

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-2084204
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 2078422
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023.

Voorstel

1. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen 2022-2023 vast te stellen.
2. De grondexploitatieberekeningen 2022 en de daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
3. 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.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023 (hierna MPG) 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 MPG kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de paragraaf grondbeleid en vastgoed in de jaarrekening 2022. Daarnaast geeft het MPG 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 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.

Relatie tot de strategische visie

Het MPG heeft voor de woningbouw raakvlakken met de waarde Goed wonen voor elke doelgroep en voor de bedrijfskavels met de waarde Duurzaam en innovatief ondernemen.

Beoogd effect

De gemeente beoogt een actieve sturing op deze kernwaarden met de eigen uitgifte van zowel woning- als bedrijfskavels.

Beoogd(e) doel(en)

Het MPG 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.

Argumenten

1. 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 u 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 Kampershoeck 2.0 2023 t/m 2032 per jaar	1,50%
Opbrengststijging bedrijven 2033 e.v. per jaar	0,00%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	grondprijnsbrief 2023
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijnsbrief 2023

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 het totaal gemeentelijk bezit

Het onderdeel grondexploitatie 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 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

1. 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 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 grondprijzbrief 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 Kampershoeck 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 Kampershoeck 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.

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

Niet van toepassing.

Planning

Niet van toepassing.

Evaluatie

Evaluatie van de grondexploitaties vindt jaarlijks plaats met het vaststellen van de MPG.V.

Bijlage(n)Openbaar:

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2022-2023.

Bijlage 2 bij het MPG.V 2022-2023: Grondprijsbrief 2023.

Bijlage 3 bij het MPG.V 2022-2023: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.

Niet openbaar:

Bijlage 1 bij het MPG.V 2022-2023: Grondexploitatieberekeningen 2022.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2084204

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023,

besluit:

1. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen 2022-2023 vast te stellen.
2. De grondexploitatieberekeningen 2022 en de daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
3. 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2023.

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