



Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en vastgoed 2022-2023



Inhoud

Managementsamenvatting	4	5 RESULTAAT, MEERJARENPROGNOSE, OPBRENGSTEN EN INVESTERINGEN	41
1 Inleiding deel 1	7	5.1 Financiële analyse 2021	41
1.1 Status van het MPG, deel Grondexploitaties	7	5.2 Boekwaarde	47
1.2 Leeswijzer	7	5.3 Financiële analyse van de meerjarenprognose	47
		5.4 Toekomstige investeringen en opbrengsten	48
2 Uitgangspunten grondexploitaties	8	6 Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie	51
2.1 Grondbeleid in relatie tot het realiseren van bestuurlijke doelen	8	6.1 Risicobuffer	51
2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2023	8	6.2 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	52
2.2.1 Woningen	8	6.3 Conclusie	52
2.2.2 Bedrijventerreinen	10		
2.2.3 Overig	10	Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (zie aparte bijlage. Niet openbaar)*	
2.3 Uitgangspunten en parameters	11	Bijlage 2: Grondprijsbrief 2023 (zie aparte bijlage)*	
2.4 Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)	14	Bijlage 3: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.	75
3 Programma en planning: wonen, kantoren en bedrijventerreinen	16	Inleiding deel 2	81
3.1 Wonen	16	1 Ontwikkelingen/Strategische projecten	83
3.1.1 Beleidsontwikkelingen	16	1.1 Vastgoedportefeuille	83
3.1.2 Prognoses	17	1.2 Duurzaamheid/Energie maatwerk advies	88
3.1.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt	31	1.3 Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur	88
3.1.4 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt	32	1.4 Beekstraatkwartier	88
3.1.5 Realisatiecijfers	34	1.5 Poort van Limburg	89
3.2 Programma en planning: kantoren en bedrijventerreinen	24	1.6 Multifunctionele accommodatie (MFA) Weert-Zuid	90
3.2.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)	24	1.7 Open Park Weert (sporthal Boshoven)	90
3.2.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen	24	1.8 Dr. Schaepmanstraat	90
3.2.3 Programma en planning bedrijventerreinen	25	1.9 Organisatorische ontwikkelingen	91
3.2.4 Kantoren	25		
3.2.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen	25	2 Financieel	96
4 Projecten	26	2.1 Verkopen	97
4.1 Laarveld	27	2.2 Kosten en inkomsten	98
4.2 Landbouwbelang	29	2.3 Energieverbruik Vastgoedportefeuille	102
4.3 Beekpoort-Noord	30	2.4 Onderhoud	103
4.4 Baetenhof (Tungeler Dorpsstraat)	31	2.5 Vastgoedregistratiesysteem	103
4.5 Sportstraat	32	2.6 Boekwaarde vastgoedportefeuille 31-12-2022	103
4.6 Kapelheuvelstraat	33	3 Doorkijk 2023 en verder	104
4.7 Zevensprong	34		
4.8 J.W. Frisolaan	35		
4.9 Centrum Noord	36		
4.10 Uitbreiding De Kempen	37		
4.11 Kanaalzone I	38		
4.12 Leuken-Noord	39		
4.13 Kampershoeck 2.0	40		

* Bijlage is niet in dit document opgenomen.



Managementsamenvatting

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en Vastgoed (MPGV) 2022-2023 deel Grondexploitatie, 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.

Het jaar 2022 laat een aflopende boekwaarde van de grondexploitatie zien met € 6,4 miljoen, een effect dat veroorzaakt wordt door verbetering van de boekwaarde van woningbouw met € 5,1 miljoen en een verbetering van de boekwaarde van bedrijven met € 1,3 miljoen.

Er is voor € 11,0 miljoen aan bouwrijpe grond verkocht ten behoeve van woningbouw en € 3,1 miljoen aan bouwrijpe grond ten behoeve van bedrijventerreinen. Deze bedragen zijn exclusief overige opbrengsten woningbouw van € 0,5 miljoen en bedrijventerreinen van € 0,2 miljoen.

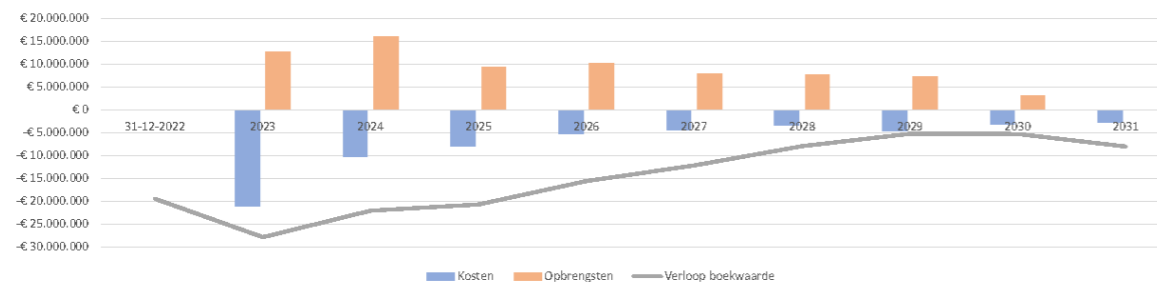
Per 31-12-2022 is de grondexploitatie Landbouwbelang afgesloten met een positief resultaat van € 0,7 miljoen.

Het resultaat van de dotatie op de verliesgevendende grondexploitatie bedraagt voor 2022 € 1,7 miljoen. Een toelichting op bovenvermelde resultaten kunt u vinden in hoofdstuk 5 van deze MPGV, deel grondexploitatie.

Resultaat grondexploitaties (bedrag x € 1.000)	Bedrag	Totaalbedrag
1. Per saldo dotatie voorzieningen verliesgevende grondexploitatie		-1.740
2. Winstnemingen		-240
2a. Tussentijdse winstnemingen	-373	
2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties	133	
2c. Winstnemingen Gebiedsvisie Keent & Moesel*	0	
3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten		8
Resultaat in de jaarrekening per saldo		-1.972
In de jaarrekening voorgestelde vrijval uit de reserve risicobuffer grondexploitaties		600
Resultaat grondexploitaties 2022		-1.372
* Winstnemingen van grexen als onderdeel van Gebiedsvisie Keent & Moesel komen ten gunste van bestemmingsreserve R5751		

Tabel 0.1 Resultaat grondexploitaties 2022

Door hogere opbrengsten in 2022 dan investeringen, voornamelijk uit grondverkoop, is de boekwaarde op de projecten per saldo afgenomen met € 6,4 miljoen. Per 31 december 2022 bedraagt de boekwaarde € 19,4 miljoen. Dit saldo wordt geleidelijk teruggebracht en eindigt in een geraamd tekort op eindwaarde van € 8,0 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de grijze lijn.



Figuur 0.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

Uit dit overzicht blijkt dat de investeringen niet volledig kunnen worden terugverdiend. Om toekomstige tekorten te kunnen afdekken zijn verliesvoorzieningen gevormd op basis van de berekende eindwaarden van de grondexploitaties. Deze geven een prognose van alle investeringen verminderd met alle opbrengsten aan het einde van de looptijd van het project.

- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 38,8 miljoen. Hiervan heeft € 1,2 miljoen betrekking op Laarveld fase 3 (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 1,2 miljoen op Beekpoort-Noord (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 34,4 miljoen op Laarveld fase 4 (normatief verkoopprogramma), € 1,3 miljoen op Zevensprong en € 0,7 miljoen op J.W. Frisolaan;
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 21,2 miljoen, waarvan € 15,9 miljoen in Kampershoek 2.0, en de overige € 5,3 miljoen in Centrum-Noord (€ 1,7 miljoen), Kanaalzone (€ 1,3 miljoen), Leuken Noord (€ 0,9 miljoen) en uitbreiding de Kempen (€ 1,4 miljoen);
- De post overige opbrengsten bedraagt € 12,0 miljoen en heeft voor € 11,0 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen

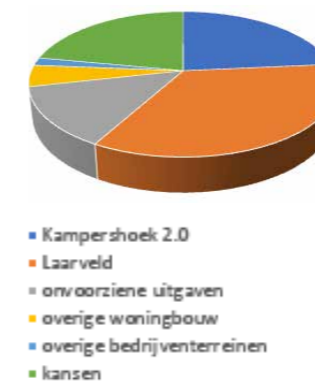
Kampershoek 2.0, in Laarveld € 0,6 miljoen voor bijdragen in de riool-aansluitkosten en subsidies. Tot slot in Beekpoort-Noord € 0,2 miljoen voor bijdragen van derden en subsidies;

- Bovenstaand is exclusief opbrengststijging van € 1,4 miljoen en exclusief positieve rente van € 0,7 miljoen;
- Per 1 januari 2022 bedroeg de verliesvoorziening voor het afdekken van toekomstige tekorten € 17,2 miljoen. Per 31 december 2022 is een verliesvoorziening gevormd van € 18,9 miljoen.

Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	1-1-2022	Mutatie	31-12-2022
Positief resultaat			
Bpo Landbouwbelang	704	44	748
Baetenhof/Tungelerdorpsstraat	413	9	421
Sportstraat	54	87	141
Zevensprong		614	614
J.W. Frisolaan		314	314
De Kempen Uitbreiding	4.705	-821	3.884
Leuken-Noord	1.256	-217	1.040
Centrum-Noord	3.775	-20	3.755
Subtotaal	10.907	11	10.918
Negatief resultaat			
Bpo Beekpoort-Noord	-3.529	38	-3.491
Kapelheuvelstraat	-25	49	23
Laarveld	-11.389	-1.871	-13.260
Kampershoek 2.0	-335	143	-192
Kanaalzone I	-1.917	-76	-1.993
Subtotaal	-17.196	-1.717	-18.912
Totaal grondexploitaties	-6.288	-1.706	-7.994

Tabel 0.2 Prognose bouwgrond in exploitatie op eindwaarde

Figuur 0.2 Voorstel risicobuffer (€ 5,7 miljoen)



Grondontwikkeling gaat gepaard met risico's. Om deze risico's te beheersen wordt binnen de grondexploitaties een cyclisch proces van risicomanagement toegepast. De risico's die de gemeente loopt in de grondexploitaties worden afgedekt met een risicobuffer. Het voorstel voor de risicobuffer voor 2023 is € 5,7 miljoen. Dit is € 0,6 miljoen lager dan per 31 december 2022.

Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 2,5 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 3,2 miljoen.

Per 31 december 2022 is de risicobuffer voor € 6,3 miljoen gevuld. Voorgesteld wordt om de norm voor de risicobuffer terug te brengen naar € 5,7 miljoen. Bij het vaststellen van de jaarrekening wordt voorgesteld om het bedrag van € 0,6 miljoen van de risicobuffer vrij te laten vallen. Zie figuur 0.2



1

Inleiding deel 1

Met dit Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en Vastgoed (MPGV), deel Grondexploitatie geven we inzicht in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitatie per 31 december 2022. Verder wordt een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren.

- In het MPGV, deel Grondexploitatie wordt ingegaan op de volgende zaken:
- Wat willen we bereiken met de grondexploitatie en wat gaan we daarvoor doen?
 - Hoe zijn de programma's in de grondexploitatie afgestemd op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
 - Wat gaat het kosten en opbrengen?
 - Wat zijn de (financiële) mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van voorgaand jaar?
 - Welke risico's lopen we / gaan daarmee gepaard?
 - Waaruit kunnen deze risico's worden gedekt?

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

1.1 Status van het MPGVB, deel Grondexploitaties

Met het MPGVB wordt de raad inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan zijn controlerende taak daarmee invullen. Ontwikkelingen en risico's worden gesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

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.

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.

In het MPGVB 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:

- De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (vastgesteld juni 2022) waarin gemeenten in de regio afspraken maken over het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte.
- De Grondprijsbrief 2023 (vastgesteld december 2022) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De Nota Grondbeleid 2020 (vastgesteld december 2019), waarin de gemeente Weert overschakelt van een facilitair en terughoudend situationeel grondbeleid naar een vooral situationeel grondbeleid dat actief of faciliterend is, afhankelijk van de situatie en impact op het realiseren van onze maatschappelijke doelen.

1.2 Leeswijzer

In dit MPGVB, deel Grondexploitaties leest u in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de grondexploitaties die als grondslag dienen voor dit MPGVB. In hoofdstuk 3 treft u 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 en kantoren en bedrijventerreinen.

In hoofdstuk 4 is per project een afzonderlijke "projectenkaart" weergegeven die specifieke informatie geeft over het project, de stand van zaken en de financiën. Hoofdstuk 5 is het financiële hoofdstuk en hoofdstuk 6 sluit deze MPGVB af met risicomanagement, weerstands-vermogen en conclusies.

Bijlage 1 is niet openbaar en betreft (een samenvatting van) de grondexploitatieberekeningen per project die conform de BBV jaarlijks aan de raad worden voorgelegd. Bijlage 1 wordt ter inzage gelegd in het 'geheime kastje'.

Bijlage 2 is de Grondprijsbrief 2023 en tot slot is bijlage 3 een nadere toelichting op de ontwikkelingen in de koopwoningmarkt.



2

Uitgangspunten grondexploitaties

2.1 **Grondbeleid in relatie tot het realiseren van bestuurlijke doelen**

Op 11 maart 2021 is de Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030' vastgesteld. Met deze visie geven wij betekenis en richting aan wie we willen zijn, nu en in 2030. De strategische visie is het streefbeeld en referentiekader voor de ontwikkeling van beleid en initiatieven. De visie prioriteert de ambities en nodigt de samenleving uit tot concretisering. In de huidige raadsperiode is het van belang dat de strategische visie tot uitvoering wordt gebracht.

De Omgevingsvisie is een verdere uitwerking van deze visie in het fysieke domein en helpt ons naar die toekomst toe te werken met een doorkijk naar 2040. De Omgevingsvisie Weert biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van onze gemeente. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht.

De Omgevingsvisie beschrijft een aantal ambities en doelen waar we de komende jaren aan gaan werken. Om de ambities waar te kunnen maken, is de beschikbaarheid van grond in de gemeente Weert en een duidelijke afweging over de rol die de gemeente wil, kan en/of moet spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen van groot belang. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten ook vanuit maatschappelijk perspectief goed afgewogen zijn, goed doordacht zijn en rationeel afgewogen vanuit financieel en maatschappelijk rendement. Het grondbeleid wordt zodanig ingezet, dat we de komende jaren stevig vooruitkomen op een aantal thema's: leefbaarheid, duurzaamheid, economie en wonen. Wij hanteren een situationeel grondbeleid om beter te kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderingen in de markt. En we hanteren daarbij een helder afwegingskader.

SITUATIONEEL GRONDBELEID

Met de nota Grondbeleid 2020 heeft de gemeente de keuze gemaakt voor een situationeel grondbeleid. De rol die de gemeente in een ontwikkeling inneemt kan actief, samenwerkend of faciliterend zijn. Op basis van een aantal criteria kiest de gemeente welke rol zij in welke situatie wil nemen. Dit hangt af van bestuurlijke ambities, het strategische belang van de locatie en de meerwaarde voor Weert. Om de keuze inzichtelijk en transparant te maken is een afwegingskader opgesteld:

Rol Gemeente	Prioriteit in gemeentelijke speerpunten?	Heeft/wil gemeente grondpositie?	Regie / sturing nodig?	Initiatief bij Gemeente?	Maatschappelijke neveneffecten?	Overig Strategisch
(Pro)Actief met gemeentelijke regie	Hoge prioriteit	Ja	Ja	Ja (of geen initiatief van de markt)	Veel / hoger risicoprofiel	Meerdere
(Pro)Actief zonder gemeentelijke regie	Hoge prioriteit	Ja	Nee	Ja (of geen initiatief van de markt)	Veel / hoger risicoprofiel	Meerdere
Proactief Faciliterend	Hoge prioriteit	Nee	Ja	Ja (of geen initiatief van de markt)	Veel / hoger risicoprofiel	Meerdere
Faciliterend (Passief)	Gemiddeld of laag	Nee	Nee	Nee	Gemiddeld of Laag	Enkele of weinig

Figuur 2.1 Afwegingskader gemeentelijk grondbeleid Weert

Wanneer een (ontwikkel)locatie of gebiedsontwikkeling voldoet aan 3 of meer aspecten van een specifieke rol, dan kan de gemeente er voor kiezen om die betreffende rol op zich te nemen.

Voor meer informatie over het grondbeleid wordt verwezen naar de nota Grondbeleid 2020.

2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2023

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 2020.

DOELEN

Met het grondprijsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

- Marktconforme grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties met inachtneming van de spelregels rondom staatssteun.
 - 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 2023 is in december 2022 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2023. Het grondprijsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.



2.2.1 Woningen

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2023 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Via de residuele methode is beoordeeld of en hoeveel de gemeentelijke grondprijzen konden stijgen.

NIEUWE BOUWKAVELS

Omdat iedere bouwkaavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouwkaavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige (taxatie of waardebeoordeling). Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kavel zoals oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van andere kavels en ten opzichte van het omliggende gebied. Door individuele taxatie van nieuwe kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kavels.

INDEXATIE BESTAANDE BOUWKAVELS

Bouwkaavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, worden jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende kavels aan de orde is. In 2022 heeft een update plaatsgevonden van de verwachte prijzen in Laarveld fase 4. De grondprijsbrief liet voor Laarveld fase 4 een stijging zien van 12,2%.

SOCIALE WONINGBOUW

Met ingang van 2023 zijn in de grondprijsbrief twee nieuwe categorieën voor sociale woningbouw toegevoegd. Een grondprijs voor woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens en een grondprijs voor woningen tussen de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens. Hierdoor dalen de sociale grondprijzen in 2023 met gemiddeld 3%. Grond voor tijdelijke woningbouw door Wonen Limburg wordt om niet ter beschikking gesteld.

GRONDPRIJS WONINGEN MIDDENHUUR

De gemeente Weert heeft voor het midden-huursegment een verordening vastgesteld waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000,- per maand.

Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

De grondprijzen voor het midden-huursegment worden residueel bepaald met als bodemwaarde die van de sociale woningbouw. In de grondprijzbrief is de berekeningsmethode nader toegelicht.

ANTI-SPECULATIEBEDING

In 2021 heeft de invoering van een anti-speculatiebeding plaatsgevonden.

Voor nieuwbouwkavels geldt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar. Meer hierover en de geboden ontheffingsmogelijkheden, leest u in de grondprijzbrief.

VERREKENBEDING PROJECTBOUW

Nieuw opgenomen in 2022 is dat als de vrij op naam prijs van een nieuwbouwwoning meer dan 5% hoger is dan waarmee bij de grondverkoop aan de ontwikkelende partij rekening is gehouden, dan vindt over het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

2.2.2 Bedrijventerreinen

Ook voor de bedrijventerreinen gelden nieuwe grondprijzen. Hier is zowel residueel als comparatief naar de grondprijzen gekeken. Locatie afhankelijk zijn de grondprijzen met 0% - 21% verhoogd. Zie hiervoor de grondprijzbrief 2023, "3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen". Het percentage voor de erfpacht van gemeentegrond is bepaald op 5%.

2.2.3 Overig

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

Met ingang van 2018 wordt de grondprijs voor bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen getaxeerd. Voor zowel zorgvoorzieningen en commerciële voorzieningen blijft in 2023 taxatie het middel om de grondprijs vast te stellen.

De grondprijs voor de verkoop van grondstroken bij woningbouw wordt per locatie bepaald op basis van het groenstrokenmodel. Per zone wordt een vaste prijs berekend en als het oppervlak groter is dan 200 m² vindt taxatie plaats. Dit model is terug te vinden in hoofdstuk 4.6 en in bijlage 2 van de grondprijzbrief. De grondprijs voor reststroken bij bedrijventerreinen is bepaald op € 130,- per m². De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde.

Op 23 maart 2022 is de Beleidsregel grondstroken en adoptiegroen in werking getreden. In deze beleidsregel zijn de kaders voor het teruggeven, verkopen, verhuren of in bruikleen geven van grondstroken geregeld. De beleidsregel biedt daarnaast ook kaders voor het laten onderhouden van gemeentegroen door particulieren of bedrijven (adoptiegroen).

Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%. Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijzbrief 2023.



2.3 Uitgangspunten en parameters

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

Tabel 2.1 Uitgangspunten exploitatieberekeningen

TOELICHTING UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS:

Afronding bedragen in deze rapportage:

De in de MPGVB – onderdeel grondexploitaties genoemde bedragen worden afgerond op miljoenen.

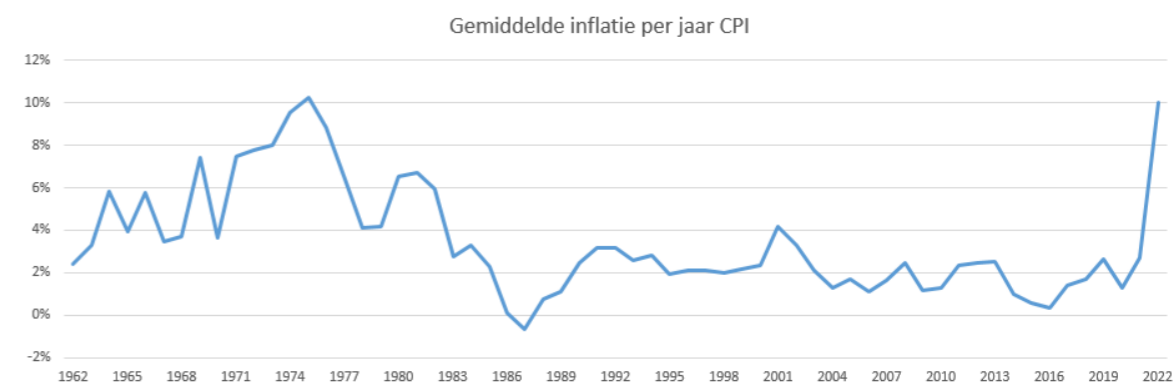
Rente en disconteringsvoet:

De rente wordt jaarlijks berekend bij het opstellen van de begroting (voorcalculatie) en na afloop van het jaar bij het opstellen van de jaarrekening (nacalculatie). Het nacalculatorische rentepercentage bedraagt in 2022 1,07%. De werkelijke rentelast wordt op basis van dit percentage berekend. Als de nacalculatorische rente binnen de tolerantiegrens van 0,5%-punt blijft van het initieel vastgestelde rentepercentage, kan het rentepercentage waarmee in de meerjarenprognose van de grondexploitatie gerekend wordt, gehandhaafd blijven. In het initiatiejaar 2016 is het rentepercentage berekend op 1,66% en per 2022 is dit verlaagd naar 1,14%. Nu de volgende verlaging naar 1,07% binnen de 0,5%-punt afwijking blijft, blijft de rente in de grondexploitaties ongewijzigd op 1,14%.

