Hauzer. Risico's dat gronden in de toekomst niet meer kunnen worden uitgegeven zijn ook aanwezig bij deze projecten. Uitgezonderd bedrijventerrein Kanaalzone 1 en Kampershoek 2.0 kunnen deze bedrijventerreinen dit risico zelf opvangen. De boekwaarden van deze bedrijventerreinen zijn laag en de winstverwachting relatief hoog. Voor Kampershoek 2.0 en Kanaalzone I geldt dat de komende jaren extra inzet zal plaatsvinden op de verkoop van kavels, zodat de cashflow verbetert en daarmee het risico vermindert. In de bepaling van de omvang van de risicobuffer is voor de Kanaalzone 1 en Kampershoek 2.0 overigens rekening gehouden met het niet meer of later afzetten van kavels.

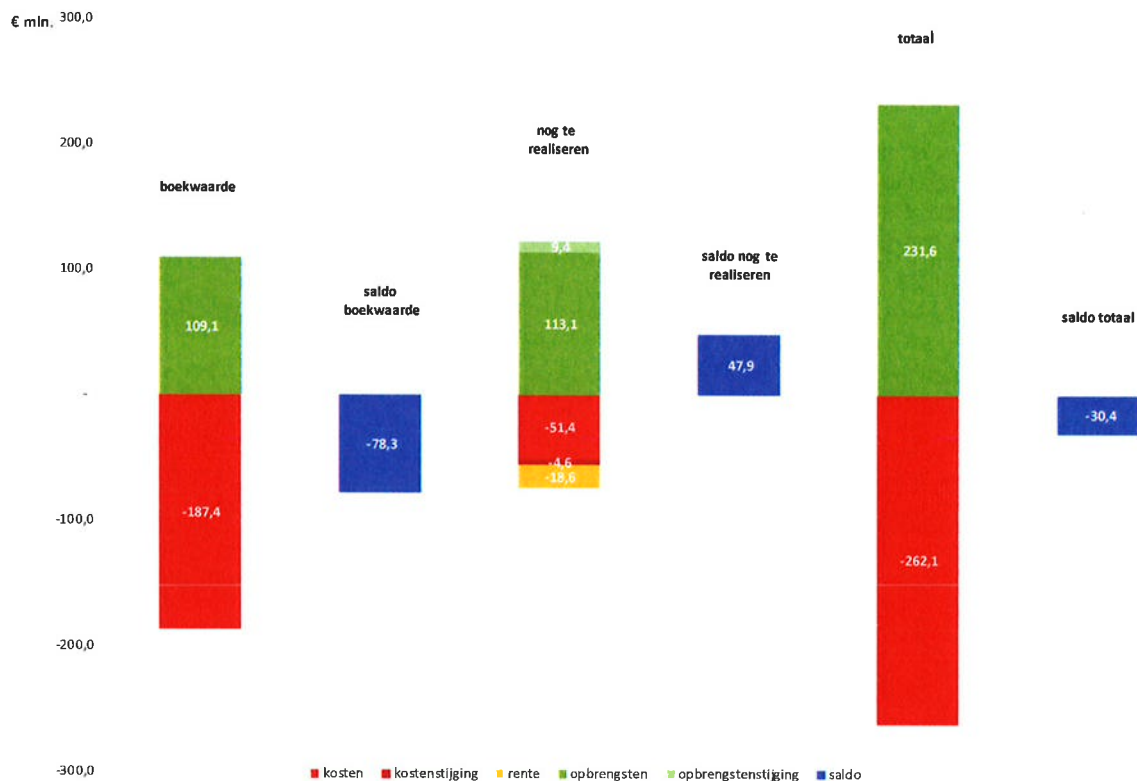
Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico's met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum Noord kunnen deze risico's worden opgevangen. Voor de risico's van het project Kampershoek 2.0 is een bedrag in de risicobuffer opgenomen.

5. MEERJARENPROGNOSE, RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN

5.1. Financiële analyse van de meerjarenprognose

Hoofdstuk 5 geeft een doorkijk naar de nog te maken kosten en opbrengsten op totaalniveau van alle grondexploitaties. Tevens voorziet het in een vooruitblik naar het verwachte eindresultaat.

