

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus (0495-575281)	DJ-2081732
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		2078422
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023.

Voorstel

1. Voor de periode van 15 jaar geheimhouding, ingevolge artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (Woo), op te leggen omtrent bijgaande niet-openbare 'bijlage 1: grondexploitatieberekeningen 2022' gelet op aspecten die de financiële positie van de gemeente raken.

Aan de raad voor te stellen:

2. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen 2022-2023 vast te stellen.
3. De grondexploitatieberekeningen 2022 en de daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
4. Het onderdeel grondexploitaties van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023 vast te stellen en kennis te nemen van het vastgoeddeel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023 (hierna MPGJV) wordt u inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de gemeentelijke grondexploitaties. Ontwikkelingen en risico's worden gesignaleerd; wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd. Het MPGJV kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de paragraaf grondbeleid en vastgoed in de jaarrekening 2022. Daarnaast geeft het MPGJV een vooruitblik op de in de grondexploitaties geplande investeringen en opbrengsten in de toekomst.

In het onderdeel Vastgoed worden de werkelijke kosten over het jaar 2022 in beeld gebracht en ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille toegelicht. Er wordt inzicht gegeven in de verschillende programma's zoals deze ook worden gerapporteerd in de jaarrekening. In het vastgoed deel worden de exploitatiekosten per programma weergegeven en

Weert, 5 mei 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.:

Nummer:

De secretaris,

ontwikkelingen toegelicht. De bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningen structuur is door de raad in 2021 vastgesteld. Deze zal in beeld brengen welke vastgoedportefeuille in het maatschappelijk vastgoed gewenst zal zijn voor de komende jaren.

Beoogd(e) doel(en)

Het MPGVB geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een beeld te schetsen van de ontwikkelingen in de grondexploitaties op portefeuilleniveau, maar ook op projectniveau. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

Te behalen resultaten

Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn opgesteld, 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. Middels de niet-openbare 'bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen' stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de investeringen in de grondexploitaties en worden de doelstellingen voor de jaarlijkse verkoopopbrengsten vastgelegd.

Uit te voeren activiteiten

Door het voeren van actieve grondexploitaties heeft de gemeente invloed op de realisatie van woningen en bedrijventerreinen.

Argumenten

1. Het opleggen van geheimhouding is gerechtvaardigd gelet op aspecten die de financiële positie van de gemeente raken.

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.

De uitzondering op het openbaar maken van deze informatie is opgenomen in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo: het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Gelet op de lange doorlooptijd van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt de geheimhoudingstermijn 15 jaar.

2. Voldoen aan het budgetrecht van de raad

De uitgangspunten en parameters vormen de basis van de nieuwe grondexploitatieberekeningen. Een totaal overzicht van de parameters is terug te vinden in hoofdstuk 2 paragraaf 3 van het MPGVB deel één. Onderstaand een samenvatting van de parameters welke ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1,14%
Disconteringsvoet	2,00%
Kostenstijging 2023	7,00%
Kostenstijging 2024	5,00%
Kostenstijging 2025	3,00%
Kostenstijging 2026 t/m einde grondexploitatie, per jaar	2,00%
Opbrengststijging woningbouw 2023 t/m 2025 per jaar	0,00%
Opbrengststijging woningbouw 2026 t/m 2032 per jaar	1,00%
Opbrengststijging woningbouw 2033 e.v. per jaar	0,00%
Opbrengststijging bedrijven 2023 t/m 2025 per jaar	0,00%
Opbrengststijging bedrijven 2026 t/m 2032 per jaar	1,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 2023 t/m 2032 per jaar	1,50%
Opbrengststijging bedrijven 2033 e.v. per jaar	0,00%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	grondprijsbrief 2023
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijsbrief 2023

3. 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.

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

Het onderdeel grondexploitaties van het MPGVB dient vastgesteld te worden.

Voor een compleet inzicht in het totaal aan bezittingen van grond en vastgoed van de gemeente Weert wordt ook inzicht gegeven in de exploitatiekosten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille 2022. Tevens is er een doorkijk naar de ontwikkelingen in 2023. Hoewel het geen verplicht onderdeel is voor de MPGVB biedt dit vastgoeddeel wel inzicht in de exploitatiekosten van het gemeentelijk vastgoed bezit.

Kanttekeningen en risico's

2. Grondontwikkeling is risicovol

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen worden bepaald door gerealiseerde investeringen en opbrengsten en (onderbouwde) aannames ten aanzien van toekomstige opbrengsten en investeringen. 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 per 31 december 2022 € 1,71 miljoen negatiever dan verwacht per 1 januari 2022. Hiermee komt de eindwaarde van de grondexploitaties ultimo 2022 uit op € 7,99 miljoen negatief en dat was in 2021 € 6,29 miljoen negatief.