Het BBV schrijft voor dat het **disconteringspercentage** voor de berekening van de Netto Contante Waarde van de resultaten is gelijkgesteld aan het maximum van het streefpercentage voor de inflatie volgens de Europese Centrale Bank (ECB). Dit is op dit moment 2%.

Inflatie:

De kostenstijging wordt al geruime tijd afgeleid van het langjarige gemiddelde van de consumentenprijsindex (CPI). Deze beweegt zich sinds de eeuwwisseling rond de 2% (zie onderstaande grafiek).



Figuur 2.2 Verloop langjarige gemiddelde inflatie (CPI).
Bron: <http://nl.inflation.eu/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx>

Met 2,68% zagen we in 2021 een lichte stijging ten opzichte van het langjarig gemiddelde. In 2022 zette de stijging door en waren de prijzen van consumenten- goederen- en diensten gemiddeld 10,01% hoger dan in 2021. Bekeken vanaf het jaar 1963 kende alleen 1975 een hogere inflatie; namelijk 10,23%.

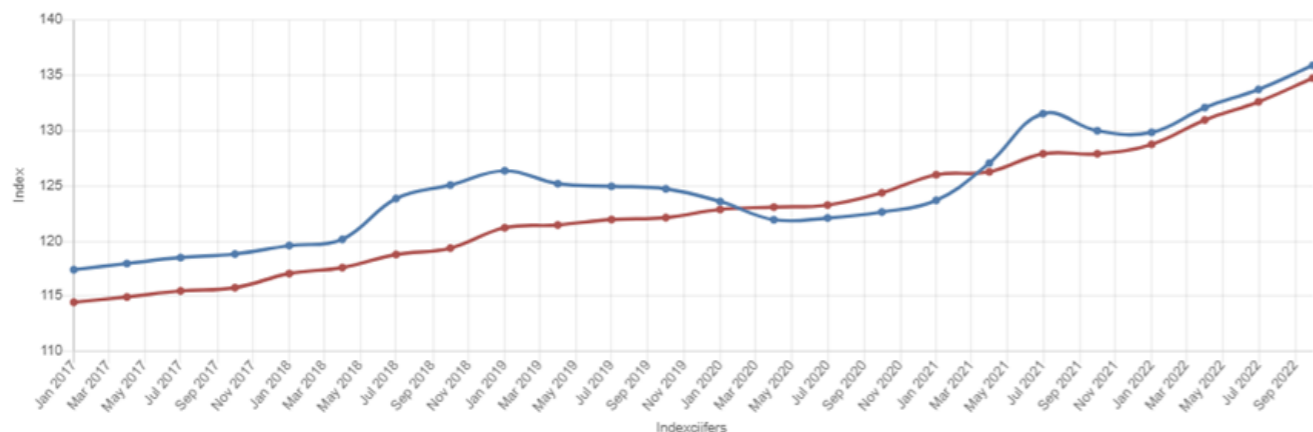
De oorzaak van de inflatiestijging is vooral de prijsontwikkeling van energie. De invloed van de energieprijzen op de inflatie in 2022 was 4,6 %-punt. Verder kan nog worden genoemd de grote invloed van de prijsstijging van voedingsmiddelen (+10,8%) en motorbrandstoffen (+18,1%).

Op de lange termijn blijft het streefpercentage van de ECB 2%.

Grond-, weg-, en waterbouwkosten (GWW):

De tekorten van materieel en personeel hebben een prijsopdrijvend effect op de ontwikkeling van de grond-, weg-, en waterbouwkosten. De verstoring van de productieketens werd in 2022 veroorzaakt door een aantal facetten. Genoemd kunnen worden de oorlog in Oekraïne, de sancties tegen Rusland en de langdurige lockdowns in China. Zolang de oorlog in Oekraïne voortduurt zal de problematiek rondom de bouwmaterialen aanhouden. Verder zorgen de hoge energieprijzen voor hogere productiekosten van bouwmaterialen. Stabilisatie is te verwachten op het moment dat productieketens weer onder normale omstandigheden kunnen werken. Uitgaande van de (voorlopige) prijsindexcijfers van het CBS voor de GWW zagen we voor 2022 een prijsindex van 14,9% (index oktober/oktober 1,401 / 1,219).
Bron: Outlook 2023 – Metafoor, CBS

In onderstaande grafiek is zichtbaar dat de ingezette dalende trend van de aanbestedingsindex eind 2021 niet heeft doorgezet. Dure materialen zetten ook de aanbestedingen onder druk en er vinden minder inschrijvingen plaats. Door de vermindering in concurrentie en het feit dat eerder opgelopen verliezen in het volgende jaar goed moeten worden gemaakt, is de verwachting dat de aanbestedingsindex in de nabije toekomst tenminste in lijn zal blijven met de stijgende ontwikkeling van de bouwkosten.



■ Aanbestedingsindex
■ Bouwkostenkompas

Figuur 2.3 Aanbestedingsindex versus bouwkosten ontwikkeling
Bron: www.bouwkostenkompas.nl

In de Outlook 2023 doet Metafoor een voorspelling van de kostenstijging de komende jaren. De verwachting is dat GWW-kosten in 2023 tussen de 4% en 8% zullen stijgen en dat voor de periode 2024 – 2025 gerekend moet worden met een stijging van 3% tot 5%. Daarna wordt een afvlakking verwacht richting het langjarig inflatiegemiddelde van 2%.

Voor de grondexploitaties wordt op basis van voorgaande voor het jaar 2023 uitgegaan van een prijsstijging van 7% (was 3,5%) en voor de jaren 2024 en 2025 van respectievelijk 5% en 3% (was 3%). Nadien (2026 en verder) wordt weer aansluiting gezocht bij het langjarig gemiddelde van 2%.

Opbrengststijging:

In de bestaande woningbouw is de prijsstijging tot stilstand gekomen en wordt er in het 4e kwartaal 2022 een dalende trend ingezet. Door stijgende kosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdalingen in de bestaande bouw. Sinds begin 2021 neemt landelijk het aantal verkopen van woningbouw kavels en nieuwbouw af. Dit werd in eerste instantie veroorzaakt door een tekort aan nieuwbouwwoningen of bouw kavels, de laatste kwartalen stagneert de verkoop door onder andere de prijsvorming en de onzekerheid bij woningzoekers.

Voor kopers is de positieve kant van deze ontwikkelingen dat er door dalende prijzen en stijging van het woningaanbod een betere balans komt tussen vraag en aanbod. Kopers krijgen meer tijd en ruimte voor het doen van een aankoopbeslissing. De stabilisatie van de inflatie, de recent weer licht dalende hypotheekrente, het energieprijzplafond en de stijging van de lonen bieden weer kansen voor de middellange termijn. Door de gestegen energiekosten blijft er wel grote interesse voor betaalbare duurzame nieuwbouw.

Doordat in 2022 de woningmarkt in Weert nog een prijsstijging doormaakte, stijgen met de grondprijzbrief 2023 de kavelprijzen in Laarveld fase 4 met 12,2%. Deze stijging was mogelijk door het zogenaamde hefboomeffect. Omdat de absolute woningprijzen hoger liggen dan de bouwkosten, is de invloed van een procentuele verandering van de woningprijs hoger dan eenzelfde procentuele verandering van de bouwkosten.



De ontwikkeling van de woningprijzen en de bouwkosten is op dit moment onzeker. De kans is aanwezig dat de bouwkosten doorstijgen terwijl de woningprijzen dalen. Gelet hierop en gelet op de hiervoor beschreven onzekere economische ontwikkelingen, past voorzichtigheid met betrekking tot nog te verwachten grondprijsstijgingen.

In de Outlook 2023 gaat Metafoor voor het jaar 2023 in het midden woningmarktgebied uit van een grondopbrengstontwikkeling van -2% tot +2%. Voor de jaren 2024 en 2025 wordt gedacht aan -3% tot +1%.

Voor de grondexploitaties wordt op basis van het voorgaande voor het jaar 2023 uitgegaan van een grondwaarde stijging van 0% (was 2%) en voor de jaren 2024 en 2025 eveneens van 0% (was 1%). Nadien (2026 en verder) wordt weer langjarig gerekend met een jaarlijkse stijging van 1%. Vanaf 2033 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar indexeren).

Voor bedrijfskavels maken we onderscheid tussen reguliere bedrijfskavels en logistieke kavels.

Reguliere bedrijfskavels: Deze kunnen we onderverdelen in toplocaties, middenlocaties en basislocaties. Omdat we in Weert te maken hebben met restkavels uit langlopende grondexploitaties, zoeken we aansluiting bij de categorie basislocaties. In de Outlook 2023 gaat Metafoor in de periode 2023-2025 uit van een bandbreedte van -3% tot 0%. In de categorie reguliere bedrijfskavels zien we in de grondprijzbrief 2023 een stijging van 0% tot 11% over het jaar 2022 en in Kampershoek 2.0 was de stijging 15% tot 21%.

Voorgaande houdt in dat in de grondexploitaties voor de reguliere bedrijfskavels de index in 2023 tot en met 2025 wordt verlaagd van 1% naar 0%. De jaren na 2025 blijven ongewijzigd op 1%.

Logistiek: Hier werkt Metafoor in 2023 met een bandbreedte van 1% tot 5% en voor 2024 en 2025 met -2% tot 2%.

Bij de logistiek zien we dat op Kampershoek 2.0 de grote logistieke kavels zijn verkocht. De prijsontwikkeling in 2022 geeft het beeld dat ook minder grote kavels op Kampershoek 2.0 goed in de markt liggen. Gelet op de hogere aantrekkingskracht van Kampershoek 2.0 ten opzichte van de (oudere) bedrijventerreinen gaan we evenals vorig jaar uit van een jaar op jaar prijsstijging van 1,5%.

Voorgaande houdt in dat de opbrengststijging voor kavels op Kampershoek 2.0 voor de jaren 2023-2032 ongewijzigd op 1,5% blijft.

2.4 Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)

De commissie BBV heeft met betrekking tot grondbeleid en de financiële verslaglegging hierover een aantal spelregels en richtlijnen opgesteld. Deze worden toegelicht in de Notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'. Enkele inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen/toelichtingen ten opzichte van eerdere publicaties:

De belangrijkste richtlijnen zijn:

- De richttermijn voor grondexploitaties blijft maximaal 10 jaar. Het is mogelijk om een grondexploitatie langer dan 10 jaar te laten lopen mits de raad daartoe een gemotiveerd besluit heeft genomen. Voor zowel Laarveld als Kampershoek 2.0 is de looptijd gesteld op 15 jaar in plaats van 10 jaar.
- De BBV schrijft voor dat wanneer er voldoende zekerheid is om winst te nemen, deze ook genomen dient te worden. Hierbij dient de percentage of completion (poc)-methode te worden gevolgd. De BBV benadrukt in de nieuwe notitie de bijzondere risico's die in de berekening mogen worden meegenomen. Voor de gemeente Weert is dit voor dit jaar niet aan de orde.
- Er is een nieuwe categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkelingen op termijn door de gemeente de zogenoemde "warme gronden". Vanaf 2020 heeft de gemeente geen "warme gronden" meer.

Vennootschapsbelasting:

Met ingang van 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen ingevoerd. Aan de hand van de door het platform Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) uitgegeven handreikingen zijn de grondexploitaties voor deze wet beoordeeld. Voor de jaarcijfers 2022 is opnieuw onderzocht of de grondexploitatie door de zogenoemde ondernemerspoort gaat en daarmee belastingplichtig is. De actuele cijfers van de grondexploitatie bieden de gemeente hetzelfde beeld als voorheen, namelijk dat de grondexploitatie als gevolg van de fiscaal toerekenbare rente nog steeds een structureel negatief resultaat laat zien en daardoor niet door de ondernemerspoort gaat. De actuele cijfers worden ook opnieuw aan de fiscus voorgelegd. Gezien het ongewijzigd beeld lijkt het niet waarschijnlijk dat de belastingdienst zal afwijken van haar eerdere standpunt. De belastingdienst zag namelijk eerder geen reden om de conclusie van de gemeente, dat de grondexploitatie niet door de ondernemerspoort gaat, niet te volgen.

Faciliterend grondbedrijf:

In de BBV zijn regels vastgelegd met betrekking tot het faciliterende grondbedrijf. Het project Kampershoek 2.0 is een zogenaamde gemengde grondexploitatie. Dit houdt in dat de gronden in het plangebied niet geheel zijn verworven door de gemeente, maar dat een gedeelte ook nog in handen is van marktpartijen. De gemeente heeft twee wegen om de kosten van de investeringen in het plangebied terug te verdienen. Enerzijds door ontwikkeling en verkoop van bouwkavels op het grondgebied dat in eigendom is bij de gemeente. Anderzijds door het innen van een exploitatiebijdrage die de derde-grondeigenaren verschuldigd zijn voor de aanleg van de infrastructuur door de gemeente. De exploitatiebijdragen zijn inbaar op het moment dat er op het derde-grondgebied een omgevingsvergunning wordt afgegeven. De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald bij het opstellen van een exploitatieplan.

Nu is het zo dat in de BBV-regelgeving is bepaald dat de te verhalen kosten apart op de balans moeten worden gepresenteerd aangezien er een risico is dat de bijdragen niet worden ontvangen in het geval de derde-eigenaar niet tot realisatie/uitgifte van de bouwkavel zal overgaan. Het gemeentelijk risico wordt geacht aanwezig te zijn voor het gedeelte van de investeringen dat reeds heeft plaatsgevonden in het gebied.

In het project Kampershoek 2.0 is het faciliterende aandeel uit de boekwaarde per 31 december 2022 bepaald op € 6,2 miljoen. Dit bedrag is volgens de nieuwe BBV regelgeving apart verantwoord op de balans. Gelet op de ontwikkelingen in de markt is het op dit moment niet de verwachting dat het op basis van de BBV regels berekende risicobedrag zich daadwerkelijk zal manifesteren.



3

Programma en planning

In dit hoofdstuk worden de volgende functieprogramma's beschreven:

- Wonen
- Kantoren en bedrijventerreinen

3.1 Wonen

3.1.1 Beleidsontwikkelingen

RIJK

De situatie op de woningmarkt is in 2022 verslechterd. Het Rijk constateert dat er anno 2022 een tekort aan ongeveer 300.000 woningen is. Het aantal huishoudens in Nederland groeit tot en met 2030 met ongeveer 600.000. Het Rijk heeft de bouwopgave tot en met 2030 zodoende op 900.000 woningen bepaald. In maart 2022 is de 'Nationale Woon- en Bouwagenda' (NWBA) vastgesteld. Hierin worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de pragmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Met de uitwerking in een zestal samenhangende programma's beoogt het Rijk de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het (bestaande) woningaanbod te bevorderen en de regie te versterken. Zo richt het als eerste vastgestelde programma 'Woningbouw' zich met name op het toevoegen van 900.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn en 30% sociale huurwoningen dient te bevatten. Het tweede programma 'Een thuis voor iedereen' stuurt vooral op voldoende betaalbare (huur)woningen voor alle aandacht groepen, met een (meer) evenwichtige verdeling over gemeenten. Een van de acties die hieruit voortkomt is dat gemeenten verplicht worden voor 1 januari 2024 een huisvestingsverordening vast te stellen waarin de voorrang voor specifieke doelgroepen wordt vastgelegd.

De overige vier programma's 'Betaalbaar wonen', 'Verduurzaming gebouwde omgeving', 'Leefbaarheid en Veiligheid' en 'Wonen en zorg voor ouderen' dragen elk op een eigen wijze bij aan de gestelde doelstellingen van de NWBA. Daarnaast stuurt het Rijk op het maken van concrete afspraken met provincies en gemeenten om samen met andere belangrijke partners in de markt, zoals woningcorporaties en marktpartijen, de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen te realiseren.

PROVINCIE LIMBURG

Eind september 2022 heeft de provincie Limburg als uitvloeisel van de NWBA een bod uitgebracht ten behoeve van de prestatieafspraken met het Rijk. Dit heeft geleid tot woningbouwafspraken met het Rijk, welke medio oktober 2022 zijn aangegaan. De Limburgse bijdrage aan de Rijks huisvestingsopgave bedraagt minimaal 26.550 woningen tot en met 2030 (netto 14.550 woningen), met de mogelijkheid van 20.000 woningen extra, waarvan 2/3 betaalbaar. Een aandeel van 2/3 betaalbaar geldt voor alle nieuwbouw vanaf 2025 per gemeente/regio. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Deze afspraken zijn nader uitgewerkt in één gezamenlijke woondeal tussen Rijk, provincie Limburg en alle Limburgse gemeenten (Woondeal Limburg: 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!', verder te noemen: Woondeal Limburg). De Woondeal Limburg is op 9 maart 2023 ondertekend door Rijk, provincie Limburg, 31 gemeenten, 22 woningcorporaties en het Waterschap Limburg. Neprom en Bouwend Nederland hebben een steunverklaring gegeven.

MIDDEN-LIMBURG

In 2022 is de regionale Structuurvisie Wonen 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) vastgesteld in alle gemeenten in Midden-Limburg. In deze structuurvisie staat het realiseren van woningen, hoog op de agenda. Daarbij hebben alle gemeenten een ambitie geformuleerd om extra woningen boven op de autonome groei te realiseren. Deze ambitie bevat in totaal netto 975 – 1.150 woningen per jaar.

In de Woondeal is in de paragraaf voor Midden-Limburg eerst een algemene beschrijving van de opgave gegeven en de werkwijze binnen de regio, conform de regionale structuurvisie. Vervolgens is de woningbouwopgave geformuleerd. Dit is bepaald op bruto 10.350 woningen, te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030. Dit zijn 1.150 woningen per jaar.

In Weert zijn per jaar netto 200 - 225 woningen voorzien. In de Woondeal Limburg is onder andere de harde plancapaciteit (onherroepelijk bestemmingsplan) en de betaalbaarheid van de plannen, voor zover bekend, gespecificeerd. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn in Midden-Limburg bruto gemiddeld circa 976 woningen per jaar gerealiseerd (netto 844 woningen), waarvan bruto 232 woningen per jaar in Weert (netto 208 woningen).

WOONBELEID

Weert heeft de ambitie om jaarlijks iets meer, te weten 250 woningen te realiseren. Dit is opgenomen in het coalitieprogramma 'Samen Doen Eerlijk, Sociaal en Ambitieuw' Om de autonome groei op te vangen zijn ongeveer 125 woningen per jaar nodig. De ambitie is nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. Daarbij heeft Weert met een groeiend aantal inwoners te maken. Het geboorteoverschot is negatief. Het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo is positief. Weert is aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. De woningen zijn relatief betaalbaar en de ligging is strategisch, tussen Brainport Eindhoven en Zuid-Limburg. Weert is goed ontsloten per trein en auto. Dit is merkbaar. Zo is bijvoorbeeld het migratiesaldo met Eindhoven sinds 3 jaar positief en dit loopt verder op.



De druk op de woningmarkt is ongekend hoog, zowel in de koop- als in de huursector. Medio maart 2023 staan 205 woningen te koop, waarvan 137 woningen beschikbaar, de rest is in optie of onder voorbehoud verkocht. Dit is ongeveer 50 méér dan in 2022 maar nog altijd (veel) minder dan de jaren daarvoor. De druk op de huurmarkt loopt verder op, met name voor wat betreft de sociale huurwoningen. De wachttijden lopen verder op, naar meer dan 10 jaar voor een eengezinswoning in de sociale huursector. Door de aantrekkelijke ligging van Weert en doordat Weert goed ontsloten is weet Weert nieuwe inwoners aan zich te binden. Ondanks het vertrek van het AZC is Weert in de periode 2018 tot en met 2021 met 489 inwoners gegroeid. Het aantal huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2021 met 1.045 gegroeid en de woningvoorraad is in de periode 2018 tot en met 2021 met netto 834 woningen (bruto 930 woningen, 96 woningen gesloopt/onttrokken) toegenomen. De productie ligt na 4 jaar tweemaal zo hoog als in de periode 2014 tot en met 2017, toen netto 415 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Evengoed is het aantal huishoudens meer gegroeid dan het aantal woningen, de druk neemt daarmee niet af. De opgave is om de komende jaren de productie op peil te houden, ondanks oplopende (bouw)kosten, grondexploitaties die onder druk staan (ook bij derden) en een oplopende rente. Het beleid dat is ingezet pakt goed uit. Naast woningen op eigen grondexploitaties draagt de markt bij aan de realisatie van woningen. In de stad gaat het met name om de transformatie van leegstaand commercieel vastgoed en herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing, in de dorpen gaat het naast beperkte transformatie vooral om uitbreiding.

3.1.2 Prognoses

De prognoses lopen verder op:

- Etil2013 > groei van 708 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2027;
- Etil2017 > groei van 1.775 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2030/2031;
- Etil2021 > groei van 2.564 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2038.

In de eerste regionale structuurvisie Wonen uit 2014 is uitgegaan van een groei van 900 huishoudens tot de top in 2027. In de periode 2014 tot en met 2017 zijn netto 415 woningen opgeleverd in Weert. Dit betekende een resterende groei van 485 huishouden.

In de tweede regionale structuurvisie Wonen uit 2018 is uitgegaan van een groei van 1.775 woningen vanaf 2014 tot de top in 2030/2031. Dit betekent een groei van 1.360 huishoudens (1.775 – 415) vanaf 1-1-2018 tot de top van het aantal huishoudens. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn netto 834 woningen opgeleverd. Dit betekent dat er een groei resteert van $1.360 - 834 = 526$ huishoudens vanaf 1-1-2022.