In de tabel hieronder worden de gerealiseerde boekwaarde (kolommen 1 en 2), de nog te realiseren investeringen en opbrengsten van de projecten in exploitatie (kolommen 3 en 4) en de totalen hiervan (kolommen 5 en 6) weergegeven. Een specificatie van de boekwaarden en exploitatieresultaten treft u aan in figuur 2.2, paragraaf 2.4. Het tekort op eindwaarde is € 18 miljoen hoger dan de Netto Contante waarde berekening per 1-1-2015 (NCW). Het verschil betreft de rentekosten om de periode tussen eindwaarde en NCW te overbruggen.



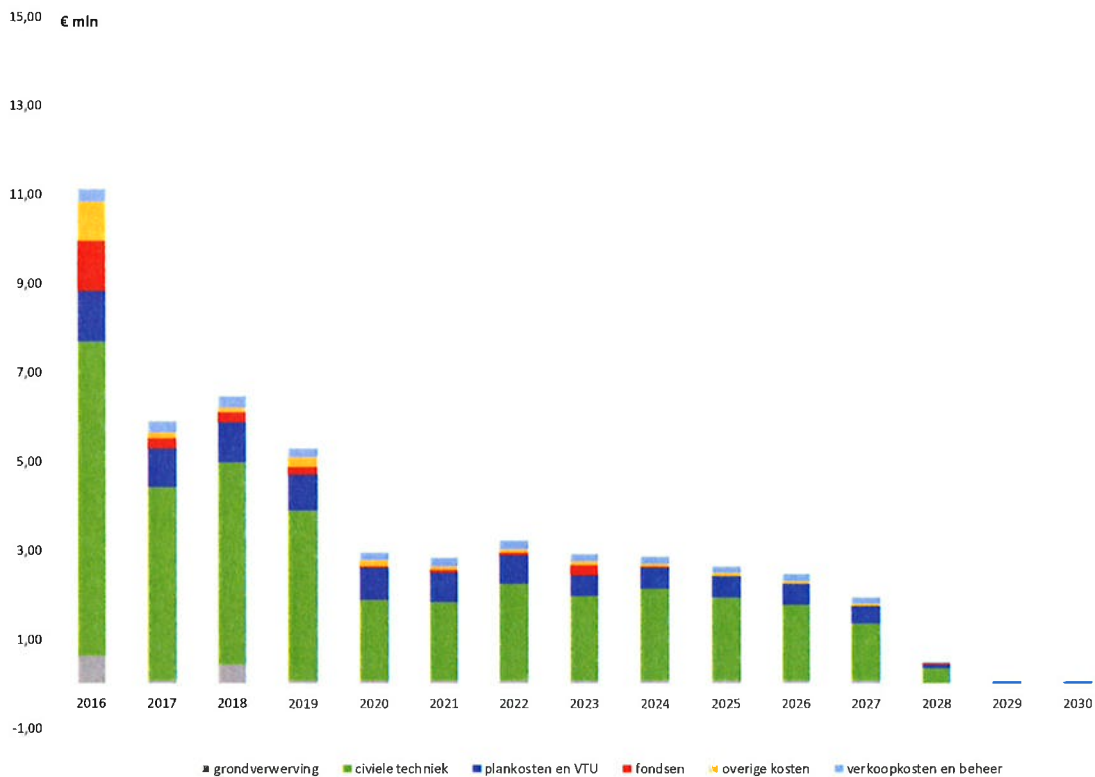
Figuur 5.1 Resultaten bouwgrond in grondexploitatie (NCW per 1-1-2016) (bij afsluiting grondexploitatie) 2015.

Toelichting:

De nog te realiseren opbrengsten zijn ruim € 47,9 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een beperkt deel kan worden terugverdiend. Verder moet er nog veel geïnvesteerd worden (circa € 74,6 miljoen incl. kostenstijging en kapitaallasten) om de geplande opbrengsten (€ 122,5 miljoen incl. opbrengstenstijging) te kunnen realiseren. Risico's kunnen worden beperkt door investeringen uit te stellen en het aantal projecten te beperken.