Deze bijstelling van € 1,71 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterke kostenstijgingen (inflatie) in 2022. Ook de verwachte – meer dan gemiddelde – kostenstijging in 2023, 2024 en 2025 is onderdeel van het negatieve effect. Verder is voor de jaren 2023 tot en met 2025 voor zowel de woningbouw als bedrijventerreinen

terughoudend gerekend met 0% opbrengstenstijging. Bij de jaarlijkse herijking van de grondprijnsbrief moet blijken welke index in werkelijkheid kan worden gerealiseerd. Een uitzondering op 0% index voor de jaren 2023 tot en met 2025 betreft de nog beschikbare kavels bij Kampershoek 2.0. Gelet op de aantrekkingskracht van dit bedrijventerrein ten opzichte van de overige bestaande bedrijventerreinen, wordt hier gerekend met een jaar-op-jaar opbrengstenstijging van 1,5%. De in 2022 geopende positieve grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan zorgen voor een dempend effect in de negatieve eindwaarde van het totaal van de grondexploitaties.

Risicobuffer

De voorgestelde risicobuffer voor 2023 bedraagt € 5,7 miljoen. Hiervan ligt het risico (risico's minus kansen) voor € 2,5 miljoen bij de woningbouw en € 3,2 miljoen bij de bedrijventerreinen. Bij de woningbouw betreft het voornamelijk risico's bij Laarveld fase 4 ten aanzien van de hoogte van de grondprijzen per 1 januari 2023. In de risicobuffer is voor Laarveld fase 4 ook een kans opgenomen voor meeropbrengst zodra in 2023 het bestemmingsplan met meer uitgeefbaar gebied wordt vastgesteld. Bij de bedrijventerreinen liggen de risico's vooral bij Kampershoek 2.0 ten aanzien tegenvallers in grondverkoop en exploitatiebijdragen.

De stand van de risicobuffer per 31 december 2021 betrof € 6,3 miljoen. Door de voorgestelde verlaging naar € 5,7 miljoen bedraagt de voorgestelde vrijval bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2022 € 0,6 miljoen.

Resultaat 2022

Het jaar 2022 wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 1,37 miljoen.

De voorzieningen voor de tekortexploitaties worden verhoogd met € 1,74 miljoen en voor het terugdraaien van tussentijdse winstnemingen en nagekomen mutaties is € 0,23 miljoen benodigd. Dit totaal negatieve resultaat over 2022 van € 1,97 miljoen wordt deels gecompenseerd door de voorgestelde vrijval van € 0,6 miljoen uit de risicobuffer.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Selma van Mensvoort (afdelingshoofd R&E), Fred van Vliet (planeconomisch medewerker), Michel Siersma (planeconomisch medewerker), Ben van der Aa (senior beleidsadviseur vastgoed), Jack Westenberg (teamleider vastgoed), Marian Arts (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling), Roy Thijssen (strategisch adviseur ruimte), Mathieu Dolders (senior adviseur bedrijventerreinen) en Pierre Heuts (senior beleidsadviseur economie).

F&C: Mark Schroeten (specialist grondexploitaties) en Mia Aerds (beleidsadviseur financiën).

Projecten: Paul Verhappen (senior projectmanager), Lisette Thijssen (projectmanager), Roeland Kolkmeijer (projectmanager), Peter Verdonschot (projectmanager), Eric Sprangers (projectmanager), Gaby Jansen (projectmanager), Kelly Reijnders (projectmanager).

Extern:

Niet van toepassing

Participatie

Voor het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed op zichzelf is participatie niet van toepassing. Wel is er sprake van participatie in de diverse projecten in de portefeuille.

Communicatie

Na behandeling van het MPG in het college, wordt het beschikbaar gesteld aan de raad in verband met de presentatie op 21 juni 2023.

Planning

Het MPGVB wordt op 6 juli 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.

Evaluatie

Evaluatie van de grondexploitaties vindt jaarlijks plaats met het vaststellen van de MPGVB.

Bijlage(n)Openbaar:

Raadsvoorstel Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023 en raadsbesluit.

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023.

Bijlage 2 bij MPGVB 2022-2023: Grondprijnsbrief 2023.

Bijlage 3 bij MPGVB 2022-2023: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.

Niet openbaar:

Bijlage 1 bij MPGVB 2022-2023: Grondexploitatieberekeningen 2022.