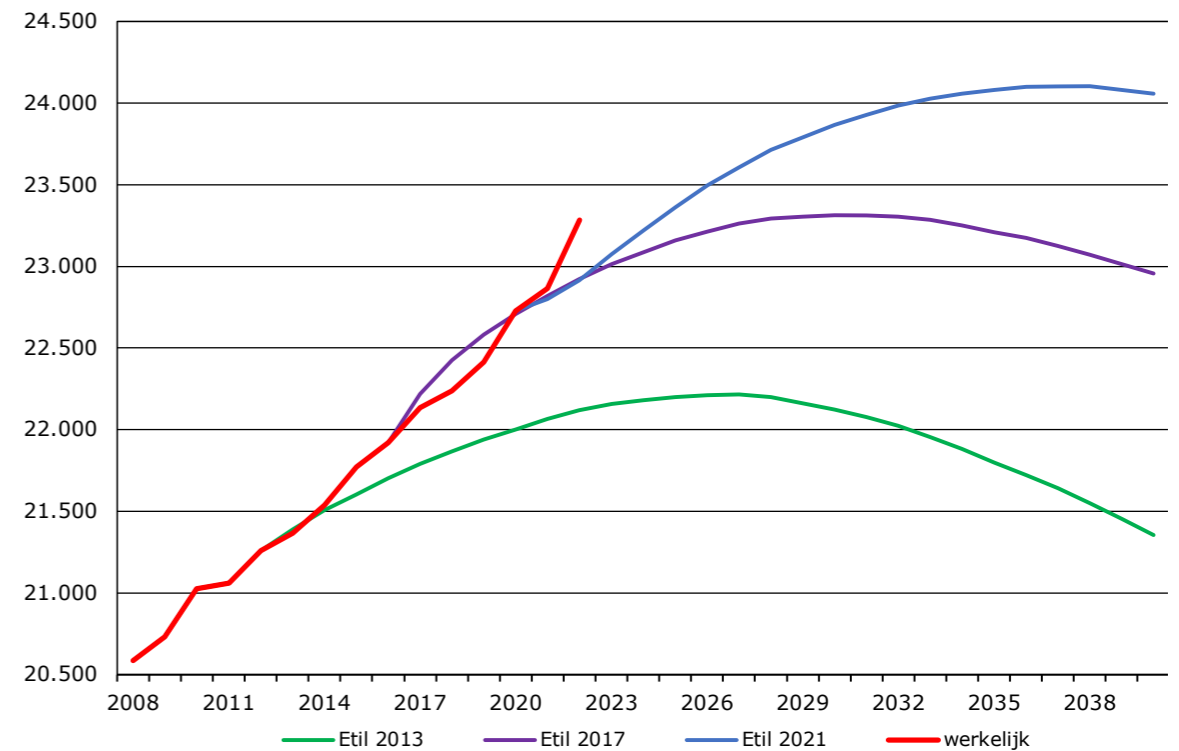
In 2021 is de prognose Etil 2021 verschenen. Dit is de meest recente prognose die beschikbaar is.

Als we naar de prognose Etil 2021 kijken dan wordt een groei van 2.564 huishoudens voorzien in de periode vanaf 1 januari 2014 tot de top van het aantal huishoudens in 2038. In de periode vanaf 1-1-2021 tot de top is een groei voorzien van 1.236 huishoudens. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is vastgelegd hoe hier beleidsmatig mee is omgegaan. Ook is beleidsmatig een extra ambitie vastgelegd, zowel voor de regio als voor Weert. Ter indicatie: de prognose Etil 2021 voorzagt voor Weert een groei van 117 huishoudens in 2021, in 2021 is het aantal huishoudens in Weert echter met 418 gegroeid! Dat zou een resterende groei van het aantal huishoudens van 818 betekenen. De werkelijkheid is anders.

Het aantal huishoudens neemt toe en de woningbouwproductie kan de groei niet volgen: er zijn sinds 2014 minder woningen opgeleverd dan het aantal huishoudens is toegenomen. In de periode 2014 tot en met 2021 is het aantal huishoudens met 1.746 toegenomen en is de woningvoorraad met 1.249 woningen toegenomen. Het gaat in deze periode om een groei van 497 huishoudens méér dan de toename van het aantal woningen. Zodoende houden we er rekening mee dat er nog een inhaalslag nodig is.

De prognoses werden jaarlijks in opdracht van de provincie Limburg opgesteld. De provincie heeft besloten om niet meer elk jaar, maar voortaan om de twee jaar een prognose uit te laten voeren. In 2022 zijn zodoende geen nieuwe prognoses verschenen, deze worden in 2023 weer verwacht.

De opgave die uit de prognose volgt tezamen met een achterstand in de woningbouwopgave maakt dat een planvoorraad van $818 + 497 = 1.315$ te onderbouwen is per 1 januari 2022. In 2022 zijn netto 275 woningen opgeleverd. De resterende opgave vanaf 1-1-2023 bedraagt 1.040 woningen ($1.315 - 275$). Met een netto planvoorraad van 2.191 woningen per 1 januari 2023 (210%) wordt (deels) op de ambitie van de gemeente ingespeeld.



Figuur 3.1 Huishoudensontwikkeling Weert volgens verschillende prognoses en werkelijke ontwikkeling

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK

In 2018 is op regionaal niveau een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De vergrijzing bepaalt in grote mate de kwalitatieve woningbehoefte: de grootste behoefte is er aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen. Daarnaast is er een behoefte aan bouwkvavels. De grootste uitval gaat ontstaan in portieketagewoningen zonder lift.

Het Rijk zet in op nieuwbouw die als volgt is verdeeld:
 Totaal 900.000 woningen.
 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen door corporaties.
 300.000 middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen door marktpartijen.
 300.000 woningen overig.

De liberalisatiegrens ligt per 1-1-2023 op € 808,46 per maand.
 De grens voor middenhuur ligt op € 1.000,- per maand.
 De grens voor betaalbare koop ligt op € 355.000,-.

Midden-Limburg heeft in het kader van de Woondeal aangegeven zich voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte te houden aan de uitkomsten van een eigen woningbehoefteonderzoek. Het voornemen bestaat om in 2023 opnieuw een regionaal woningbehoefteonderzoek uit te voeren.



WONINGBOUWSTRATEGIE: DYNAMISCH VOORRAADBEHEER

Planvoorraad op 1-1-2022	1.745
Netto gerealiseerd 2022	Af: 275
Toegevoegd door nieuwe plannen	Bij: 721
Planvoorraad per 1-1-2023	2.191

Tabel 3.1 Overzicht mutaties planvoorraad Weert in 2022

De bruto planvoorraad per 1-1-2023 bedraagt 2.866 woningen. Er is een sloop van 675 woningen voorzien. De verwachting is dat de planvoorraad voldoende is om de komende 9-12 jaar in de woningbehoefte te voorzien. Dit is mede afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens en daarmee van de prognoses.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is de ambitie vastgelegd, om jaarlijks 100-125 woningen extra te realiseren ten opzichte van de autonome groei. De toename van de planvoorraad kan daarmee onderbouwd worden. Verder dienen de planprocedures voor de plannen die vanaf 2025 tot realisatie komen voor het grootste deel nog doorlopen te worden.

Transformatie van vastgoed is een middel om relatief snel woningen toe te voegen. Voordeel is dat hiermee het aantal m² commercieel vastgoed en leegstand verminderd wordt. Door transformatie ontstaan woningen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens, veelal in de huursector. Hieraan is veel behoefte. Verder betreft het meestal centrumlocaties, dicht bij voorzieningen. Bestaande uitbreidingsplannen zijn nodig om te voldoen in de behoefte aan grondgebonden nieuwbouwwoningen. De komende jaren vindt uitbreiding plaats in Laarveld en op kleine schaal in de dorpen.

Ruimte voor nieuwe plannen wordt gecreëerd in de vorm van transformatie en kwaliteitsverbetering in bestaand bebouwd gebied.

Grondgebonden (sociale) huurwoningen zijn voorzien in de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel, Laarveld, Beemdenstraat Leuken en Stramproy.

In Horne Kwartier zijn eveneens sociale huurwoningen voorzien. Daarnaast zijn er meerdere nieuwe potentiële locaties in beeld om in te spelen op de ambitie ten aanzien van woningbouw, om bijgestelde toekomstige prognoses op te vangen en om te voorzien in de aanvullende opgave voor wat betreft wonen met zorg en sociale huurwoningen.

Om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren zijn we deels afhankelijk van initiatieven van derden, maar de gemeentelijke grondexploitaties zijn tevens nodig om in de opgave te voorzien. In onderstaande tabel zijn de lopende grondexploitaties voor woningen opgenomen, waarbij het aantal woningen is verminderd met de woningen die in 2022 zijn opgeleverd binnen de betreffende grondexploitatie.

Project	Aantal woningen
Laarveld fase 3	119
Laarveld fase 4	339
Beekpoort-Noord	34
Kapelheuvelstraat	1
J.W. Frisolaan	36
Zevensprong	67
Totaal	596

Tabel 3.2 Overzicht aantallen woningen in gemeentelijke grondexploitaties

De raad heeft ingestemd met het ontwikkelen van de stadsbruglocatie als woningbouwlocatie. De grondexploitatie dient nog te worden geopend. Ook dient het bestemmingsplan nog te worden herzien. Ook voor een van de fase 0 locaties in de Gebiedsvisie Keent & Moesel (Microhal locatie Moesel) dient nog een grondexploitatie te worden geopend en het bestemmingsplan te worden herzien, indien blijkt dat er ruimte is voor woningbouw bij de multifunctionele accommodatie die hier is voorzien.

KWALITEITSVERBETERING BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Sloop en nieuwbouw vindt incidenteel plaats. De grootste uitval gaat volgens het woningbehoefteonderzoek uit 2018 ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en bij rij-/hoekwoningen en 2[^]1 kapwoningen in de koopsector. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is een grote opgave ten aanzien van de vervanging van 650 portiek etage woningen zonder lift vastgelegd.

3.1.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

In bijlage 3 zijn de ontwikkelingen in de koopwoningmarkt gedetailleerd weergegeven. Hieronder worden de algemene bevindingen geschetst. Het aantal transacties is met 579 verkochte woningen verder gedaald. De daling is het gevolg van een laag blijvend aantal te koop staande woningen, in combinatie met een stijgende rente. Duidelijk merkbaar is dat de prijsstijgingen in 2022 zijn doorgezet. Het aantal transacties in de prijsklasse tot € 200.000 is met 21 verkochte woningen het laagst en het aantal transacties in de prijsklasse > € 350.000 is met 240 verkochte woningen het hoogst.

Het aantal verkochte woningen naar type is in alle categorieën afgenomen, waarbij het aantal verkochte tussenwoningen het meest is afgenomen, van 253 in 2021 naar 193 in 2022.

De prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte van appartementen is fors gestegen, van € 2.366 per m² in 2021 naar € 3.493 per m² in 2022.

De prijsontwikkeling per m² perceeloppervlakte van grondgebonden woningen is in bijna alle woningtypen gestegen, behoudens bij tussenwoningen.

Het aandeel verkochte woningen aan koopstarters blijft hoog, in 2022 is maar liefst 45% van de woningen verkocht aan koopstarters. Wederom is bevestigd dat de woningvoorraad in Weert bereikbaar is voor starters.

3.1.4 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

VERANDERENDE WET- EN REGELGEVING

De Wet Regie op de Volkshuisvesting is in voorbereiding. Dit wetsvoorstel geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting, zodat de overheden meer grip hebben op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. Dit voorstel dient in samenhang te worden beschouwd met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's. Als onderdeel van de Omgevingswet wordt het programma Wonen (volkshuisvestingsprogramma) verplicht voor elke gemeente. De beoogde inwerking-treding is 1 januari 2024.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Met de nieuwe Woningwet hebben woningcorporaties de verplichting om concreet aan te geven op welke wijze zij een bijdrage willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. De regionale structuurvisie wonen vormt hiervoor de basis. De bijdrage komt tot stand in samenspraak met twee huurders-organisaties en de gemeente. Het jaarlijkse bod van twee corporaties die in Weert actief zijn, te weten Wonen Limburg en Woonik, wordt vertaald in prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden vóór instemming door het college van burgemeester en wethouders ter consultatie voorgelegd aan de raad. Ondertekening vindt plaats door de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente. Tevens worden de prestatieafspraken geëvalueerd. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt op basis van de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen, leefbaarheid en organisatie en samenwerking. Het visiedeel van de prestatieafspraken heeft vanaf 2022 een looptijd van 4 jaar. Jaarlijks worden het uitvoeringsprogramma en de evaluatie vastgesteld.

SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD

De woningvoorraad in Weert bestaat per 1 januari 2022 uit 23.340 woningen en per 1 januari 2023 uit 23.596 woningen. Het eigen woningbezit is met 66% hoog. Verder bestaat 23% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen en 11% van de woningvoorraad uit particuliere/vrije sector huurwoningen.

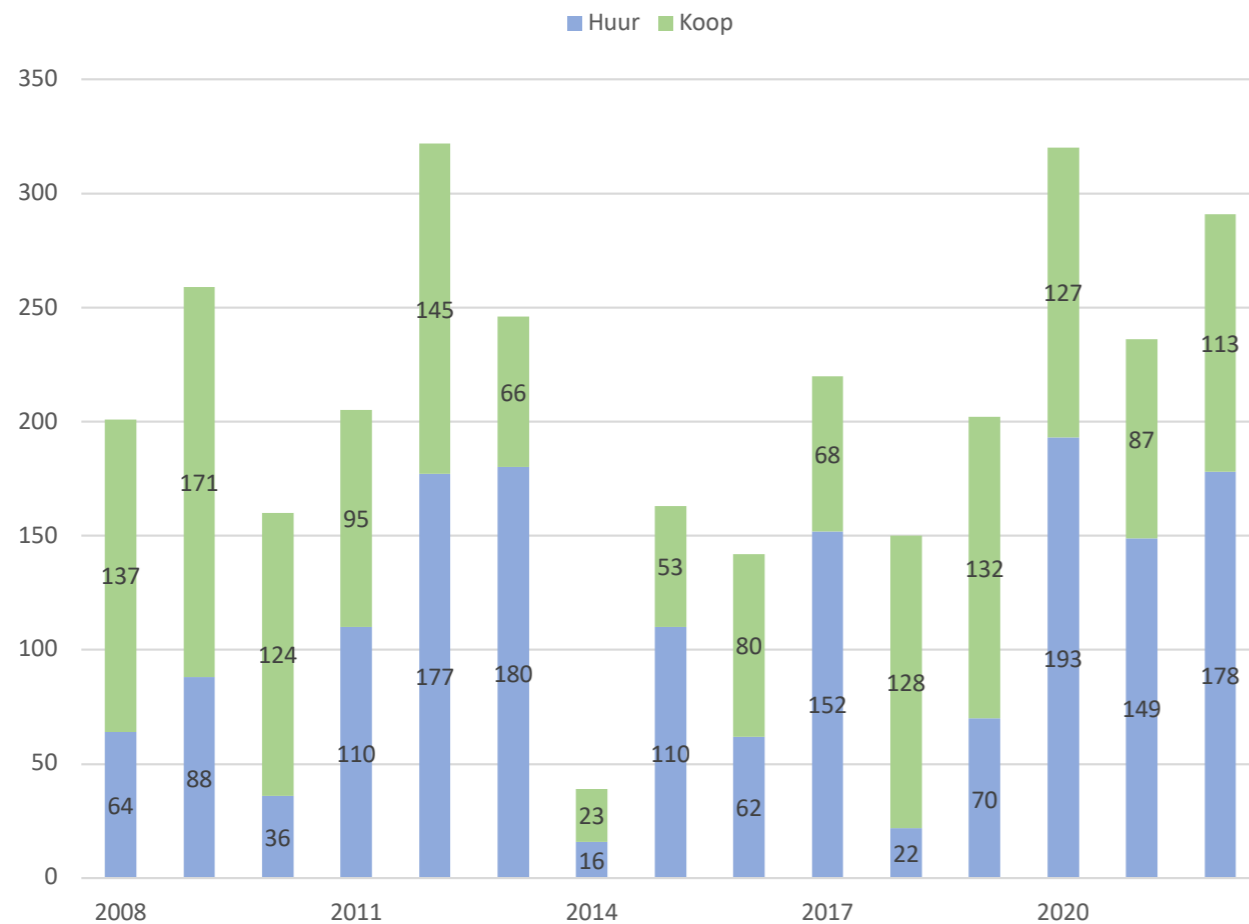
De sociale huurwoningvoorraad per 1 januari 2022 in Weert bestaat uit 4.589 woningen van Wonen Limburg (was 4.712 per 1-1-2021) en 470 woningen van Woonik (was 470 per 1-1-2021). Wonen Limburg Accent bezit 404 woningen in Weert (was 340 woningen per 1-1-2021). Wonen Limburg verhuurt 15% van het bezit in het goedkope segment (< € 442,46), 75% van het bezit in het betaalbare segment (huurprijs tussen € 442,46 en € 678,66), 4% van het bezit in het sociale hogere huur segment (huurprijs tussen € 678,66 en € 752,33) en 4% in het vrije huur segment (> € 752,33). De genoemde huurprijsgrenzen hebben peildatum 1-1-2022.

De druk op de huurwoningmarkt is de afgelopen jaren fors toegenomen, met uitschieters tot meer dan 800 reacties op een woning. De wachttijden zijn verder opgelopen. Wonen Limburg heeft de ambitie om het areaal sociale en middenhuur (€ 752,- tot € 1.000,-) woningen in Weert uit te breiden, met ongeveer 600 woningen. Woonik ziet een opgave voor uitbreiding met ca. 10 sociale huurwoningen in Stramproy. Sociale huurwoningen zijn in 2022 opgeleverd in Laarveld fase 3 (25 woningen Haam), Beekpoort-Noord (11 woningen Waagmeesterhof). In 2023 worden sociale huurwoningen opgeleverd aan de Beemdenstraat 38 (24 woningen), Maria Wijngaard 17

(9 woningen) en Mgr. Nolensstraat Stramproy (10 woningen). Verder zijn in Laarveld fase 4 nog eens 51 sociale huurwoningen voorzien. De Gebiedsvisie Keent & Moesel voorziet in een opgave om 656 portiek etage woningen zonder lift te vervangen door ongeveer 875 sociale- en middenhuur woningen. Aanvullende mogelijkheden voor sociale huur worden meegenomen in nieuwe ontwikkelingen, zoals Horne Kwartier en initiatieven aan de Tromplaan en Doolhofstraat.



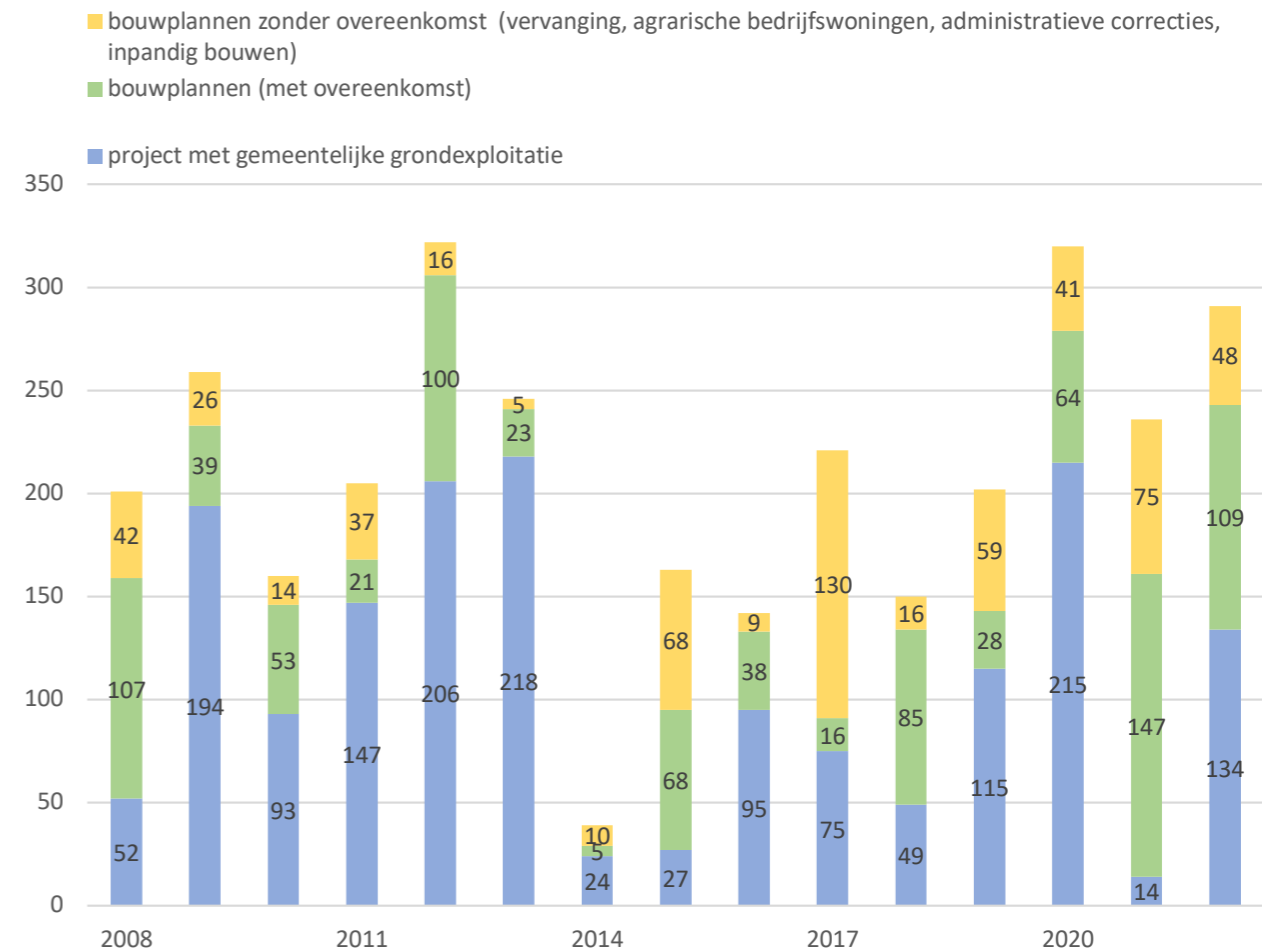
3.1.5 Realisatiecijfers



Figuur 3.2 Aantal opgeleverde woningen naar grondexploitatie vanaf 2008

In 2022 zijn 291 woningen opgeleverd en 16 woningen gesloopt/onttrokken. Het saldo komt daarmee uit op 275 woningen.

Gemiddeld zijn de afgelopen 15 jaar 210 woningen per jaar opgeleverd en de afgelopen 4 jaar gemiddeld 262 woningen per jaar. Het woningbouwprogramma is ambitieus. Dit komt tot uiting in de realisaties. Dit is nodig vanwege de druk op de woningmarkt.