5.2. Kosten en opbrengsten

De totaal nog te realiseren kosten in de periode 2016 - 2030 zijn geraamd op € 51,4 mln. (exclusief kostenstijging). De fasering van deze kosten is in onderstaande figuur (5.2) weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende kostensoorten:

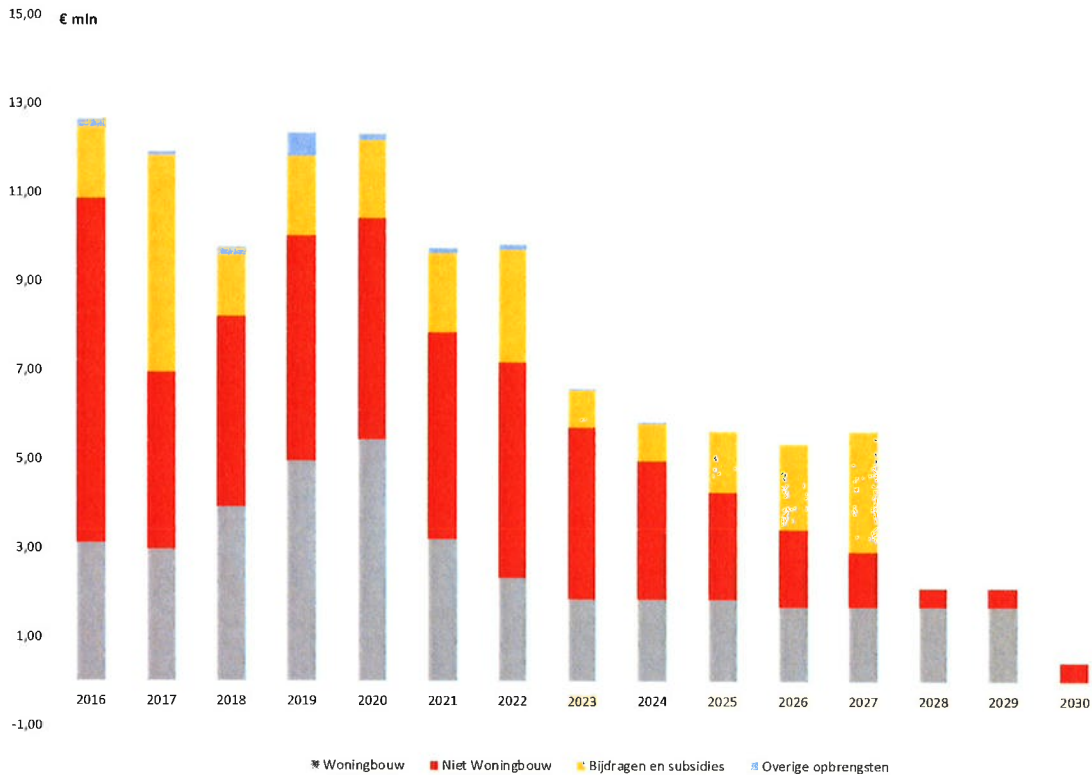


Figuur 5.2 Specificatie kosten 2016 – 2031

Toelichting kosten:

Alleen in het project Kampershoek 2.0 zijn kosten geraamd voor verwervingen. De kosten voor civiele techniek betreffen voornamelijk de projecten Kampershoek 2.0, Laarveld en Vrouwenhof. Voor overige kosten is in 2016 een hoger bedrag nodig ten behoeve van de bijdragen voor de bovenwijkse voorzieningen (Ringbaan Noord en Stationsplein). Het totaal van de kosten in de periode 2016 tot en met 2030 bedraagt € 51,4 miljoen. Het verschil met de nog te realiseren kosten in figuur 5.1 wordt veroorzaakt door de nog te realiseren kosten 2031 en volgende jaren.

De totaal nog te realiseren opbrengsten tot en met 2030 zijn geraamd op € 113,1 mln. (exclusief opbrengstenstijging). De fasering van deze opbrengsten is in onderstaande figuur weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten.