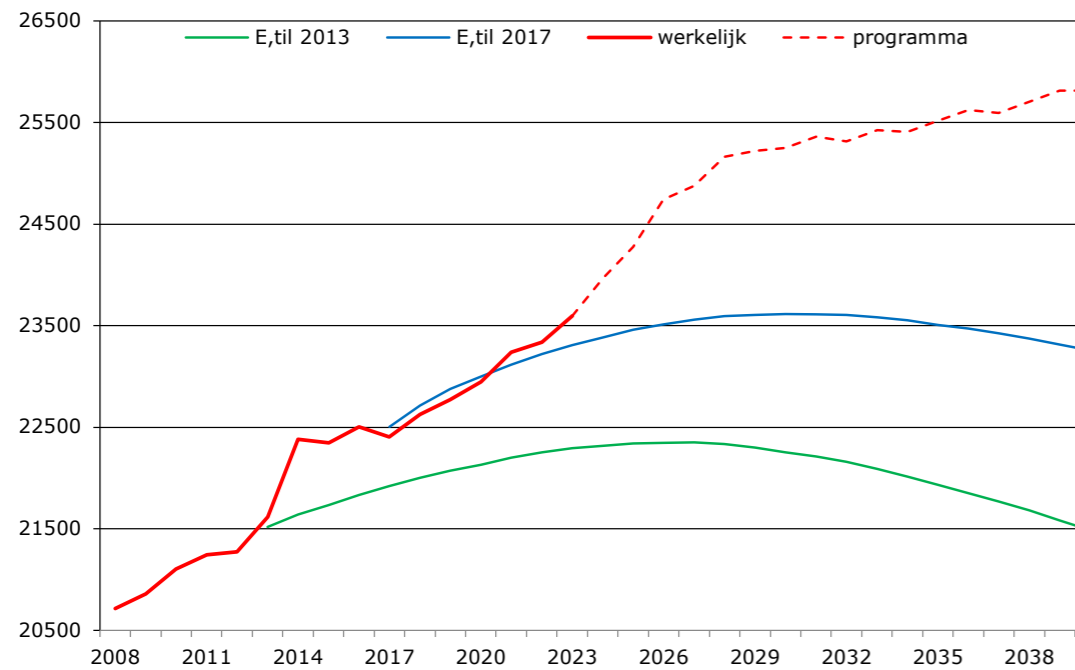
Figuur 3.3 Aantal opgeleverde woningen naar grondexploitatie vanaf 2008

In 2022 zijn op gemeentelijke grondexploitaties woningen opgeleverd in de plannen Beekpoort-Noord (Waagmeesterhof), Vrouwenhof, Sportstraat, Laarveld, Kapelheuvelstraat en Baetenhof. Woningen in bouwplannen met een overeenkomst zijn opgeleverd in de projecten Beekpoort-Nazarethsteeg, Hoogstraat 12, Maasstraat 20A en 20B, Coenraad Abelsstraat, Werthaboulevard plandeel voormalige Tennishallocatie, Boswaard, Burg. Smeijersweg Stramproy en een aantal kleinere plannen, waaronder ruimte voor ruimte woningen. De plannen zonder overeenkomst betreffen grotendeels transformaties van panden in de binnenstad, waar het toevoegen van woningen rechtstreeks is toegelaten, alsmede afhankelijke woonruimten/mantelzorgwoningen.

WONINGBOUWPROGRAMMA

De gemeente heeft een ambitieus woningbouwprogramma. Dit is enerzijds nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. We hebben gezien dat de afgelopen periode (2014 tot en met 2021) 497 woningen minder zijn gerealiseerd dan het aantal huishoudens is toegenomen. Anderzijds zien we dat een aantal planrealisaties (oplevering) uiteindelijk toch langer duurt dan aanvankelijk was voorzien, waardoor de daadwerkelijke realisatie in tijd wordt opgeschoven. Daarnaast zien we dat prognoses keer op keer worden bijgesteld naar een grotere groei van het aantal huishoudens en dus een grotere

kwantitatieve woningbehoefte. Dat is de reden dat een planvoorraad wordt aangehouden die hoger is dan wat strikt op basis van de meest recente prognose nodig wordt geacht. De marge is thans ca. 210%. In onderstaande grafiek is de woningvoorraadbehoefte op basis van verschillende prognoses afgezet tegen de werkelijke woningvoorraad en de woningbouwplanning. Er is geen recentere prognose van de woningvoorraadbehoefte beschikbaar dan Etil 2017. De werkelijke woningvoorraad is aangegeven op basis van CBS-cijfers. In 2022 zijn bruto 291 (netto 275) woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2022 hebben administratieve correcties plaatsgevonden waardoor er per saldo 29 onttrekkingen hebben plaats gevonden. Het grootste deel van deze onttrekkingen zijn de kamernummers in het zorgcomplex Kuyperhof. De capaciteit van dit complex is echter niet gewijzigd. De woningvoorraad conform CBS is in 2022 met 256 toegenomen, tot 23.596 per 31 december 2022.



Figuur 3.4 Prognose woningvoorraadbehoefte, ontwikkeling aantal woningen en woningbouwprogramma

3.1.6 Samenvatting

Uit tabel 3.1 blijkt dat de planvoorraad per 1-1-2023, voor de realisatie van de toekomstige woningen, bestaat uit 2.191 woningen. Van deze 2.191 woningen worden in de bestaande grondexploitaties 596 woningen (27%), tabel 3.2, gerealiseerd. Wat resteert is een productie van 1.595 woningen (73 %) buiten grondexploitaties. De ambitie van Weert bedraagt realisatie van 250 woningen per jaar, opgenomen in het coalitieprogramma 'Samen Doen Eerlijk, Sociaal en Ambitieuw'. 2.191 woningen staat vervolgens gelijk aan 8,7 jaar planvoorraad.

3.2 Programma en planning: kantoren en bedrijventerreinen

3.2.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

Met het vaststellen van de Structuurvisie Weert 2025 zijn onder andere de beleidsdoelstellingen voor toekomstige bedrijvigheid vastgelegd:

- Weert blijft de komende jaren inzetten op de economische structuurversterking van de stad met specifieke aandacht voor het meerjarenprogramma (Routeplan 2021-2024) van Keyport;
- In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van de schaalgroottes (variërend van zeer kleinschalige (tot 500 m²) tot grote ruimtevraag (1,5 ha. en groter) zodat optimaal kan worden ingezet op duurzaam grondgebruik;
- Op bedrijventerreinen binnen de Ringbaan zetten we in op "verkleuring" (bijvoorbeeld ook maatschappelijke en Leisure achtige functies toegestaan).

In 2024 wordt de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze komt in de plaats van de Structuurvisie. De Omgevingsvisie is een lange termijn visie voor de fysieke leefomgeving.

In 2019 heeft de gemeenteraad het Regionaal Beleidskader Werklocaties vastgesteld. Doel van dit kader is om balans te brengen in de voorraad van vraag en aanbod en bijbehorende afspraken vastleggen. De regionale inkadering is vastgelegd met gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, inclusief drempelwaarden, organisatie en proces.

3.2.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

Op 5 januari 2021 heeft de Stec Groep het rapport "Prognose ruimtevraag in Weert / Nederweert-Ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen" uitgebracht. Dit onderzoek is samen met Nederweert opgepakt. Nederweert heeft geen planaanbod meer, terwijl ook daar uitbreidingsvraag kan worden verwacht. Gezien de korte afstand tot Weert is sprake van een gemeenschappelijke markt, hetgeen ook blijkt uit de diverse verhuisbewegingen van bedrijven over en weer.

Sindsdien is er veel gebeurd op de bedrijventerreinen en komt er veel op de bedrijventerreinen af:

- De economie kwam in een 'rollercoaster' door de coronasituatie en -maatregelen. Op de bedrijventerreinenmarkt is de negatieve impact van corona beperkt gebleven. Sinds Q4 2020 zien we landelijk juist een extra versnelling in de locatiedynamiek op bedrijventerreinen en ook het aanbod (leegstand) op bedrijventerreinen neemt snel af.
- Ook op de bedrijventerreinenmarkt van Weert en Nederweert was in de afgelopen twee jaar nog volop dynamiek in de bestaande voorraad. In Weert ook in de vorm van nieuwe uitgifte en/of vestiging.
- De economie zit in een flinke systeemtransitie. Zo groeit het aantal initiatieven vanuit circulaire economie en energietransitie op bedrijventerreinen hard en hebben deze juist een extra boost gekregen door corona, grondstoffen schaarste en de energiecrisis.

Het onderzoeksrapport is daarom eind 2022 geactualiseerd met de nieuwste inzichten. Zodat er richting de toekomst voldoende plek is voor zowel het lokale MKB als nieuwe, passende bedrijven uit de regio (of mogelijk daarbuiten).



Conclusies van de actualisatie:

- Over de periode 2022 tot en met 2023 is er in het lage scenario sprake van een overaanbod (circa 8,5 ha.) en is in het hoge scenario sprake van een aanzienlijk tekort (circa 20,5 ha.). De verwachte uitbreidingsvraag in Weert en Nederweert bedraagt circa 26 tot 55 ha., terwijl in het harde planaanbod nog circa 34,5 ha. beschikbaar is. Hierbij wordt opgemerkt dat er al relatief veel beschikbaar planaanbod onder optie/verkocht is, maar nog niet notarieel geleverd. Het gaat om circa 26,5 ha.
- Op basis van de huidige situatie wordt geen vervangingsvraag verwacht. Gemeenten Weert en Nederweert beschikken niet meer over markttechnisch geschikte uitgifbare kavels om (boven)regionale vraag op te vangen.
- De ruimtevraag is vooral afkomstig van logistieke bedrijvigheid (en groothandel). Daarnaast wordt ruimtevraag vanuit de industriële sectoren verwacht.
- De drie belangrijke trends: circulaire economie, digitalisering en energietransitie en klimaat brengen extra ruimtevraag met zich mee. Deze trends zijn ook van invloed op de aard van de ruimtevraag. Op het gebied van circulaire economie bijvoorbeeld zoeken ruimtevragers vaak plekken met milieuruimte en een goed ontsloten locatie.
- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen uitgifbare kavels en de ruimtevraag. Echter is per direct nog totaal 4,8 ha. beschikbaar voor verkoop: op Centrum Noord (0,6 ha.), De Kempen uitbreiding (0,2 ha.) en Kampershoek 2.0 (4,0 ha.)
Op de overige kavels ligt deels een koopovereenkomst voor in totaal 2,9 ha.: op De Kempen uitbreiding (1,0 ha.), Kanaalzone (1,5 ha.) en Leuken Noord (0,4 ha.) en deels een claim middels een optie in totaal 5,4 ha.: Leuken Noord (0,3 ha.) en Kampershoek 2.0 (5,1 ha.). Opties kunnen vervallen waardoor er weer ruimte beschikbaar komt.

Gelet op de conclusies ten aanzien van de ruimtebehoefte is het zaak om na te denken over het wel/niet in ontwikkeling brengen van een nieuw bedrijventerrein. Aangezien in gemeenten Weert en Nederweert geen zachte plancapaciteit aanwezig is, vindt de Stec Groep het verstandig om in ieder geval een locatieverkenning uit te voeren. Het gaat daarbij om het in kaart brengen van nieuwe zoeklocatie(s)/-gebied(en). Geadviseerd wordt om – waar mogelijk – nieuwe bedrijventerreinen altijd in aansluiting op bestaande bedrijventerreinen te realiseren. Gelet op de signatuur van onze bedrijventerreinenmarkt gaat het bij voorkeur om een gezamenlijke ontwikkeling voor doorgroeiende Weerter en Nederweerder bedrijven. Ook de doelgroep waarvoor een nieuw bedrijventerrein op de markt gezet kan worden is belangrijk. Bedrijven die de huidige economische structuur versterken hebben de voorkeur.

Jaar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hectare	2,41	0,35	1,83	10,9	3,73	0,74	0,13	0,11	0,11	1,18	1,04	5,87	1,6	11,8	26,2	2,78	2,77

Tabel 3.3 Meerjarenoverzicht uitgifte bedrijfskavels

* Bovenstaand overzicht is op basis van moment van notarieel transport

3.2.3 Programma en planning bedrijventerreinen

De gemeente Weert heeft in totaal een tiental bedrijventerreinen, met een totale omvang van 543 ha. bruto en 436 ha. netto. Op dit moment is er buiten Centrum Noord, De Kempen en Kampershoek 2.0 geen direct uitgifbaar gemeentelijk aanbod voorhanden.

3.2.4 Kantoren

In Centrum-Noord is nog slechts 0,6 ha. uit te geven. De raad heeft in december 2019 met het vaststellen van de visie Beekpoort-Noord ingestemd met het wijzigen van deze locatie van een kantorenlocatie in een woningbouwlocatie.

Centrum-Noord behoudt de hoofdfunctie kantoren maar 'verkleuring' is mogelijk op een gedeelte aan de Eindhovenseweg en aan het kanaal.

3.2.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen

- In de gemeente Weert is per 1 januari 2023 4,8 ha. bedrijventerrein direct beschikbaar voor verkoop, 2,9 ha. beschikt over een koopovereenkomst waarvan de notariële levering nog moet plaatsvinden. 5,4 ha. is vastgelegd in een optieovereenkomst;
- Als gevolg van de gunstige economische ontwikkelingen in de markt voor bedrijfskavels is er in 2022 een groot gedeelte van de voorraad bedrijfskavels in optie uitgegeven. Daar waar mogelijk is de looptijd van de grondexploitaties hierop aangepast of worden grondexploitaties eerder afgesloten.

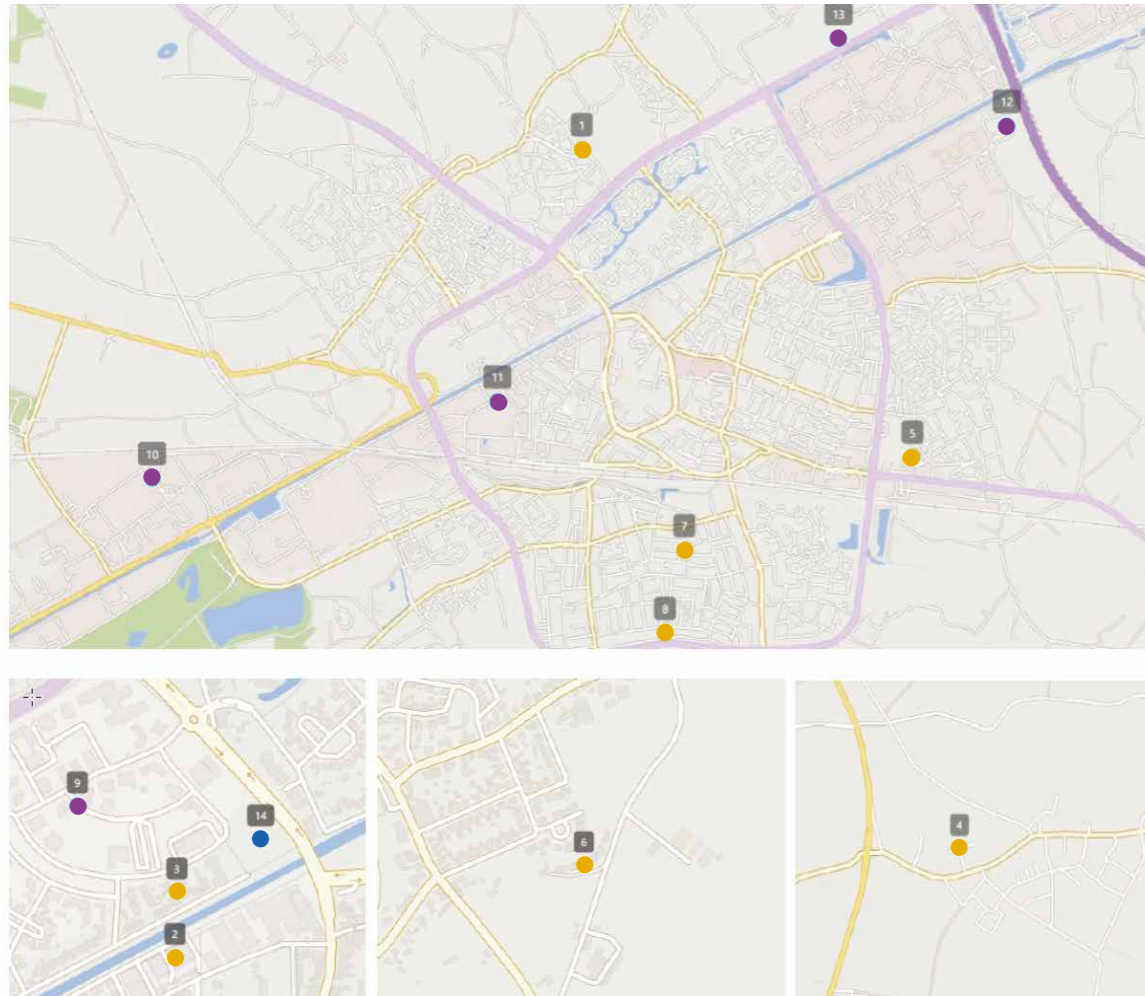


4

Projecten

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de projecten. Ieder project heeft een eigen projectenkaart. Op deze kaart staat algemene informatie over het project; de stand van zaken per 31 december 2022 en planning van het project worden toegelicht en er is een financiële samenvatting van het project. In de financiële samenvattingen geldt dat wanneer er bij het verwachte resultaat op eindwaarde een min staat, winst wordt verwacht en wanneer er geen min staat er een verliesverwachting is.

In hoofdstuk 4 worden de volgende grondexploitaties nader toegelicht:



WONINGBOUW

- 1 Laarveld
- 2 Landbouwbelang
- 3 Beekpoort-Noord
- 4 Baetenhof
- 5 Sportstraat
- 6 Kapelheuvelstraat
- 7 Zevensprong
- 8 J.W. Frisolaan

BEDRIJVENTERREINEN

- 9 Centrum-Noord
- 10 De Kempen uitbreiding
- 11 Kanaalzone I
- 12 Leuken Noord
- 13 Kampershoek 2.0

MOGELIJKE GRONDEXPLOITATIES

- 14 Stadsbrug locatie

4.1 Laarveld

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Laarveld betreft een uitbreidingsplan voor woningbouw gelegen aan de noordzijde van Weert naast de Ringbaan-Noord. Het gebied wordt in 4 fasen ontwikkeld voor de bouw van in totaal circa 900 woningen. Er wordt een divers programma gerealiseerd met sociale woningbouw, woningen in het middenhuur segment, rijtjeswoningen, 2[^]1 kap woningen en vrijstaande woningen. De gronden voor de bouw van woningen worden particulier uitgegeven dan wel ten behoeve van projectmatige bouw aan projectontwikkelaars en woningcorporaties. De looptijd van het project is tot en met 2031.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Met ingang van juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden met als onderdeel de Grondexploitatiewet. Hiermee heeft de gemeente de beschikking gekregen over nieuwe instrumenten voor het verhalen van kosten op derde-grondeigenaren. Daarom is het bestemmingsplan "Laarveld 2009" en exploitatieplan opgesteld, waarin fase 1 is uitgewerkt. Op 21 april 2010 is dit bestemmingsplan in werking getreden.

Aansluitend hierop zijn in 2016 de bestemmingsplannen voor Laarveld fase 3 en 4 opgesteld en voor fase 2 uitgewerkt. Ook deze plannen zijn in werking getreden. In fase 1 en 2 zijn alle 421 percelen uitgegeven, nagenoeg alle woningen gerealiseerd en wordt het openbaar gebied in 2023 woonrijp opgeleverd. Het bestemmingsplan Laarveld 2020 en het exploitatieplan Laarveld 2009, 2e herziening zijn op 8 juli 2020 vastgesteld en zijn inmiddels onherroepelijk. Deze plannen voorzien, naast woningbouw in fase 1 en 2, in de bouw van 152 woningen in fase 3. In deze fase is de uitgifte van gronden in volle gang en deze zullen in 2023 allemaal geleverd worden. Fase 3 is in 2021 bouwrijp gemaakt en er is begonnen met de bouw van de woningen. Naar verwachting wordt deze fase in 2025 woonrijp opgeleverd.

In 2023 wordt het bestemmingsplan Laarveld fase 4 en de 3e herziening exploitatieplan Laarveld 2009 vastgesteld. Fase 4 voorziet in de bouw van 339 woningen. Voor een deel van de projectmatige bouw is al een bouwclaimovereenkomst gesloten, voor het restant worden nog koopovereenkomsten dan wel bouwclaimovereenkomsten gesloten. Tevens vindt uitgifte plaats van particuliere kavels en kavels voor sociale woningbouw. Het bouwrijp maken kent zijn beslag in 2023-2025, de uitgifte van woningbouw kavels is gepland tussen 2024-2029 en het woonrijp opleveren van het openbaar gebied in 2031.

JURIDISCH

Alle verplichtingen voor de projectmatige bouw van woningen door projectontwikkelaars en woningcorporaties worden en zijn respectievelijk middels bouwclaimovereenkomsten en middels koopovereenkomsten vastgelegd. De verplichtingen voor de bouw van woningen op vrije kavels worden en zijn via koopovereenkomsten vastgelegd met particulieren. Het ontwikkelgebied wordt in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

FINANCIËEL

Laarveld (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		86.707	49.731	36.976
Investerings		99.967	66.425	33.541

Grondexploitatie	2020	2021	2022
Boekwaarde	20.347	22.981	16.695
Verwacht resultaat op eindwaarde	11.979	11.389	13.260
Risico	2.049	1.973	1.279
Verwachte einddatum	2031	2031	2031

Stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4



4.2 Landbouwbelang

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het deelproject Landbouwbelang maakt deel uit van het project Waterfront dat 3 deelprojecten omvat: Landbouwbelang, Tennishal en Beekpoort-Noord.

Voor het deelproject Landbouwbelang zijn door Bouwbedrijf Jongen BV woningbouwplannen ontwikkeld. Het projectresultaat is een attractief ontwikkeld plangebied dat deel uitmaakt van het Waterfront met een goede woon- en verblijfskwaliteit en welke aanvullend is op en zich onderscheidt van andere woningbouwplannen in Weert.

Het programma omvat 255 woningen.

Voor de ontwikkeling is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Bouwbedrijven Jongen BV en Volker Wessels Bouw & vastgoedontwikkeling Zuid BV. De gemeente heeft haar gronden ingebracht in het project en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Stand van zaken:

- In het tweede kwartaal 2023 vindt de oplevering van de woningen en het openbare gebied plaats.
- Alle percelen zijn verkocht.
- Alle contractuele overeenkomsten zijn afgerond.
- De grondexploitatie wordt per 31-12-2022 afgesloten.

FINANCIËEL

Landbouwbelang (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		8.757	8.757	
Investerings		8.008	8.008	

Grondexploitatie	2020	2021	2022
Boekwaarde	-1.702	-1.689	-748
Verwacht resultaat op eindwaarde	-697	-704	-748
Risico	63	23	
Cumulatieve winstneming	521	602	748
Einddatum	2021	2022	2022

Stedenbouwkundig plan bron: <https://zuytwillemsvaert.nl/>



4.3 Beekpoort-Noord

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het deelproject Beekpoort-Noord is in uitvoering. Het beoogde projectresultaat is een aantrekkelijk ontwikkeld Waterfront met een goede woon- en verblijf-kwaliteit. Het programma is aanvullend op- en onderscheidt zich van andere woningbouwplannen in Weert. Het programma omvat 5 vrijstaande woningen, 5 geschakelde levensloopbestendige woningen, 7 kadewoningen, 11 levensloopbestendige sociale huurwoningen en 17 appartementen. In totaal worden er dus 45 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen toegevoegd.

Voor de ontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Jongen Bouwpartners BV (onderdeel van VolkerWessels). De gemeente brengt haar gronden in en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling. Het bouw- en woonrijp maken is door middel van de samenwerkings-overeenkomst bij Jongen Bouwpartners BV ondergebracht. De openbare ruimte zal worden aangelegd in een hoogwaardige kwaliteit. Wonen Limburg heeft de grond rechtstreeks van de gemeente gekocht voor de hofjeswoningen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De samenwerkingsovereenkomst is in kwartaal 1 2021 ondertekend en eind 2021 is gestart met het bouwrijp maken van de gronden. In 2022 is de grond voor de grondgebonden woningen overgedragen. De overdracht van de grond voor de gestapelde woningen is om planologische redenen vertraagd. De levering is gepland in 2023-2024.

JURIDISCH

Alle verplichtingen aan of van de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

FINANCIËEL

Beekpoort-Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		4.399	2.861	1.538
Investeringen		7.890	7.233	657

Grondexploitatie		2020	2021	2022
Boekwaarde		4.288	4.730	4.372
Verwacht resultaat op Eindwaarde		3.279	3.529	3.491
Risico		423	160	470
Verwachte einddatum		2022	2022	2024

Stedenbouwkundig plan



4.4 Baetenhof (Tungeler Dorpsstraat)

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het woningbouwplan Baetenhof is een bouwplan van 18 woningen in een landelijke omgeving. Het terreintje van circa 1 ha. ligt achter de lintbebouwing langs de Tungeler Dorpsstraat en is op deze straat ontsloten door een toegangsweg. Het bouwplan betreft 14 projectbouwoningen en 4 zelfbouwkavels.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Alle huizen zijn inmiddels gebouwd en bewoond. Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt. In 2023 zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de beherende afdeling waarmee het project is afgerond.

JURIDISCH

Alle uitgegeven gronden zijn in 2019 en 2020 verkocht. Het ontwikkelgebied is in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw en woonrijp gemaakt.

FINANCIËEL

Baetenhof/Tungeler Dorpsstraat (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		1.127	1.121	6
Investeringen		706	566	140

Grondexploitatie		2020	2021	2022
Boekwaarde		-750	-577	-555
Verwacht resultaat op eindwaarde		-387	-413	-421
Risico		18	10	
Cumulatieve tussentijdse winstneming		186	312	336
Verwachte einddatum		2022	2022	2023

Stedenbouwkundig plan



4.5 Sportstraat

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Dit is een inbreidingslocatie van 6 levensloopbestendige woningen naast de 'Nur Holz' locatie. Parallel aan de woningbouw is voor de omgeving een nieuw inrichtingsplan gemaakt, in samenspraak met de buurt en de wijkraad.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De huizen zijn inmiddels gebouwd en bewoond. Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt. In 2023 zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de beherende afdeling waarmee het project is afgerond.

JURIDISCH

Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten over de afname van de grond en realisatie van de 6 levensloopbestendige woningen.

Het ontwikkelgebied is in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw en woonrijp gemaakt.

FINANCIËEL

Sportstraat (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		730	727	3
Investerings		589	471	118

Grondexploitatie		2020	2021	2022
Boekwaarde		11	-600	-256
Verwacht resultaat op eindwaarde		-22	-54	-141
Risico		-40	42	7
Cumulatieve tussentijdse winstneming			10	112
Verwachte einddatum		2023	2023	2023

Sfeerimpressie te realiseren woningen



4.6 Kapelheuvelstraat

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het woningbouwplan Kapelheuvelstraat is een bouwplan van 12 woningen, één zelfbouwkavel en 11 projectbouw woningen, waarvan acht levensloopbestendige- en drie starterswoningen. Het plan ligt aan de zuidkant van Swartbroek.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De projectbouwwoningen zijn inmiddels gebouwd en bewoond. Op de zelfbouwkavel wordt gebouwd. Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt. In 2023 zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de beherende afdeling waarmee het project is afgerond.

JURIDISCH

Voor de bouw van 11 projectbouwwoningen en de zelfbouwkavel zijn in 2021 koopovereenkomsten gesloten. Het ontwikkelgebied is in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw en woonrijp gemaakt.

FINANCIËEL

Kapelheuvelstraat (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		643	641	2
Investerings		620	469	151

Grondexploitatie		2020	2021	2022
Boekwaarde		56	-252	-172
Verwacht resultaat op eindwaarde		7	25	-23
Risico		15	21	8
Cumulatieve tussentijdse winstneming				18
Verwachte einddatum		2023	2023	2023

Sfeerimpressie te realiseren woningen



4.7 Zevensprong

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plangebied ligt in de wijk Moesel en is omsloten door de Anna van Saksenstraat, Charlotte van Bourbonstraat, de Christinelaan en Willem de Zwijgerstraat. In het plan is ruimte voor 67 gestapelde huurwoningen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Het bouwrijp maken staat gepland in 2023 en de gronduitgifte in 2023/2024. Het woonrijp maken is gepland aansluitend op de realisatie van de woningen in 2024.

JURIDISCH

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uitgegeven ter ontwikkeling aan een woningcorporatie die de opdracht voert over de realisatie van de gestapelde woningen en de omliggend uit te geven gronden voor parkeren en groen. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden en voert de supervisie/regie over het woonrijp maken van de aansluitende gronden openbaar gebied. Er loopt een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan.

FINANCIËEL

Zevensprong (bedragen x € 1.000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	1.363		1.363	
Investerings	748	121	627	

Grondexploitatie				
	Raadsbesluit	2022		
Boekwaarde				121
Verwacht resultaat op eindwaarde		-699		-614
Risico		100		
Cumulatieve tussentijdse winstneming				
Verwachte einddatum	2024			2024

Sfeerimpressie te realiseren appartementen



4.8 J.W. Frisolaan

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het sociale woningbouwplan Johan Willem Frisolaan is gelegen in de wijk Moesel. Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een woningbouwprogramma van 36 gestapelde woningen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Het bouwrijp maken en de uitgifte van de gronden staan gepland in 2023 en het woonrijp maken na realisatie van de gestapelde woningen in 2024.

JURIDISCH

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uitgegeven ter ontwikkeling aan een woningcorporatie die de opdracht voert over de realisatie van de gestapelde woningen en de omliggend uit te geven gronden voor parkeren en groen. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden en voert de supervisie/regie over het woonrijp maken van de aansluitende gronden openbaar gebied.

FINANCIËEL

J.W. Frisolaan (bedragen x € 1.000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	659		659	
Investerings	344	46	299	

Grondexploitatie				
	Raadsbesluit	2022		
Boekwaarde				46
Verwacht resultaat op eindwaarde		-365		-314
Risico				
Cumulatieve tussentijdse winstneming				
Verwachte einddatum	2024			2024

Sfeerimpressie te realiseren appartementen



4.9 Centrum Noord

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plan Centrum Noord betreft een binnenstedelijk kantorenpark in Weert. In de afgelopen jaren heeft het terrein een geleidelijke verkoop laten zien. In 2022 is 0,4 ha geleverd; er resteert nog 0,6 ha uitgeefbare grond. De woon-werkkavels zijn geheel uitverkocht.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Uitgifte en verkaveling vindt plaats op basis van de specifieke ruimtebehoefte van de koper. Gelet op de gemiddelde kavelgrootte bij uitgifte wordt gerekend op een resterende uitgifteperiode van 5 jaar.

Voor de hoekkavel (CN7) bij de stadsbrug is met het vaststellen van de visie Beekpoort Noord de keuze gemaakt om deze in te zetten ten behoeve van woningbouw. Zodra de grondexploitatie voor dit gebied is opgesteld wordt dit perceel uit de grondexploitatie Centrum Noord genomen.

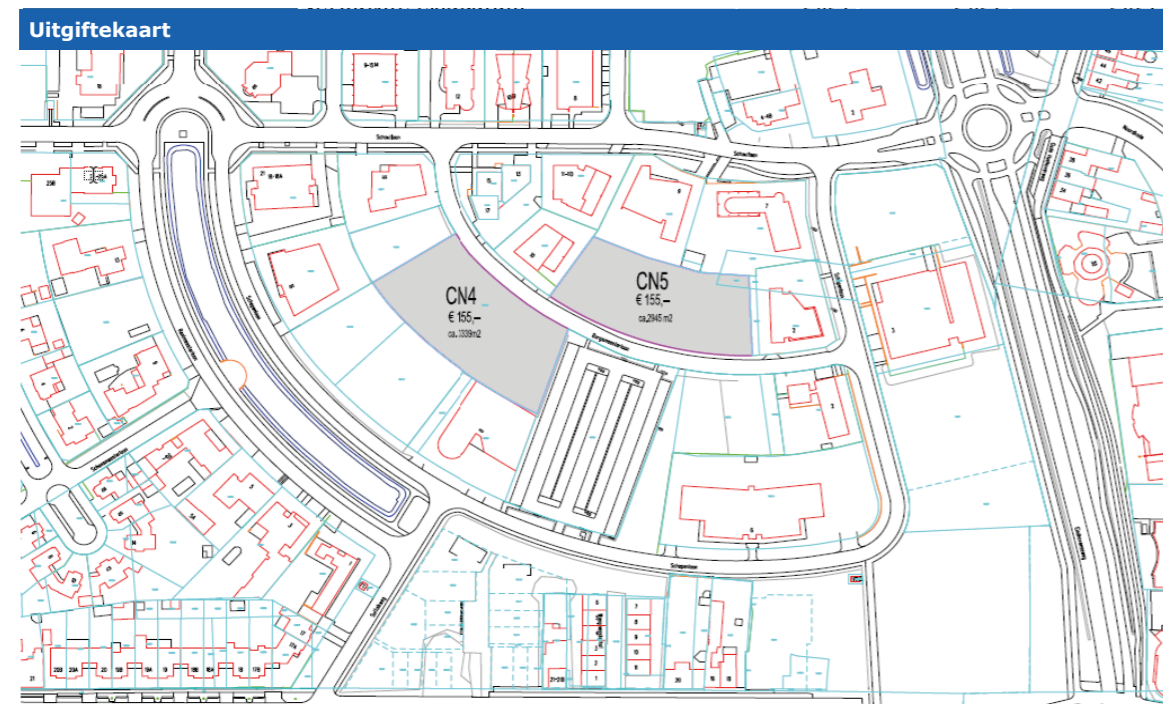
JURIDISCH

De grond is geheel in bezit van de gemeente.

FINANCIIEEL

Centrum Noord (bedragen x € 1.000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	16.374	14.413	1.961	
Investerings	12.618	11.989	630	

Grondexploitatie	2020	2021	2022
Boekwaarde	-1.929	-1.947	-2.424
Verwacht resultaat op eindwaarde	-3.921	-3.775	-3.755
Risico	8	103	100
Tussentijdse winstneming	3.228	3.137	3.141
Verwachte einddatum	2027	2027	2027



4.10 Uitbreiding De Kempen

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plan De Kempen betreft de uitbreiding van bedrijventerrein De Kempen in Weert met circa 25 ha. bruto terrein. De komst van het Lidl distributiecentrum (DC) en de uitbreiding van dit DC is het meest beeldbepalend geweest voor dit bedrijventerrein. Op dit moment is nog 0,20 ha. beschikbaar. 1,0 ha. is eind 2022 verkocht en wordt in 2023 notarieel overgedragen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De uitgifte van de laatste kavel staat in 2025 gepland, waarna woonrijp maken volgt met een verwachte oplevering in 2027.

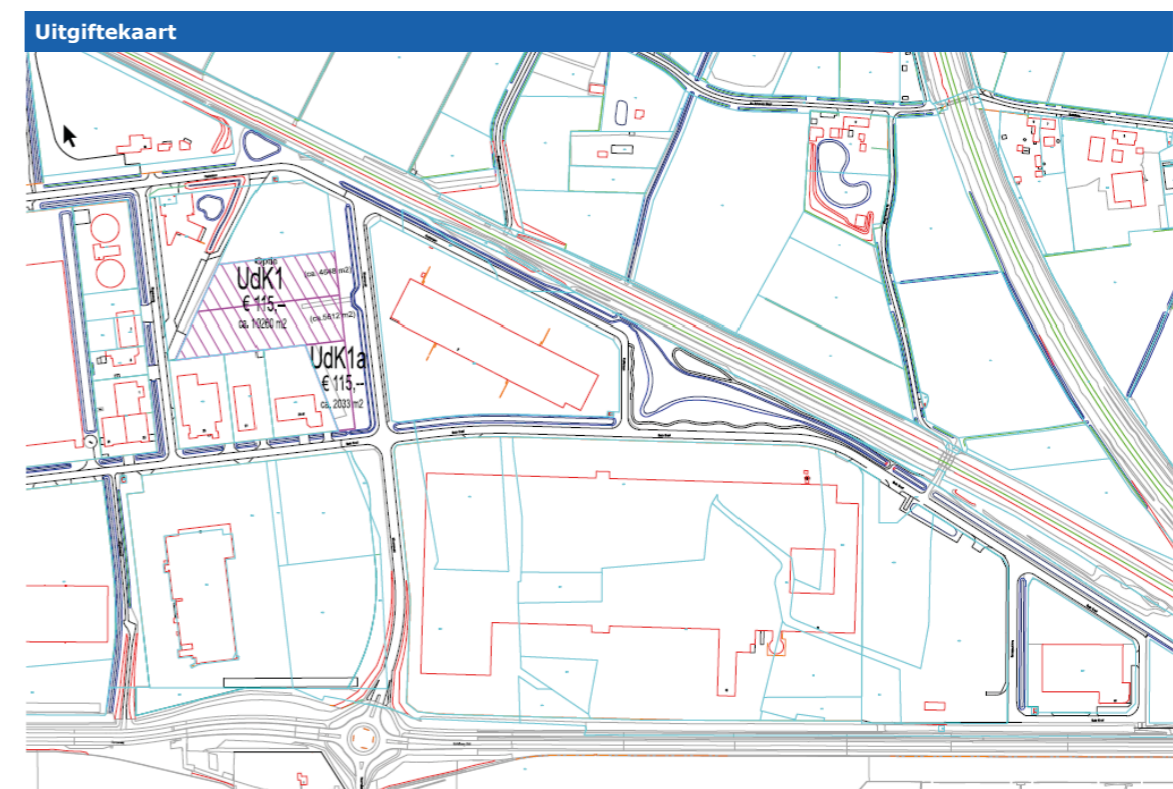
JURIDISCH

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

FINANCIIEEL

Uitbreiding de Kempen (bedragen x € 1.000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	22.640	20.967	1.674	
Investerings	18.757	14.669	4.088	

Grondexploitatie	2020	2021	2022
Boekwaarde	-3.789	-6.241	-6.298
Verwacht resultaat op eindwaarde	-4.786	-4.705	-3.884
Risico	80	137	
Cumulatieve tussentijdse winstneming	3.147	3.551	2.813
Verwachte einddatum	2027	2027	2027



4.11 Kanaalzone I

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plan Kanaalzone I betreft de herstructurering en herinvulling van het oudste bedrijventerrein van Weert. Rondom de Basculeweg en de Drukkerijstraat is de afgelopen jaren een mooie dynamiek te bespeuren geweest. Een aantal bedrijven heeft hier een nieuwe thuisbasis gevonden.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De revitalisering van het bedrijventerrein is gereed. Enkel is de invulling van een braakliggend perceel van in totaal circa 1,5 ha. aan de Straevenweg aan de orde. Eind 2022 is deze grond verkocht en wordt in 2023 notarieel overgedragen.

Afsluiting kan eind 2024 plaatsvinden, nadat de opstallen gerealiseerd zijn.

JURIDISCH

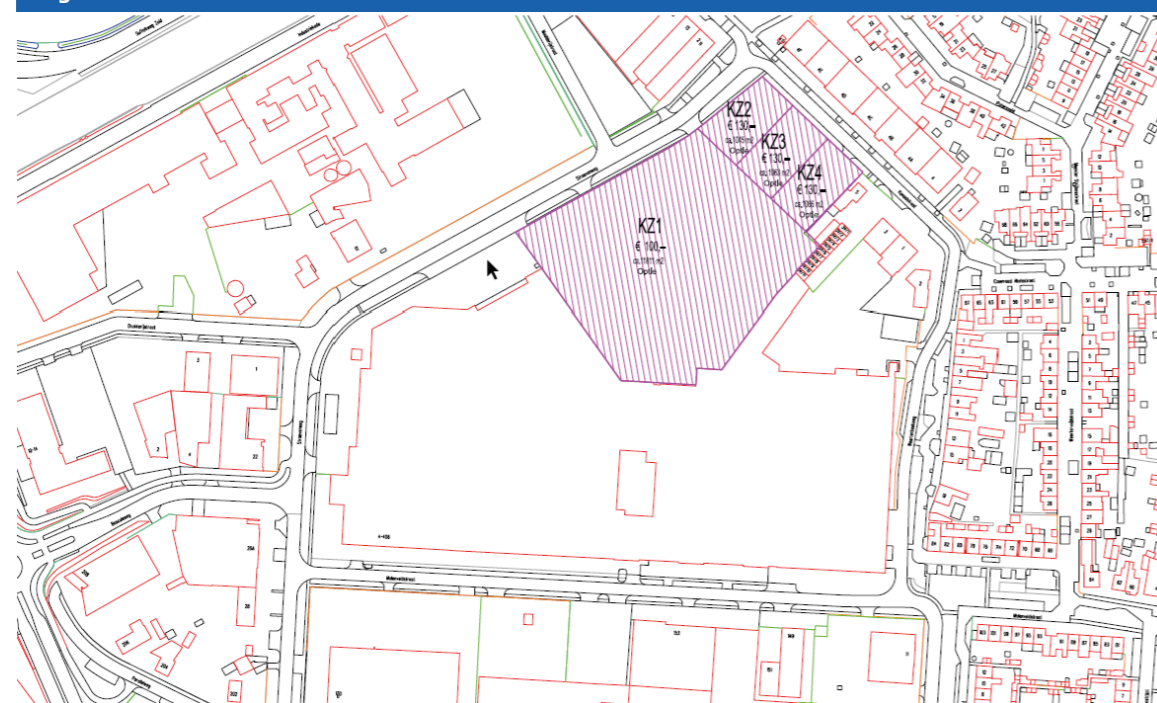
De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

FINANCIËEL

Kanaalzone (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		4.844	3.550	1.294
Investerings		6.837	6.390	447

Grondexploitatie		2020	2021	2022
Boekwaarde		2.919	2.789	2.840
Verwacht resultaat op eindwaarde		1.841	1.917	1.993
Risico		252	134	50
Verwachte einddatum		2024	2024	2024

Uitgiftekaart



4.12 Leuken-Noord

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plan Leuken-Noord betreft de uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in de zone aan de A2 in Weert. Het gebied beslaat circa 5,6 ha. netto bedrijventerrein.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. Eind 2022 is de kavel aan de A2 verkocht en overgedragen (LN1). LN4 is in 2022 verkocht en wordt in 2023 notarieel overgedragen. Voor de laatste kavel, LN5, is in 2022 een optieovereenkomst gesloten. Door de versnelling in de uitgifte is het jaar van afsluiten van het project vervroegd van 2027 naar 2024.

JURIDISCH

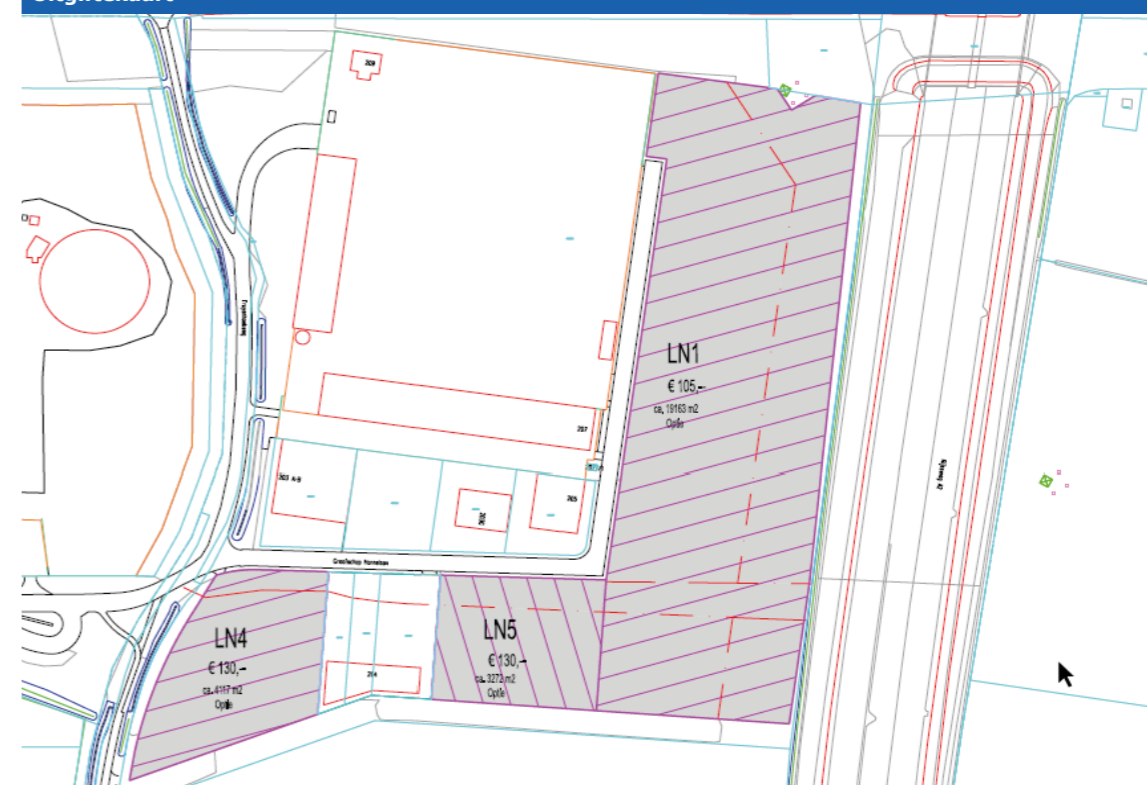
De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

FINANCIËEL

Leuken Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		5.096	4.181	915
Investerings		4.056	3.132	924

Grondexploitatie		2020	2021	2022
Boekwaarde		803	844	-1.049
Verwacht resultaat op eindwaarde		-1.051	-1.256	-1.040
Risico		252	134	30
Cumulatieve tussentijdse winstneming		385	440	659
Verwachte einddatum		2027	2027	2024

Uitgiftekaart





4.13 Kampershoek 2.0

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plan Kampershoek 2.0 betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de Ringbaan-Noord in Weert. Het gebied beslaat circa 54,4 ha. netto uitgeefbaar terrein.