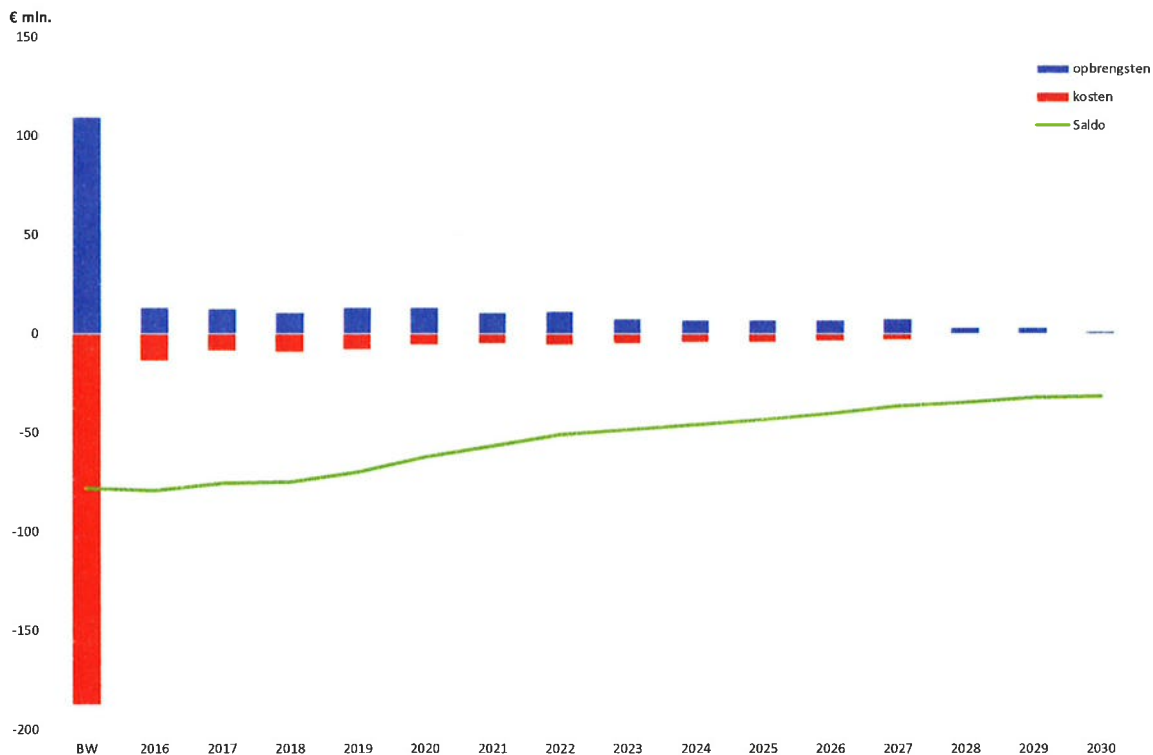


Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2015 - 2030

Toelichting opbrengsten:

De opbrengsten van de categorie bedrijven is afgestemd op de afzetprognose van Hauzer (ook toegepast in het raadsvoorstel Waardering grondexploitaties van april 2013). De overige opbrengsten betreffen o.a. de opbrengsten van verspreid liggende kavels, de exploitatiebijdragen (Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof) en overige bijdragen van derden.