Omdat er buiten de gemeente nog andere grondeigenaren in het gebied actief zijn, is een exploitatieplan vastgesteld. Op 11 maart 2021 heeft de gemeenteraad de 3e herziening van het exploitatieplan en de 4e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

In het exploitatieplan is de financiële bijdrage geregeld die de grondeigenaren aan de gemeente dienen te vergoeden om tot ontwikkeling te kunnen komen. De exploitatiebijdrage wordt door de gemeente ontvangen bij afgifte van de omgevingsvergunning.

Het plan kan een divers pallet aan bedrijven huisvesten: van ambulancepost tot distributiecentrum en van representatief groothandelspand tot hotel. Voor alle typen bedrijven geldt dat de ligging aan de A2 een belangrijk argument is om zich hier te willen vestigen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De vraag naar logistieke locaties is de laatste jaren enorm aangetrokken. De laatste grote uitgifte voor een groot distributiecentrum dateert uit 2020. Nu de bouw van de opstallen meer vorm begint te krijgen, heeft zich dit in 2022 vertaald in een steeds grotere aantrekkingskracht voor het resterend uitgeefbaar gebied. Op 1 januari 2023 is ca. 5,1 ha. van de nog ca. 9,1 ha. uit te geven gemeentegrond in optie. Van de ca. 9,1 ha. grond van derden waar nog een exploitatiebijdrage voor moet worden ontvangen, is ca. 4,5 ha. inmiddels verkocht. De versnelling in uitgifte zorgt voor een verkorting van de looptijd van het project met 1 jaar.

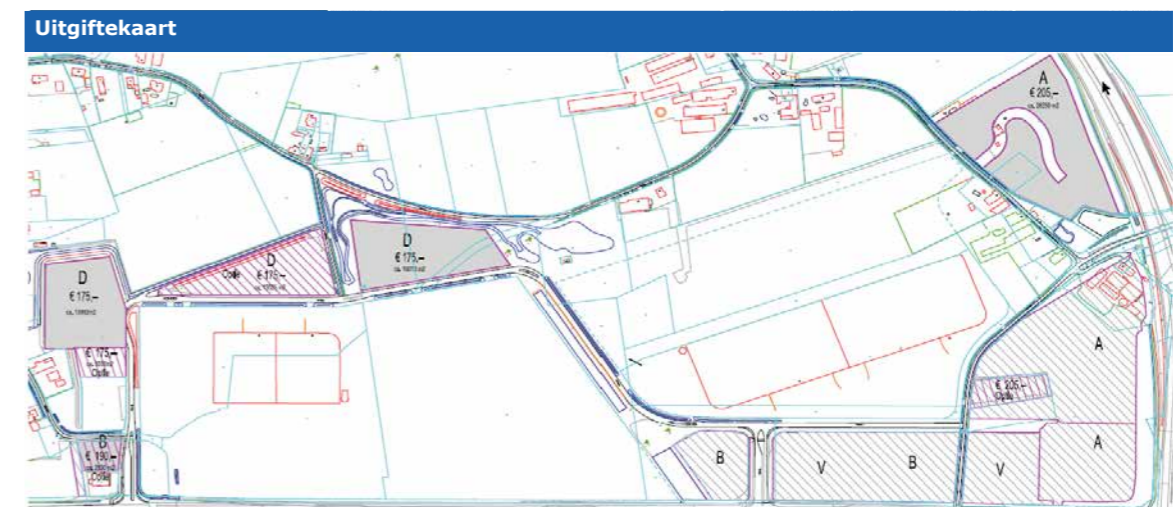
JURIDISCH

De herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is voorzien in 2023. De procedure rondom de komst van het hotel loopt nog. Door de gemeente is nog ca 2,5 ha. te verwerven.

FINANCIËEL

Kampershoek 2.0 (bedragen x € 1.000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	67.783	40.062	27.722	
Investerings	67.975	46.929	21.046	

Grondexploitatie	2020	2021	2022
Boekwaarde	4.475	5.752	6.868
Verwacht resultaat op eindwaarde	1.219	335	192
Risico	3.128	2.312	2.391
Verwachte einddatum	2032	2032	2031



5 Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen

5.1 Financiële analyse 2022

Het jaar 2022 wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 1,37 miljoen op de grondexploitaties. Onderstaande tabel geeft inzicht in de wijze waarop dit resultaat tot stand is gekomen.

Resultaat grondexploitaties (bedrag x € 1.000)	Bedrag	Totaalbedrag
1. Per saldo dotatie voorzieningen verliesgevende grondexploitatie		-1.740
2. Winstnemingen		-240
2a. Tussentijdse winstnemingen	-373	
2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties	133	
2c. Winstnemingen Gebiedsvisie Keent & Moesel*	0	
3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten		8
Resultaat in de jaarrekening per saldo		-1.972
In de jaarrekening voorgestelde vrijval uit de reserve risicobuffer grondexploitaties		600
Resultaat grondexploitaties 2022		-1.372

* Winstnemingen van grexen als onderdeel van Gebiedsvisie Keent & Moesel komen ten gunste van bestemmingsreserve R5751

Tabel 5.1: Resultaat grondexploitaties

1. Per saldo toename voorzieningen

Conform richtlijnen van de BBV moeten (toekomstige) tekorten op grondexploitaties met een voorziening worden afgedekt. Het tekort op de negatieve exploitaties is per 31 december 2022 met € 1,7 miljoen toegenomen ten opzichte van 31 december 2021 en bedraagt nu € 18,9 miljoen (zie ook tabel 5.3).

De toename aan voorzieningen is voornamelijk toe te schrijven aan Laarveld, doordat deze grondexploitatie € 1,9 miljoen negatiever is geworden.

De nominale kosten (per 1-1-2023) zijn toegenomen met € 3,5 miljoen door bijstelling van de civiele ramingen en de nominale opbrengsten (per 1-1-2023) zijn toegenomen met € 4,2 miljoen door hogere verwachte grondopbrengsten in Laarveld fase 3 en 4 na taxatie. Echter door verwachte hogere kostenstijgingen en lagere opbrengststijgingen in de komende jaren is het resultaat op eindwaarde (31-12-2031) met € 1,9 miljoen lager dan vorig jaar.

2. Tussentijdse winstnemingen en afsluiten grondexploitaties

Conform de richtlijnen van de BBV moet op positieve grondexploitaties winst worden genomen naar rato van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (percentage of completion (poc)-methode), indien er voldoende zekerheid bestaat over het resultaat.

2a. Voor de nog lopende grondexploitaties met een positieve eindwaarde leidt dit tot een negatieve winstneming van € 0,37 miljoen. Het betreft onderstaande projecten in tabel 5.2 exclusief Landbouwbelang.

De negatieve winstneming wordt veroorzaakt door uitbreiding de Kempen, waarbij de winstverwachting gedaald is van € 4,7 miljoen (jaarrekening 2021) naar € 3,9 miljoen (jaarrekening 2022) op eindwaarde. Deze daling is het resultaat van hogere verwachte kosten van met name het woonrijp maken.

Winstnemingen per 31-12-2022 bedragen x € 1.000					
Bouwgrond in exploitatie	Winstprognose 31-12-2022	Gerealiseerde investering	Gerealiseerde opbrengsten	Winstneming t/m 2021	Winstneming 2022
Uitbreiding de Kempen	3.884	78%	93%	3.551	-739
Leuken-Noord	1.040	77%	82%	440	219
Centrum-Noord	3.755	95%	88%	3.137	3
Kapelheuvelstraat	23	76%	100%		18
Baetenhof Tung. Dorpss.	421	80%	99%	312	24
Sportstraat	141	80%	100%	10	103
Zevensprong	614	16%	0%		
J.W. Frisolaan	314	13%	0%		
Landbouwbelang	748	100%	100%	615	133
				8.066	-240

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen per 31 december 2022

2b. Het project Landbouwbelang wordt afgesloten per 31-12-2022 met een winstneming van € 0,13 miljoen.

Per saldo komt de negatieve winstneming in 2022 (onderdelen 2a en 2b) hiermee op € 0,24 miljoen.

Tot en met 2021 is voor een totaalbedrag van € 8,1 miljoen (tussentijds) winst genomen op deze projecten.

3. Nagekomen mutaties afgesloten grondexploitaties en voorbereidingskosten

De nagekomen kosten betreffen het saldo van verwachte civiele kosten en gerealiseerde kosten van afgesloten grondexploitaties.

Mutaties in resultaat

De verschillen in de resultaten van de grondexploitaties worden in onderstaande tabel nader gespecificeerd:

Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	1-1-2022	Mutatie	31-12-2022
Positief resultaat			
Bpo Landbouwbelang	704	44	748
Baetenhof/Tungelerdorpsstraat	413	9	421
Sportstraat	54	87	141
Zevensprong		614	614
J.W. Frisolaan		314	314
De Kempen Uitbreiding	4.705	-821	3.884
Leuken-Noord	1.256	-217	1.040
Centrum-Noord	3.775	-20	3.755
Subtotaal	10.907	11	10.918
Negatief resultaat			
Bpo Beekpoort-Noord	-3.529	38	-3.491
Kapelheuvelstraat	-25	49	23
Laarveld	-11.389	-1.871	-13.260
Kampershoek 2.0	-335	143	-192
Kanaalzone I	-1.917	-76	-1.993
Subtotaal	-17.196	-1.717	-18.912
Totaal grondexploitaties	-6.288	-1.706	-7.994

Tabel 5.3 Prognose bouwgrond in exploitatie

Verklaring op hoofdlijnen van de grootste verschillen (>100):

LAARVELD

Laarveld is opgedeeld in 4 fasen die elk een grondexploitatie heeft. Het resultaat van de mutaties van de grondexploitaties geconsolideerd staat in tabel 5.3, hieronder volgt per fase de verschillen.

In Laarveld fase 1 is de eindwaarde met € 0,5 ton verslechterd door met name de negatieve rente op een hoge boekwaarde en toename aan plankosten.

In Laarveld fase 2 is de eindwaarde verslechterd met € 0,49 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename aan verwachte kosten woonrijp maken.

In Laarveld fase 3 is de eindwaarde verslechterd met € 1,1 ton, voornamelijk door per saldo toename aan civiele kosten en negatieve rente op een hoge boekwaarde, afname aan plankosten en hogere opbrengsten door hogere taxatie restant te verkopen kavels en extra rente op afrekening PO kavels plus hogere bijdrage rioolaansluiting en verwachte subsidie.

In Laarveld fase 4 is de eindwaarde verslechterd met € 1,22 miljoen. Door een toename van de kosten met € 2,65 miljoen enerzijds, voornamelijk door een stijging van de geraamde kosten archeologie, bouw en woonrijp maken plus de plankosten die gekoppeld zijn aan de kosten bouw en woonrijp maken en grondopbrengsten.

Anderzijds door toename aan opbrengsten van € 4,01 miljoen. De toename van de opbrengsten wordt met name veroorzaakt door de opbrengststijging van de grond na taxatie. Het resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde is verslechterd, ondanks een per saldo positief nominaal (1-1-2023) effect van € 1,36 miljoen, door een verwachte toename aan kostenstijging en verwachte verlaging aan opbrengststijging in de komende jaren.

Geconsolideerd is de totale eindwaarde van Laarveld verslechterd met € 1,87 miljoen.

Bovenstaande resultaten zijn gebaseerd op het normatieve ruimtegebruik.

Zodra het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld kan worden uitgegaan van het dan vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp. Tot die tijd wordt in de risicobuffer uitgegaan van de kans op meer opbrengst van dit nieuwe ontwerp.

LANDBOUWBELANG

Het positievere resultaat, € 0,44 ton is het gevolg van het feit dat de grondexploitatie per 31-12-2022 wordt afgesloten. In verband met de afsluiting worden er minder rentekosten gerealiseerd dan gepland en investeringen woonrijp maken en voorbereiding blijken niet noodzakelijk.

BEEKPOORT-NOORD

De eindwaarde van het project verbetert met € 0,4 ton. Door de planologische vertraging is de looptijd van het project met 2 jaar verlengd. Door de hoge boekwaarde levert dit € 1 ton aan extra rentekosten. Ook de indexatie van de civiele kosten zorgt voor een negatief effect van € 0,45 ton. De bijstelling van plankosten; de verwerking van het beschikte subsidiebedrag en de afdracht van BTW uit de koopsom van de sociale huurwoningen zorgen aanvullend voor een negatief resultaat van € 0,5 ton. Positieve invloeden doen zich voor bij de raming van kosten voor verkoop en beheer, en voorbereiding / directie en toezicht voor € 0,30 ton. De grootste verbetering ontstaat bij de contractueel overeengekomen index over de nog te leveren verkochte grond; € 2,15 ton. Aangezien de index en levering van de grond samenhangt met de planologische vertraging, is in de risicobuffer een budget opgenomen voor (juridische) tegenvallers.

BAETENHOF

Het plan zit in de afrondende fase, met als resultaat dat de resterende investeringen met € 0,30 ton lager uit zullen komen. Indexering van de laatste nog te maken kosten leveren een hogere investering van € 0,21 ton op. Als effect een licht gunstiger resultaat van € 0,09 ton.

SPORTSTRAAT

Het positieve effect op de eindwaarde met € 0,80 ton wordt veroorzaakt door per saldo lagere kosten en gelijke opbrengsten. De kosten bouwrijp maken zijn verhoogd en de kosten sloop en sanering, woonrijp maken, plankosten en rente zijn verlaagd (rente baten).

KAPELHEUVELSTRAAT

Het positieve effect op de eindwaarde met € 0,50 ton wordt veroorzaakt door per saldo lagere kosten en gelijke opbrengsten. De kosten woonrijp maken zijn verhoogd en de kosten sloop en sanering, bouwrijp maken plankosten en rente zijn verlaagd (rente baten).

Zevensprong Bij het openen van de grondexploitatie in 2022 was de verwachte eindwaarde € 0,70 miljoen positief. Bij de jaarrekening daalt dit resultaat naar € 0,61 miljoen positief. De hoge prijsstijging van civiele kosten zorgen voor een negatief effect van € 0,6 ton. Daarnaast is er een vermindering van de grondopbrengst door wijzigingen in de Grondprijbsbrief 2023. De invoering van de verlaagde grondprijs voor de nieuwe categorie tot de eerste aftoppingsgrens heeft een minderopbrengst van € 0,25 ton tot gevolg. Als gevolg van de procedure tegen het bestemmingsplan wordt tevens de uitgifte van de grond mogelijk vertraagd.

J.W. FRISOLAAN

Bij het openen van de grondexploitatie in 2022 was de verwachte eindwaarde € 0,37 miljoen positief. Bij de jaarrekening daalt dit resultaat naar € 0,31 miljoen positief. De hoge prijsstijging van civiele kosten zorgen voor een negatief effect van € 0,28 ton. Daarnaast is er een vermindering van de grondopbrengst door wijzigingen in de grondprijbsbrief 2023. De invoering van de verlaagde grondprijs voor de nieuwe categorie tot de eerste aftoppingsgrens heeft een minderopbrengst van € 0,20 ton tot gevolg.

CENTRUM-NOORD

Het resultaat van Centrum-Noord daalt met € 0,20 ton. De index op kosten zorgt voor een stijging aan de kostenkant van € 0,85 ton. Tevens is het budget voor inrichting van het gedeelte Suffolkweg opgehoogd met € 0,90 ton op basis van de gerealiseerde kosten van de Suffolkweg ter hoogte van het project Beekpoort-Noord. De wijzigingen in de verwachte toekomstige kosten- en opbrengsten stijgingen en de invloed van alle wijzigingen op de positieve rente zorgen samen voor een aanvullende verslechtering van € 0,90 ton. Voor de stijging in de grondprijzen kon een plus worden ingerekend van € 2,23 ton en er was een incidentele bijdrage van € 0,25 ton.

DE KEMPEN UITBREIDING

Als gevolg van reparatie indexering vallen de investeringen hoger uit voor € 5,71 ton, daarnaast is woonrijp maken iets bijgesteld met € 0,14 ton en zijn de plankosten met € 0,68 ton naar boven bijgesteld. De positieve boekwaarde levert een positief rentedeel op van € 0,67 ton. Rente en indexering zorgen verder nog voor een daling van het resultaat met € 2,35 ton.



KANAALZONE

Extra kosten € 0,21 ton, indexering € 0,43 ton samen met de jaarrente van € 0,30 ton geeft een lager resultaat van € 0,94 ton. Echter door de rente invloed op de grondexploitatie komt het resultaat € 0,76 ton minder laag uit.

LEUKEN NOORD

Het resultaat van Leuken Noord is gedaald met € 2,17 ton. € 1,27 ton is toe te rekenen aan indexering en € 0,90 ton aan een verkorte looptijd met 3 jaar. De laatste opbrengsten komen naar verwachting in 2023 binnen, de koopovereenkomst LN4 is getekend en voor de gronden van LN5 is een optieovereenkomst getekend. In 2024 vinden de laatste woonrijp maak werkzaamheden plaats waarna de grondexploitatie in 2024 kan worden afgesloten.

KAMPERSHOEK 2.0

Aan de kostenkant kent het project positieve en negatieve invloeden. Door extra verwerving van grond ten behoeve van het vegetatiegebied van de steenuil is extra budget benodigd van € 0,34 miljoen. De indexatie/prijsverhoging van nog aan te kopen gronden zorgt voor een verdere kostenstijging van € 0,27 miljoen. De civiele kosten nemen per saldo toe met € 0,15 miljoen. De forse stijging als gevolg van indexatie van kosten in 2022 wordt gedempt door anderzijds een vermindering van kosten voor bouwrijpmaken en vervallen van kosten voor (extra) aanleg van wegen. Door uitgifte van grote percelen in 1 keer vervalt benodigd budget voor extra ontsluiting van mogelijk kleinere percelen. Ondanks indexatie van plankosten en verkoop en beheer blijft dit budget ongewijzigd door verkorting van de looptijd van het project met 1 jaar. Voorspoedige uitgifte van de gronden maakt dit mogelijk. De kosten van Voorbereiding, Directie en Toezicht nemen toe met € 0,14 miljoen aangezien deze zijn gekoppeld aan de geïndexeerde civiele nog te maken kosten. Nieuw zijn de kosten voor het nog in te richten voormalige cultuurhistorische cluster. Samen met de indexatie en enkele mutaties neemt het budget op overige kosten toe met € 0,37 miljoen. Samengevat in totaal € 1,29 miljoen meerkosten.

Bij de opbrengsten is er een meeropbrengst van € 2,5 miljoen. De nieuw uit te geven grond in het voormalige cultuur historisch cluster genereert een meeropbrengst van € 0,78 miljoen. De grondprijsstijging als gevolg van de Grondprijsbrief 2023 bedraagt € 1,42 miljoen; dit valt lager uit dan verwacht als gevolg van afgegeven opties eind 2022 tegen de toenmalige grondprijs. Indexatie van de exploitatiebijdragen levert tot slot een meeropbrengst van € 0,30 miljoen.

Bij de toekomstige kosten- en opbrengstenstijgingen en de verwachte rente zien we per saldo een nadeel van € 1,1 miljoen. Het voordeel op de negatieve rente is € 0,44 miljoen als gevolg van de verwachte versnelling in de uitgifte. Tegenhangers zijn de vermindering van de toekomstige opbrengstenstijging voor € 0,89 miljoen en de hogere verwachte toekomstige kostenstijging voor € 0,63 miljoen. De toekomstig verwachte opbrengstenstijging daalt aangezien deze nu gedeeltelijk is verwerkt in de nieuwe grondprijzen per 1-1-2023 en doordat een snellere uitgifte minder toekomstige opbrengstenstijging genereert. Door de recente prijsstijgingen op civiele kosten neemt ook de toekomstig verwachte prijsstijging toe. Door de genoemde voor- en nadelen in 2022 daalt het tekort van de grondexploitatie van - € 0,34 miljoen naar - € 0,19 miljoen.

5.2 Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is met € 6,4 miljoen gedaald en bedraagt per 31 december 2022 € 19,4 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de gerealiseerde investeringen in 2022 lager zijn dan de gerealiseerde opbrengsten in 2022. De voornaamste investeringen zijn hierbij de kosten woonrijp maken bij Landbouwbelang, kosten bouwrijp maken, woonrijp maken en kosten verkoop en beheer Beekpoort-Noord, kosten woonrijp maken Laarveld fase 2, kosten bouwrijp maken en woonrijp maken Laarveld fase 3 en verwervingskosten Laarveld fase 4 en kosten sloop en sanering plus kosten bouwrijp maken Kampershoek 2.0.

De 3 grootste opbrengstenposten zien we in Laarveld fase 3, Leuken-Noord en Beekpoort-Noord. Ook Kapelheuvelstraat, Kampershoek 2.0 en Centrum Noord realiseren de verkoopopbrengsten in 2022.

Op basis van de geactualiseerde exploitaties per 31 december 2022 moeten de voorzieningen € 18,9 miljoen bedragen om de tekorten op de negatieve exploitaties af te dekken.