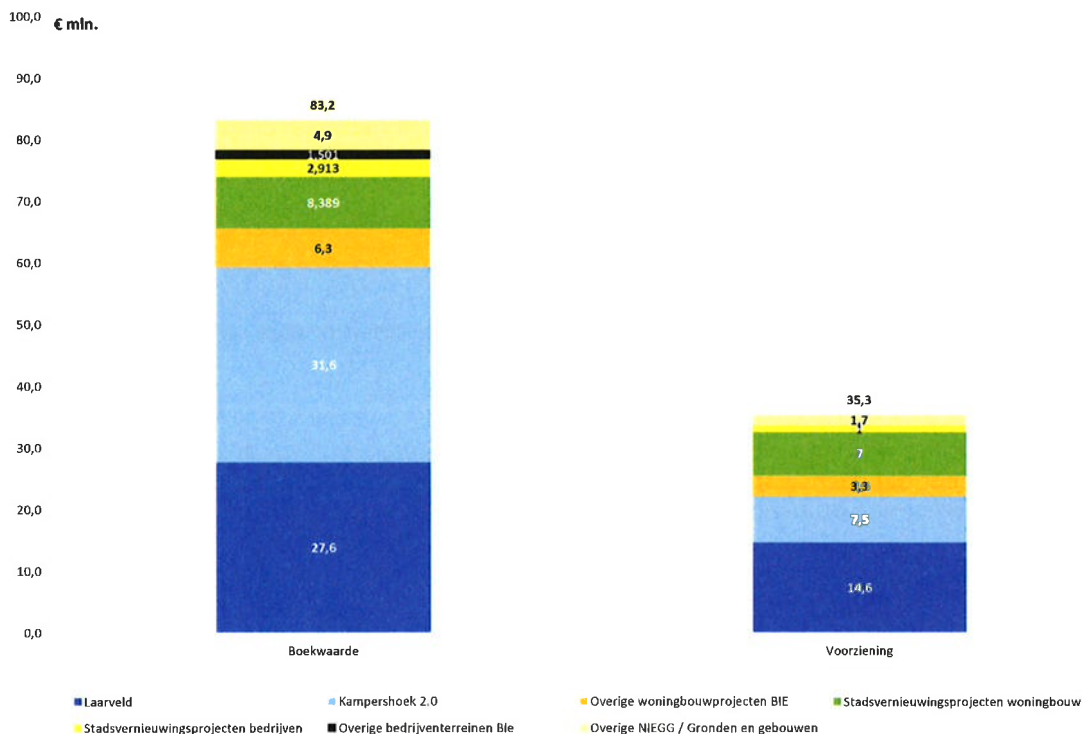
Indien de kosten en opbrengsten tegelijk met de actuele boekwaarde van de Bouwgrond in exploitatie (per 31-12-2015) worden weergegeven ontstaat onderstaand kasstromenoverzicht. De groene lijn geeft het saldo van de (toekomstige) boekwaarde weer. Indien er sprake is van een winstgevende exploitatie loopt deze lijn terug tot boven de nullijn. Vanwege de tekorten op de grondexploitaties bedraagt het saldo in 2034 - / - € 30,4 miljoen (op eindwaarde). Dit bedrag is inclusief rente en inflatie. Teruggerekend naar de waarde van dit bedrag op 1-1-2016 (de netto contante waarde), komt het laatstgenoemde bedrag overeen - / - € 23,9 miljoen.



Figuur 5.4 **Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen**

5.3. **Boekwaarde**

De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2015 bedraagt € 83,2 miljoen. Het grootste deel hiervan heeft betrekking op de BIE's (€ 78,3 miljoen). Om de verwachte tekorten op de negatieve BIE's te kunnen dekken zijn voorzieningen getroffen ter waarde van in totaal € 33,6 miljoen. Dit betekent dat de netto boekwaarde van de actieve bouwgrondexploitaties ruim € 44,7 miljoen euro bedraagt.



Figuur 5.5 **Overzicht boekwaarde en getroffen voorzieningen**

5.4. Resultaten grondexploitaties

Bij de 3^e financiële rapportage in 2015 is over de gehele grondexploitatieportefeuille een resultaat voorzien van € 5,2 miljoen. Dit is met name te danken aan de positieve afzetontwikkeling en het verminderen van de te verwachten kosten op de woningbouwprojecten. Hierdoor kon de verliesvoorziening naar beneden worden bijgesteld.

Het bedrag van € 5,2 miljoen is aan de risicobuffer bouwgrondexploitaties toegevoegd.

Daarnaast is ook een afdracht gedaan aan de Algemene reserve van € 4,5 mln. Per 31-12-2015 bedraagt de stand van de Risicobuffer bouwgrondexploitaties daarmee € 8,1 miljoen.