Boekwaarde grondexploitatie (bedrag x € 1000)	Boekwaarde 31-12-2021	Investering en 2022	Opbrengsten 2022	Balans-verschuiving	Boekwaarde 31-12-2022	Cumulative tussentijdse winstneming	Presentatie-wijziging (Faciliterend grondbeleid)	Voorziening 31-12-2022 Eindwaarde balans	Balanswaarde 31-12-2022
BPO Landbouwbelang (LB)	-1.689	941			-748	748			
BPO Beekpoort-Noord	4.730	1.410	-1.768		4.372			-3.491	881
Kapelheuvelstraat	-252	195	-115		-172	18			-154
Baetenhof/Tungelersdorsstr.	-577	22			-555	336			-220
Laarveld	22.981	3.330	-9.617		16.695			-13.260	3.435
Sportstraat	-600	344			-256	112			-143
J.W. Frisolaan		121			121				121
Zevensprong		46			46				46
Woningbouw	24.594	6.408	-11.499		19.503	1.214		-16.751	3.966
De Kempen uitbreiding (DKU)	-6.241	-57			-6.298	2.813			-3.485
Kampershoek 2.0 (KHN)	5.752	1.947	-831		6.868			-192	6.676
Leuken-Noord (LN)	844	27	-1.919		-1.049	659			-390
Centrum-noord (CN)	-1.947	7	-484		-2.424	3.141			716
Kanaalzone I	2.789	51			2.840			-1.993	847
Bedrijventerreinen	1.196	1.975	-3.234		-63	6.612		-2.185	4.364
Totaal	25.790	8.384	-14.734		19.440	7.826		-18.936	8.330

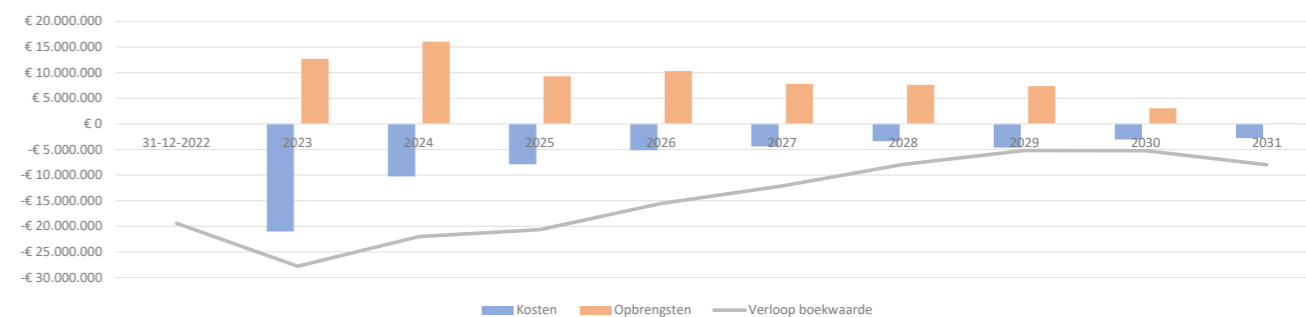
Tabel 5.4 Verloop grondexploitatie 2022

5.3 Financiële analyse van de meerjarenprognose

In deze paragraaf geven we een doorkijk naar de nog te maken kosten en opbrengsten in de grondexploitatie. Tevens voorziet het in een vooruitblik naar het verwachte eindresultaat.

In de grafiek hieronder worden de nog te realiseren investeringen en opbrengsten (cashflow) in de grondexploitatie (resp. de blauwe en rode kolommen) per jaar weergegeven.

Per 31 december 2022 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € 19,4 miljoen. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 8,0 miljoen (zie ook tabel 5.3). Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de grijze lijn.



Figuur 5.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

Toelichting:

Er moet nog voor circa € 62,7 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 74,1 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 11,4 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde van € 19,4 miljoen negatief voor een deel kan worden terugverdiend.

5.4 Toekomstige investeringen en opbrengsten

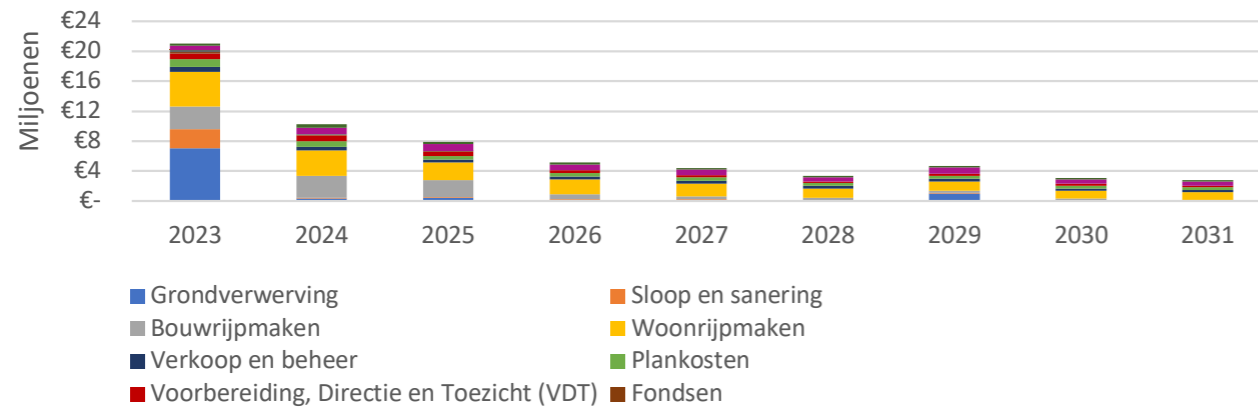
Investeringen:

De totaal nog te realiseren investeringen in de periode van 2023 tot en met 2031 zijn geraamd op € 62,7 miljoen. De fasering en het onderscheid naar kostensoorten van de investeringen is in figuur 5.2 weergegeven. Hierna worden de belangrijkste investeringen toegelicht.

In alle projecten worden kosten gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding directievoering en toezicht en verkoop en beheer. Deze zijn gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en te verkopen kavels. Het gaat hierbij in totaal om € 11,8 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen, worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen zijn geraamd op € 8,9 miljoen, waarvan € 2,2 miljoen in Kampershoek 2.0 en voor € 6,7 miljoen in Laarveld;
- Sloop en sanering zijn geraamd op € 3,3 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,8 miljoen in Laarveld en 0,4 miljoen in de overige projecten;
- Het bouwrijpmaken is geraamd op € 10,3 miljoen, waarvan € 4,9 miljoen in Kampershoek 2.0, € 5,1 miljoen in Laarveld en € 0,3 miljoen in overige projecten;
- Het woonrijpmaken is geraamd op € 18,9 miljoen, waarvan € 4,6 miljoen in Kampershoek 2.0, € 10,1 miljoen in Laarveld, € 0,7 miljoen in het restant van de woningbouwprojecten, € 2,8 miljoen in het bedrijventerrein Uitbreiding de Kempen en € 0,7 miljoen in het restant bedrijventerreinen;
- Fondsen zijn geraamd op € 0,4 miljoen, waarvan € 0,2 miljoen in Centrum-Noord (Suffolkweg) en het restant van € 0,2 miljoen verdeeld over Leuken Noord (planschade), Baetenhof (planschade), Beekpoort-Noord (Suffolkweg), Kapelheuvelstraat (planschade), Zevensprong (planschade) en J.W. Frisolaan (planschade);
- Overige kosten zijn geraamd op € 0,4 miljoen, waarvan € 0,3 miljoen in Kampershoek 2.0 (aanvullende civiele kosten wegen en inrichting cultuur-historisch cluster) en € 0,1 miljoen uitbreiding de Kempen (natuurcompensatie);
- De kostenstijging betreft een totaalbedrag van € 6,3 miljoen en is gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd. Als gevolg van aanhoudende inflatie en stijging van de GWW-kosten door schaarste

- wordt dit jaar rekening gehouden met meer kostenstijging dan afgelopen jaar;
- De rentekosten bedragen € 2,4 miljoen, waarvan € 2,1 miljoen in Laarveld. De rentekosten in de overige projecten, Kampershoek 2.0, Kanaalzone I en Beekpoort-Noord bedragen opgeteld € 0,3 miljoen.

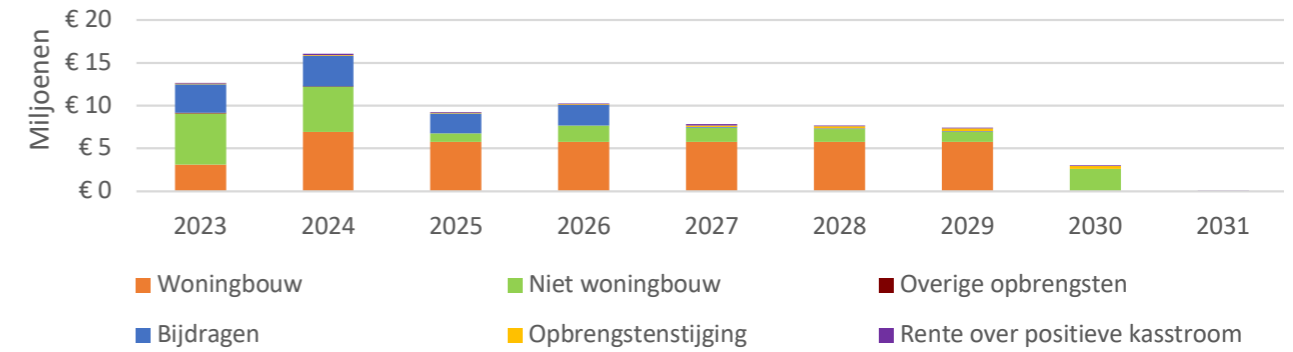


Figuur 5.2 Specificatie investeringen 2023 - 2031

Opbrengsten:

De totaal nog te realiseren opbrengsten in de periode van 2023 tot en met 2031 zijn geraamd op € 74,1 miljoen. De fasering van de opbrengsten is in figuur 5.3 weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten. De belangrijkste opbrengsten worden hierna toegelicht.

- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 38,8 miljoen. Hiervan heeft € 1,2 miljoen betrekking op Laarveld fase 3 (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 1,2 miljoen op Beekpoort-Noord (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 34,4 miljoen op Laarveld fase 4 (normatief verkoopprogramma), € 1,3 miljoen op Zevensprong en € 0,7 miljoen op J.W. Frisolaan;
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 21,2 miljoen, waarvan € 15,9 miljoen in Kampershoek 2.0, en de overige € 5,3 miljoen in Centrum-Noord (€ 1,7 miljoen), Kanaalzone (€ 1,3 miljoen), Leuken Noord (€ 0,9 miljoen) en uitbreiding de Kempen (€ 1,4 miljoen);
- De post overige opbrengsten bedraagt € 12,0 miljoen en heeft voor € 11,0 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0, in Laarveld € 0,6 miljoen voor bijdragen in de rioolaansluitkosten en subsidies in Beekpoort-Noord € 0,2 miljoen voor bijdragen van derden en subsidies;
- De opbrengstenstijgingen bedragen € 1,4 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen. In Kampershoek 2.0 bedraagt dit € 0,8 miljoen, in Beekpoort-Noord € 0,1 miljoen en in Laarveld fase 4 € 0,5 miljoen;
- De renteopbrengsten bedragen € 0,7 miljoen, voornamelijk voorkomend in de positieve (deel-)grondexploitaties van Laarveld, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen.



Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2023 - 2031





6

Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie

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 grondexploitaties bekend, wordt gestuurd op het reduceren van risico's en wordt tijdig ingespeeld op toekomstige risico's.

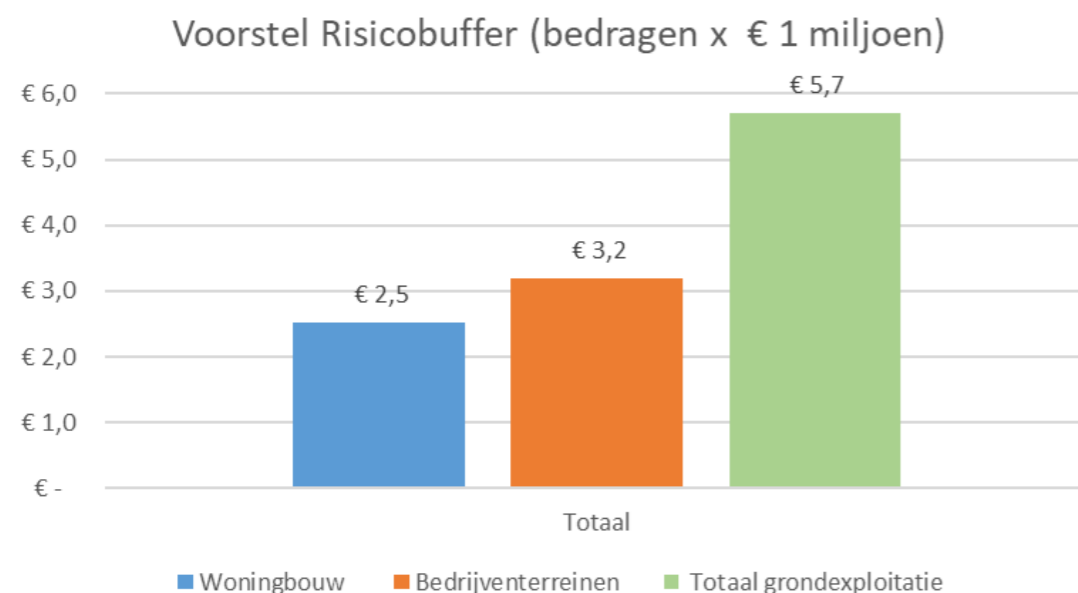
De werkwijze ligt vast in de "Handleiding risicomanagement" en is gebaseerd op drie veelgebruikte onderdelen:

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.

6.1 Risicobuffer

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.



Figuur 6.1 Berekening voorstel risicobuffer grondexploitaties

Toelichting:

Bovenstaande bedragen zijn de uitkomsten van het proces van risicomanagement, dat is toegepast op de projecten. Er zijn risicoanalyses uitgevoerd bij alle projecten.

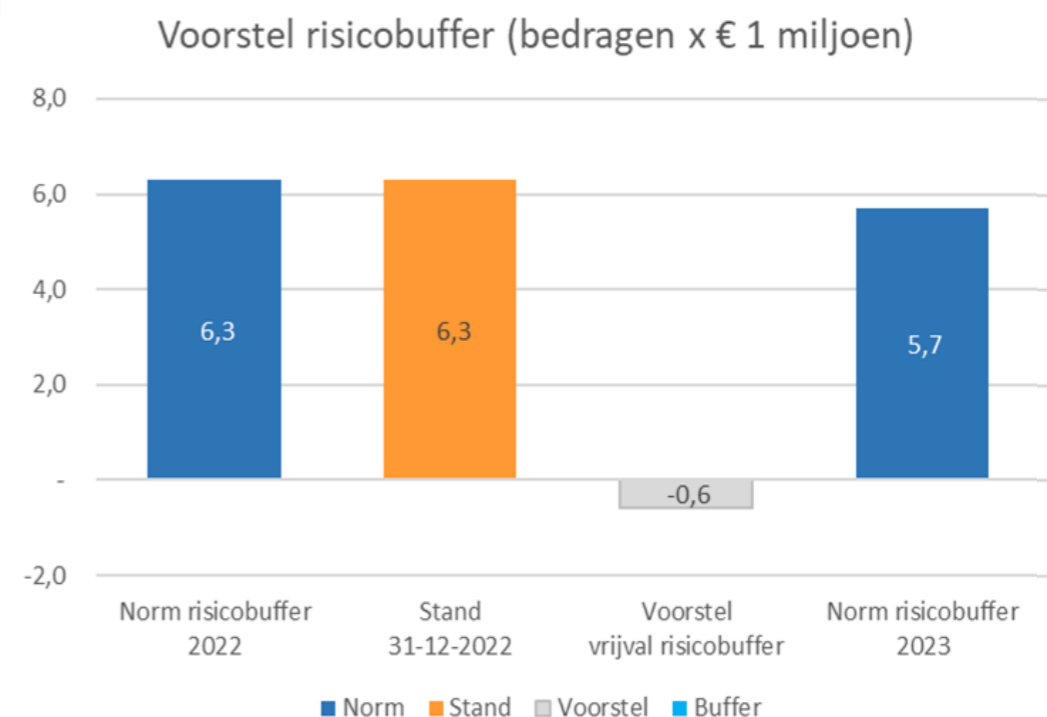
- Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag (risico's minus kansen) bepaald van € 2,5 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 3,2 miljoen.
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4. Het betreft met name onzekerheid rondom de per 1-1-2023 verhoogde grondprijzen van Laarveld fase 4. In 2022 was er vooral in het eerste halfjaar nog een behoorlijke waardeontwikkeling in de woningmarkt. Doordat de gehele waardeontwikkeling in 2022 hoger was dan de bouwrijpingsstijging, was er in 2022 nog ruimte voor een grondrijpingsstijging. Tegen het einde van 2022 vlakke de waardeontwikkeling af en werd na lange tijd een dalende trend ingezet. Dit in tegenstelling tot de bouwrijpingskosten, welke onverminderd hoog blijven. Onduidelijk is de uitwerking van deze ontwikkeling op de grondprijzen in 2023 en verder. Voor tegenvallende grondrijpingsontwikkelingen is een budget gereserveerd van € 3,33 miljoen.
- In verband met planologische risico's in de woningbouw wordt een risicobedrag aangehouden van € 0,34 miljoen.
- Overall wordt voor de woningbouw naast een risico van € 0,33 miljoen een bedrag van € 0,75 miljoen gereserveerd voor tegenvallers in investeringen, prijsstijgingen en plankosten.
- Als kans in de woningbouw wordt een totaalbedrag van € 2,23 miljoen becijferd. Deze kans is gebaseerd op het nog vast te stellen uitgifteprogramma van Laarveld fase 4.

- Bij de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoek 2.0. Hier wordt met name geld gereserveerd voor tegenvallers in grondverkoop en exploitatiebijdragen; een bedrag van € 1,88 miljoen. Voor tegenvallers in civiele investeringen is er een bedrag van € 0,51 miljoen.
- Overall wordt voor de bedrijventerreinen naast een risico van € 0,18 miljoen een bedrag van € 0,62 miljoen gereserveerd voor tegenvallers in investeringen, prijsstijgingen en plankosten.

De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitaties betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt voor 2023 € 5,7 miljoen.

6.2 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2022 bedraagt de norm voor de Risicobuffer bouwgrondexploitaties € 6,3 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verlagen naar de nieuw berekende € 5,7 miljoen. In figuur 6.2 is de onttrekking aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.



Figuur 6.2 Voorstel risicobuffer bouwgrondexploitaties

6.3 Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2022 bedraagt € 19,4 miljoen. Dit is € 6,4 miljoen lager dan de boekwaarde per 31 december 2021 (€ 25,8 miljoen). Deze daling wordt vooral veroorzaakt door grondverkoop; bij de woningbouw voor € 11,0 miljoen (Laarveld fase 3 en Beekpoort-Noord) en bij de bedrijventerreinen voor ca. € 3,1 miljoen (Centrum Noord, Kampershoek 2.0 en Leuken Noord). De voornaamste investeringen betreffen bouwrijp maken in Beekpoort Noord € 0,35 miljoen en Kampershoek 2.0 € 0,76 miljoen. Bij het woonrijp maken zijn de meeste kosten gemaakt in Beekpoort-Noord € 0,53 miljoen en Laarveld fase 2 € 0,93 miljoen.
- In 2022 is voor € 0,37 miljoen aan eerder genomen winst op de positieve grondexploitaties teruggedraaid, door indexatie van toekomstige investeringskosten daalt het tussentijdse- en eindresultaat van de betreffende grondexploitaties.
- De exploitatieberekeningen van de grondexploitaties geven een tekort aan van € 7,99 miljoen op eindwaarde in 2031 (zie ook tabel 5.3). Dit is een verslechtering van € 1,83 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De verslechtering komt vooral door de kostenstijging van toekomstige investeringen en de lager verwachte toekomstige grondprijsstijgingen.
- De nog te realiseren opbrengsten zijn € 11,4 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 62,7 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 74,1 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en rente-opbrengsten) te kunnen realiseren.
- De planvoorraad voor woningen bedraagt ca. 210% van de behoefte.
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4 ten aanzien van de opbrengstverwachting. Onzeker is hoe de grondprijzen zich de komende tijd gaan ontwikkelen gelet op diverse ontwikkelingen (rente, inflatie, schaarste aan grondstoffen, oorlog).
- Tegenhanger van voorgenoemd risico is de kans voor Laarveld fase 4 die manifest wordt zodra het nieuwe woningbouwprogramma/inrichtingsplan is vastgesteld bij de herziening van het exploitatieplan en het bestemmingsplan.
- Voor de bedrijventerreinen hebben de risico's vooral betrekking op Kampershoek 2.0. Hierbij wordt rekening gehouden met tegenvallende grondverkoop en exploitatiebijdragen.
- Het resultaat op de grondexploitaties bedraagt in 2022 € 1,74 miljoen negatief. Na de voorgestelde verlaging van de risicobuffer met € 0,6 miljoen en de negatieve winstneming van € 0,24 miljoen realiseert de grondexploitatie in de jaarrekening 2022 een negatief resultaat van € 1,37 miljoen.

Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar)
Zie aparte niet openbare bijlage.

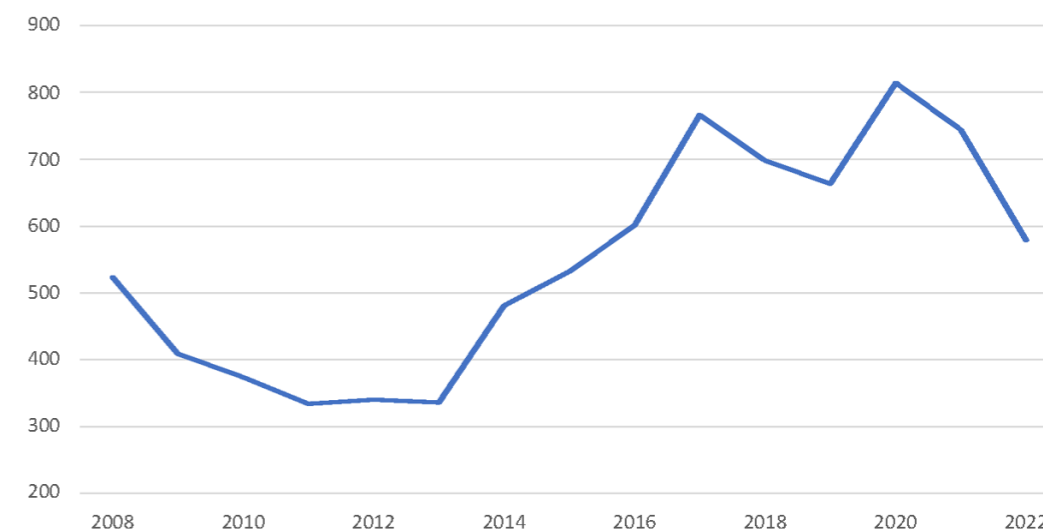
Bijlage 2: Grondprijfsbrief 2023
Zie aparte bijlage.

Bijlage 3.

Toelichting ontwikkelingen op de woningmarkt

Transacties

In onderstaande figuur is het aantal transacties van koopwoningen per jaar weergegeven. Duidelijk zichtbaar zijn de jaren 2011, 2012 en 2013, het middelpunt van de crisis, met circa 380 transacties per jaar. Het aantal transacties is daarna gestegen naar 814 verkochte woningen in 2020. Het aantal is daarna gedaald. In 2022 is de daling naar 579 verkochte woningen doorgezet. De daling is het gevolg van een laag blijvend aantal te koop staande woningen, in combinatie met een stijgende rente.