Risicobuffer bouwgrondexploitaties	€ x 1.000
Stand 1-1-2015	6.712
Bij: Winstnemning Wozoco	823
Af: Kosten planschade	96-
Bij: Resultaat grondexploitaties 3e financiële rapportage	5.221
Af: Afdracht aan Algemene reserve	4.500-
stand per 31-12-2015	8.159

Het resultaat over geheel 2016 bedroeg echter geen € 5,2 miljoen maar € 6,7 miljoen.

Bij de jaarrekening 2015 wordt voorgesteld om het verschil van € 1,5 miljoen eveneens aan de risicobuffer bouwgrondexploitaties toe te voegen, waardoor de omvang van de risicobuffer bouwgrondexploitaties stijgt van € 8,1 miljoen naar € 9,6 miljoen.

5.5. Risicomanagement

De gemeente Weert hanteert een uniforme aanpak voor het risicomanagement bij ruimtelijke projecten. Dit stelt projectleiders in staat om risicomanagement op een goede manier uit te voeren en directie en bestuur goed te informeren over de risico's binnen projecten. Hierdoor zijn de risico's binnen de grondexploitatie bekend, wordt gestuurd op het reduceren van risico's en wordt tijdig ingespeeld op toekomstige risico's.

De werkwijze ligt vast in de "Handleiding risicomanagement" en is gebaseerd op drie veelgebruikte onderdelen:

1. De RISMAN-methode voor de kwalitatieve risicoanalyse.
2. Risk Mapping voor de semi-kwantitatieve risicoanalyse.
3. Monte Carlo analyse voor de kwantitatieve risicoanalyse.

Risicomanagement rond grondontwikkeling is een doorlopend, cyclisch proces, waaraan het hele projectteam meewerkt.

5.6. Koppeling met het beleid voor risicomanagement

Voor de grondexploitatie worden risico's geïnventariseerd met behulp van de Risman-methode. In deze werkwijze is meer aandacht voor het benoemen en opvolgen van beheersmaatregelen en de wijze van het berekenen van de benodigde risicobuffer.

Berekening risicobuffer grondexploitatie in mln.		2016
Omschrijving risico's	Gewogen risico	
Laarveld	€	2,7
Kampershoek 2.0	€	7,6
Aanpassing programma overige projecten		
Lagere prijs overige projecten	€	0,4
Kostenstijging overige projecten	€	0,4
Totaal risico's	€	11,1
Norm risicobuffer	€	11,1

Figuur 5.6 Berekening norm risicobuffer grondexploitatie

Toelichting:

Bovenstaande bedragen zijn de uitkomsten van het proces van risicomanagement, dat is toegepast op de projecten. Er zijn risicoanalyses uitgevoerd bij alle in exploitatie genomen projecten, enkele projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen en enkele overige (gronden en) gebouwen.

- Na de risico-inventarisatie van Laarveld en Kampershoek 2.0 is op basis van een Monte Carlo analyse een risicobedrag bepaald van € 10,3 miljoen.
Het grootste risico van Laarveld is de mogelijke wijziging in het programma (kleinere woningen en kavels), waardoor een kleinere oppervlakte aan gronden kan worden afgezet. Andere risico's zijn de knelpunten in de afzet van woningen rond de woonwagenlocatie, prijsdalingen en kostenstijging.
In Kampershoek 2.0 zijn de risico's toegenomen. Met name het risico op vertraging in de uitgifte en het risico op de prijsdalingen wordt hoger ingeschat. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met het risico dat het verstrekken van incentives, in de vorm van kortingen op de grondprijs, nodig zijn om de uitgifte goed op gang te brengen.
- Voor de overige projecten zijn scenarioanalyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële omvang van de risico's. De belangrijkste risico's houden verband met bijstelling van het programma (minder dure woningen / minder appartementen), tegenvallende prijsontwikkeling en stijging van de kosten.
- Het risico van een tegenvallende groei van het aantal woningen tot aan de huishoudenstop (zie ook paragraaf 3.4) en een noodgedwongen wijziging van het programma (minder woningen) is komen te vervallen door het financieel uit exploitatie halen van Laarveld fase 4.

5.7. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2015 bedraagt de Reserve risicobuffer bouwgrondexploitatie € 8,1 miljoen. Het risicoprofiel bedraagt € 11,1 miljoen.

- Naast de risicobuffer van € 6,4 miljoen is bij raadsbesluit van 10 april 2013 een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd voor het terugbrengen van de planvoorraad woningen tot 1.200. In de 3e financiële rapportage (2015) is het besluit genomen het aantal woningen in de plannen Laarveld, Landbouwbelang en Beekpoort Noord te verminderen. Om dit financieel mogelijk te maken is een bedrag van € 1,25 miljoen aangewend uit deze reserve, waardoor een saldo resteert van € 5,65 miljoen.
- Ter toetsing van de weerstandscapaciteit wordt in sommige situaties ook wel de IFLO-norm gehanteerd. De weerstandscapaciteit wordt volgens deze norm bepaald door de som te nemen van 10% van de (netto) boekwaarde en 10% van de nog te maken kosten (nominale kosten exclusief rente). De benodigde weerstandscapaciteit zou dan € 12 miljoen bedragen.
- De berekening van de IFLO-norm is ongenueanceerd ten opzichte van de uitgebreide risicoanalyses van de gemeente Weert. De IFLO-norm gaat uit van gerealiseerde en nog te realiseren kosten, terwijl uit de risicoanalyse vooral het niet realiseren van opbrengsten als een risico wordt gezien.

5.8. Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 1 januari 2016 bedraagt € 83,2 miljoen, waarvan € 78 miljoen betrekking heeft op bouwgrond in exploitatie. De exploitatieberekeningen van de Bouwgronden in exploitatie geven een tekort aan van € 23,8 miljoen (NCW per 1-1-2016; zie ook figuur 2.2). Om deze tekorten op te vangen zijn voorzieningen getroffen voor een bedrag van € 35 miljoen (inclusief voorzieningen t.b.v. de NIEGG's).

- In 2015 is o.a. door versnelde afzet op de woningbouwprojecten en het als gevolg daarvan naar beneden bijstellen van de verliesvoorziening, een resultaat behaald op de grondexploitatieportefeuille van € 6.681.000 (afgerond € 6,7 miljoen).
- Bij de 3^e financiële rapportage eind 2015 was een resultaat voorzien van € 5.221.000 (afgerond € 5,2 miljoen). Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld de risicobuffer Bouwgrondexploitaties aan te vullen met het extra resultaat van € 1.460.000 (afgerond € 1,5 miljoen), waardoor de stand van deze reserve € 9.619 .000 (afgerond € 9,6 miljoen) zal bedragen.
- Op basis van de bij de jaarrekening 2015 gehanteerde uitgangspunten kan een bedrag van € 48 miljoen (verschil boekwaarde per 31-12-2015 en de geprognoseerde eindwaarde) worden terugverdiend door de geplande ontwikkelingen voort te zetten. Hiervoor is nodig dat in een periode van 15 jaren € 122,5 miljoen aan opbrengsten wordt gerealiseerd. Om deze opbrengsten mogelijk te maken moet er nog € 56 miljoen aan werkzaamheden worden besteed en € 18,6 miljoen aan rente.
- Het risicoprofiel van Kampershoek 2.0 is bijgesteld: Met name het risico op vertraging in de uitgifte en het risico op de prijsdalingen wordt hoger ingeschat. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met het risico dat het verstrekken van incentives, in de vorm van kortingen op de grondprijs, nodig zijn om de uitgifte goed op gang te brengen.
- Met de vaststelling van de Beleidsregel terugdringen planvoorraad op 17 mei 2016 blijft het totaal van de plancapaciteit beneden de grens van een toename van 1.200 woningen (Structuurvisie Weert 2025). In de grondexploitatie van Laarveld en Beekpoort-Noord is rekening gehouden met de uitvoering van deze beleidsregel. Het verlies als gevolg van misgelopen opbrengsten is gedekt uit de reserve Afwaardering bouwgrondexploitaties. De omvang van deze reserve bedraagt na deze mutatie € 5,65 miljoen.