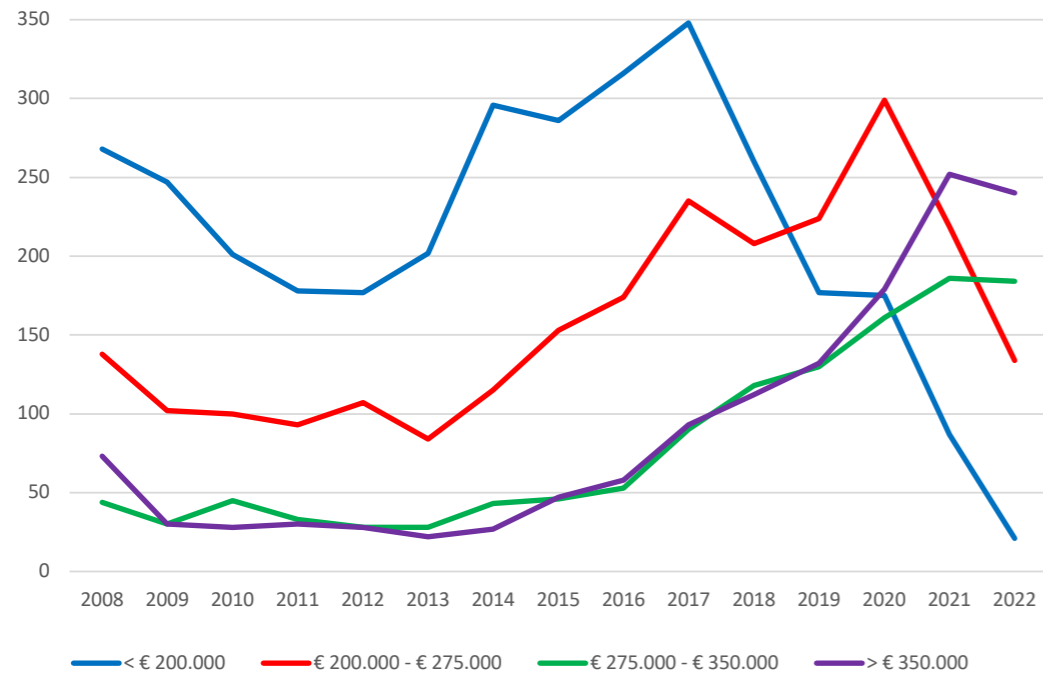


Figuur B.1 Aantal verkochte woningen per jaar
Bron: Kadaster

In onderstaande grafiek is het aantal transacties verdeeld naar prijscategorieën. Duidelijk is dat tot en met 2017 verreweg de meeste transacties plaatsvinden in de categorie tot € 200.000. Dit aantal is de laatste jaren gedaald. In 2022 hebben met 21 verkochte woningen de minste transacties in deze categorie plaats gevonden.

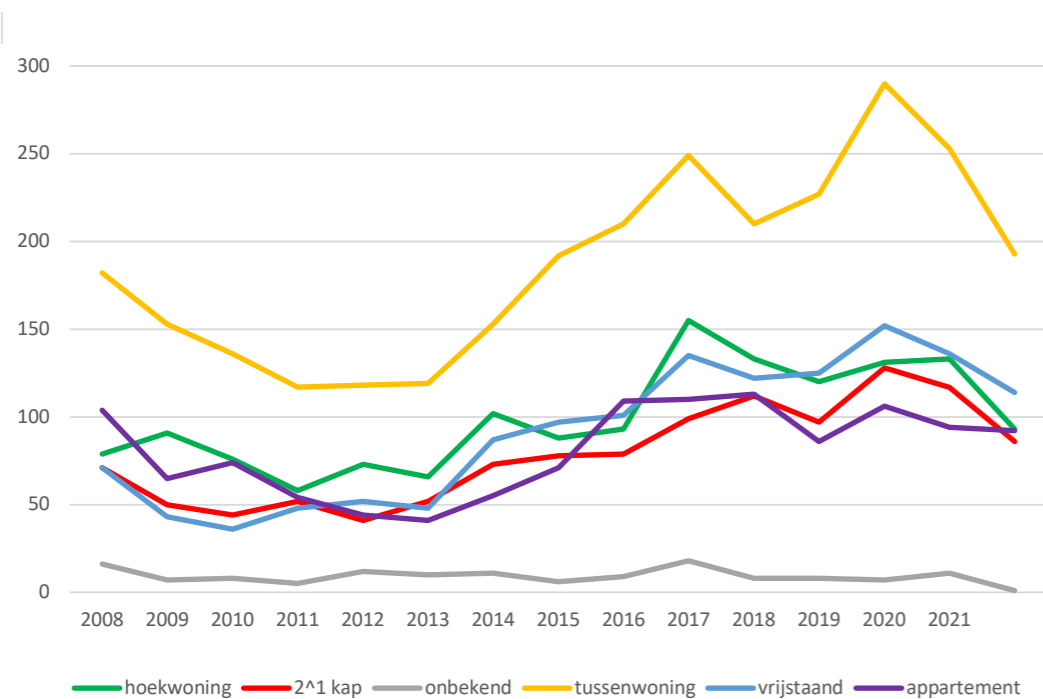
In de categorie € 200.000 - € 275.000 heeft een stevige daling plaats gevonden in het aantal verkochte woningen, van 219 in 2021 (in dat jaar het hoogste aantal) naar 134 in 2022.

Verder valt op dat het aantal transacties in de twee prijsklassen boven de € 275.000 in 2022 min of meer stabiel is gebleven en dat in de prijsklasse van meer dan € 350.000 het meeste aantal woningen is verkocht. Duidelijk merkbaar is dat de prijsstijgingen in 2022 zijn doorgezet.



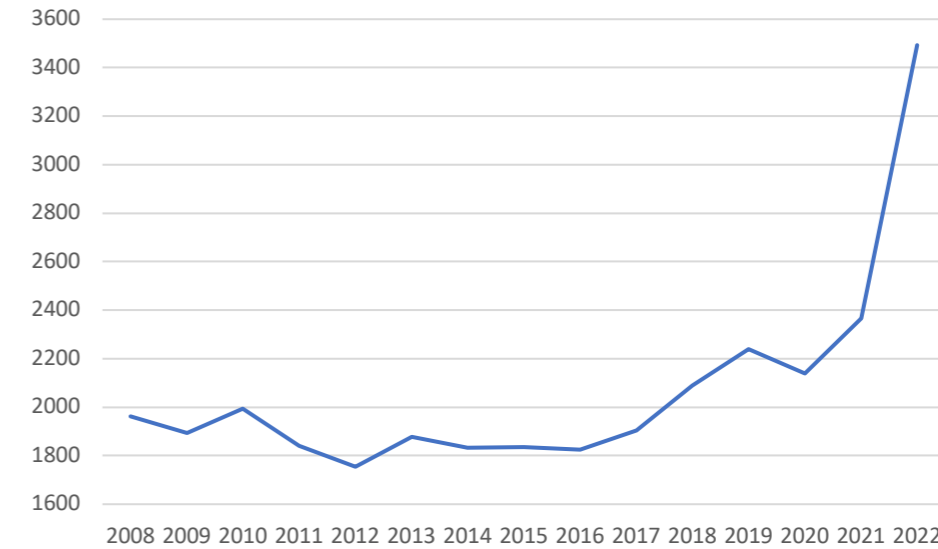
Figuur B.2 Aantal verkochte woningen verdeeld naar prijscategorieën
Bron: Kadaster

Als we kijken naar het aantal verkochte woningen naar type valt op dat tussenwoningen langjarig het meest verkocht worden. Alle andere woningtypes houden een min of meer gelijke tred met elkaar, waarbij het aantal verkochte woningen in alle categorieën is afgenomen ten opzichte van 2021. Dit is een logisch gevolg van de afname van het totaal aantal verkochte woningen.



Figuur B.3 Aantal verkochte woningen verdeeld naar type
Bron: Kadaster

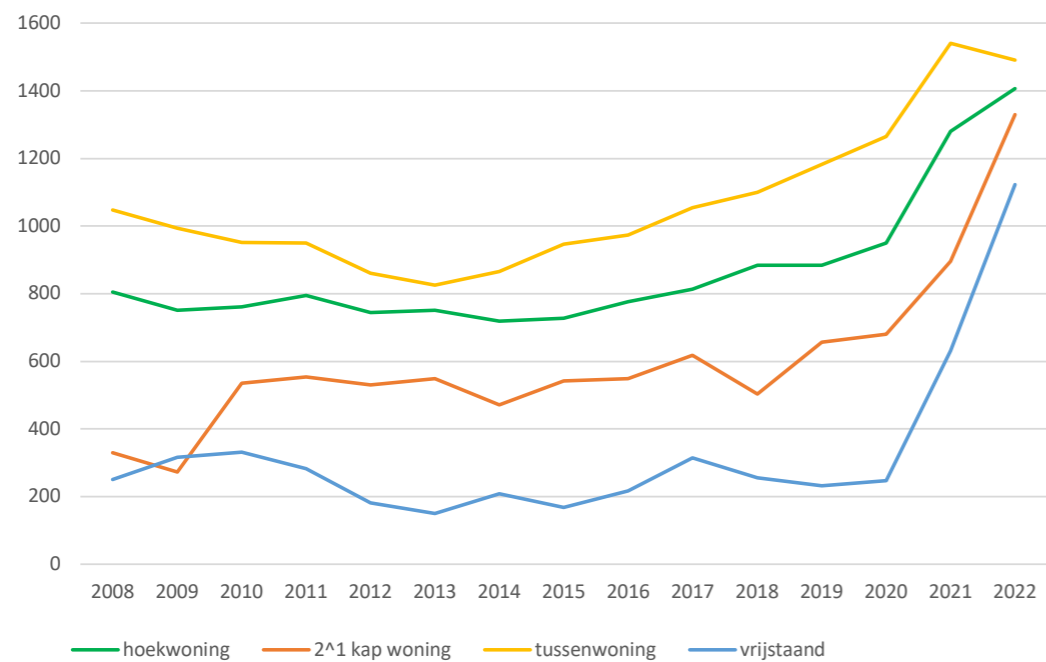
De prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte van appartementen is in onderstaande grafiek gevisualiseerd. Deze is in 2022 fors gestegen, van € 2.366 per m² naar € 3.493 per m².



Figuur B.4 Prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte appartementen
Bron: Kadaster

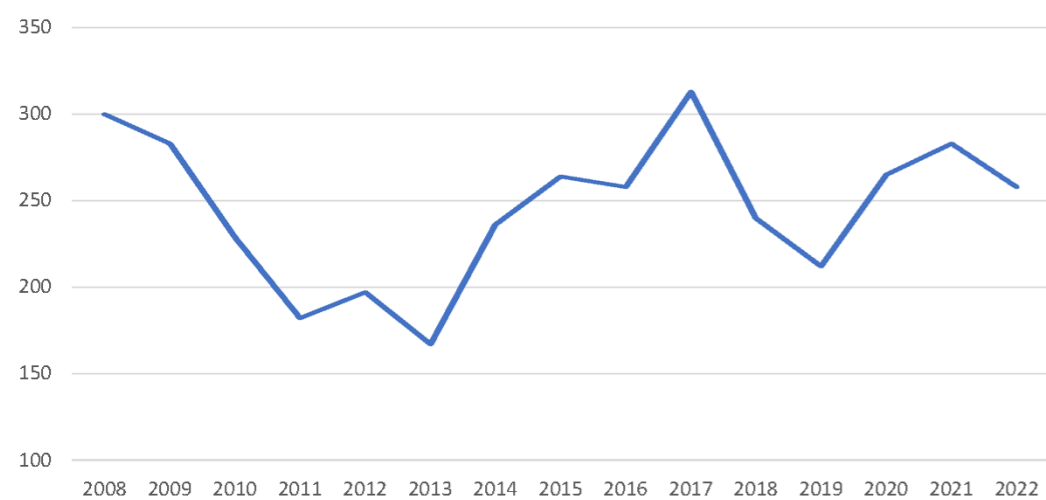
De prijsontwikkeling per m² perceeloppervlakte naar woningtype is in onderstaande grafiek weergegeven. Tussenwoningen zijn in verhouding het duurst. De m² prijs van bijna alle typen grondgebonden woningen is in 2022 gestegen ten opzichte van 2021, waarbij die van vrijstaande woningen bijna is verdubbeld, van € 631 per m² in 2021 naar € 1.123 per m² in 2022. Dit kan ook veroorzaakt worden doordat de gemiddelde perceel oppervlakte van vrijstaande woningen kleiner is geworden, terwijl de prijzen verder stegen.





Figuur B.5 Prijs per m² perceel oppervlakte naar woningtype grondgebonden woningen
Bron: Kadaster

Het aantal woningen, dat aan starters verkocht wordt, is met 258 in 2022 gedaald ten opzichte van 2021, toen 283 woningen aan starters werden verkocht. Dit ondanks dat de prijzen en de hypotheekrente zijn gestegen. De woningvoorraad in Weert blijft bereikbaar en interessant voor starters, dat blijkt duidelijk uit de aantallen. In maar liefst 45% van de woningstransacties is/zijn het starter(s) die een woning kopen.



Figuur B.6 Aantal woningen dat is verkocht aan koopstarters
Bron: kadaster



Deel 2 Meerjaren Perspectief Vastgoed



Inleiding deel 2

De gemeente Weert heeft een vastgoedportefeuille waarmee zij verschillende beleidsdoelen faciliteert en waardoor zij diverse doelgroepen ondersteunt in huisvesting. De vastgoedportefeuille bevat kantoorgebouwen die gebruikt worden voor de gemeentelijke bedrijfsvoering tot sporthallen, buurtcentra, culturele voorzieningen, molens en monumenten. In de MPV willen we u een overzicht verschaffen welke activiteiten, in- en uitgaven in de vastgoedportefeuille hebben plaatsgevonden. Het MPV verstrekt hierover aan u informatie. Analyse over de financiële gegevens vindt plaats binnen de jaarrekening waar aan de raad verantwoording wordt afgelegd over de behaalde resultaten.

In 2022 heeft het team vastgoed verder gewerkt aan het ontwikkelen van het team, realiseren van een basis inrichting van het vastgoed management registratie systeem en het efficiënt onderhouden en beheren van vastgoed met daarbij de vereiste specialistische kennis met een goed inzicht in de totale vastgoedportefeuille. Het beheer, de registratie en de aan- en verhuur van het gemeentelijk vastgoed is geborgd binnen het team vastgoed middels een vastgoed registratiebeheersysteem. Het onderhoud wordt op een later tijdstip aan dit systeem toegevoegd.

Over 2022 worden de belangrijkste ontwikkelingen in beeld gebracht met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed. Er wordt inzicht gegeven in de uitgaven en inkomsten in 2022 van de verschillende vastgoedobjecten. Ook wordt een doorkijk gemaakt waarin technische-, maatschappelijke- en marktontwikkelingen in relatie tot de verschillende vastgoedobjecten of groepen van vastgoedobjecten beschreven wordt.

De dekking van het onderhoud komt uit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed die is vastgesteld tot en met 2025.

Er worden geen verklaringen gegeven van de totale uitgaven van vastgoed. Hiervoor is de vastgoedparagraaf die afwijkingen en verklaring geeft in de jaarrekening.

Voor het eerst wordt op een andere manier inzicht gegeven in de uitgaven en inkomsten van de verschillende vastgoedobjecten. Niet meer op objectniveau maar op programma niveau zoals ook in de jaarrekening wordt gehanteerd. Hiermee zetten wij een volgende stap in de informatievoorziening en ontsluiting.



1

Ontwikkelingen/ Strategische projecten

1.1 Vastgoedportefeuille

Op de volgende pagina ziet u een overzicht van de gemeentelijke vastgoedportefeuille 2022. De vastgoedportefeuille verwijst naar de totale voorraad onroerend goed in eigendom van de gemeente Weert. Het beheer van dit vastgoed is een belangrijk aspect omdat het helpt in het bijhouden van de waarde, kosten en opbrengsten. Deze vastgoedportefeuille is de vastgoedvoorraad voor toekomstige plannen, investeringen en ontwikkelingen. De afwijkingen in de voorraad zijn in deze rapportage verwerkt.

GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE 2022

CULTUUR				JEUGD EN JONGEREN			
Pijpenoven	Binnenwiek	26	WEERT	Kinderboerderij 't Beele-Erfke	Beeleweg		STRAMPROY
Munttheater	Collegeplein	3	WEERT	Scouting St. Rumoldus	Nieuwstraat	90	WEERT
Brugwachtershuisje	Eindhovenseweg	1	WEERT	J.O.P. De Hangout	Vrakkerveld	2	WEERT
Poort naar parking Walburg	Maasstraat	18	WEERT	KANTOREN			
Poort bij Oude Schut	Maasstraat	9	WEERT	Kantoor Doctor Kuypersstraat 221	Doctor Kuypersstraat	221	WEERT
Museum Jacob van Horne	Meikoel	2	WEERT	Kantoor Doctor Kuypersstraat 221A	Doctor Kuypersstraat	221	WEERT
Heemkunde gebouw	Molenweg	16	STRAMPROY	Kantoor Doctor Kuypersstraat 221B	Doctor Kuypersstraat	221	WEERT
Bibliotheek	Wilhelminasingel	250	WEERT	Sponsorwinkel - Doctor Kuypersstraat 221C	Doctor Kuypersstraat	221	WEERT
Streekomroep	Wilhelminasingel	252	WEERT	Voedselbank - Doctor Kuypersstraat 221D	Doctor Kuypersstraat	221	WEERT
Muziekcentrum De Bosuil	Vrakkerveld	2	WEERT	KAPEL			
Oefenruimte De Bosuil	Vrakkerveld	6	WEERT	Sint Theuniskapel	Altweerterkapelstraat	6	WEERT
CC de Munt - Collegeplein 5	Collegeplein	5	WEERT	Kampershoekkapel Laar	Edisonlaan	18	WEERT
Poort van Limburg	Werthaboulevard	1	WEERT	Sint Servatius kapel (Swartbroek)	Ittervoorterweg	60	WEERT
DIENSTGEBOUWEN/ WONINGEN/ EDUCATIE				Sint Rumolduskapel	Sint Rumoldusstraat	1	WEERT
Oude Stadhuis	Beekstraat	54	WEERT	Mariakapel Ursulinenhof	Ursulinenhof	3	WEERT
Stadkoffiehuys De Hobbit	Beekstraat	50	WEERT	MFA			
Parkeerterrein Oud Gasthuisplein	Beekstraat	54	WEERT	MFA Swartbroek Corneel - Café	Ittervoorterweg	101	WEERT
Winkel unit Beekstraat 56	Beekstraat	56	WEERT	MFA Tungelroy Kimpe Veld	Sint Barbaraplein	2	WEERT
Winkel unit Beekstraat 58	Beekstraat	58	WEERT	MFA Keent Keenterhart	Sint Jozefskerkplein	3	WEERT
Winkel unit Beekstraat 60	Beekstraat	60	WEERT	MOLENS			
Woning Hegstraat 13	Hegstraat	13	WEERT	Molen St. Anna (Keent)	Keenterstraat	1	WEERT
Woning Hegstraat 15	Hegstraat	15	WEERT	Molen St. Jan (Stramproy)	Molenweg	16	STRAMPROY
Woning Hegstraat 21	Hegstraat	21	WEERT	Molen St. Anna (Tungelroy)	Tungeler Dorpsstraat	75	WEERT
Woning Hegstraat 25	Hegstraat	25	WEERT	Molen Nijverheid (Stramproy)	Veldstraat	54	STRAMPROY
Woning Hegstraat 27	Hegstraat	27	WEERT	ONDERWIJS/ECONOMISCH EIGENDOM			
Woning Hegstraat 3	Hegstraat	3	WEERT	KEC - Kennis en Expertise Centrum Weert	Beatrixlaan	3	WEERT
Woning Hegstraat 35	Hegstraat	35	WEERT	Basisschool Swartbroek	Bertiliastraat	1	WEERT
Woning Hegstraat 39	Hegstraat	39	WEERT	Kindvoorziening Graswinkel	Graswinkellaan	7	WEERT
Woning Hegstraat 9	Hegstraat	9	WEERT	Basisschool aan de Bron	Maaslandlaan	1	WEERT
Woning Hogesteeweg 11	Hogesteeweg	11	WEERT	Kindvoorziening Groenewoud - Maaslandlaan 1A	Maaslandlaan	1	WEERT
Woning Hogesteeweg 13	Hogesteeweg	13	WEERT	Kindvoorziening Boshoven	Meidoornstraat	2	WEERT
Woning Hogesteeweg 3	Hogesteeweg	3	WEERT	Kindvoorziening Molenakker - Molenakkerdreef	Molenakkerdreef	103	WEERT
Woning Hogesteeweg 5	Hogesteeweg	5	WEERT	Kindvoorziening Molenakker - Oude Laarderweg	Oude Laarderweg	15	WEERT
Woning Hogesteeweg 7	Hogesteeweg	7	WEERT	Kindvoorziening Stramproy	Parklaan	24	STRAMPROY
Woning Hogesteeweg 9	Hogesteeweg	9	WEERT	Kindvoorziening Moesel - Stadhouderslaan 21	Stadhouderslaan	21	WEERT
Gemeentewerf Graafschap	Hornelaan	207	WEERT	Kindvoorziening Moesel - Stadhouderslaan 21	BIJ Stadhouderslaan	21	WEERT
Milieustraat Graafschap	Hornelaan	209	WEERT	Het College	Parklaan	1	WEERT
Gemeentehuis	Wilhelminasingel	101	WEERT				
Natuur en milieucentrum	Geurtsvenweg	4	WEERT				

SPORT ACCOMMODATIES

Sporthall Op den Das	Bocholterweg	89	WEERT
Kleedaccommodatie Op den Das	Bocholterweg	89	WEERT
Sporthall De Grenslibel	Burgemeester Smeijersweg	4	STRAMPROY
Clubgebouw	Fuutstraat	6	WEERT
Sporthall aan de Bron	Maaslandlaan	3	WEERT
De IJzeren Man - zwembad	Geurtsvenweg	1	WEERT
Sportpark Op den Das	Bocholterweg	89	WEERT
Sportpark Ut Veldje	Bokkenrijdersstraat	1	WEERT
Sportpark De Steinakker	Burgemeester Smeijersweg	10	STRAMPROY
Sportpark Molenzicht	Eutropiastraat	3	WEERT
Sportpark Graswinkel	Fuutstraat	4	WEERT
Sportpark St. Louis	Limburglaan	116	WEERT
Sportpark Laarderveld	Molenakkerdreef	101	WEERT
Sportpark Boshoven - Sportvelden Vrakerveld 5	Vrakerveld	5	WEERT
Sportpark Boshoven - Sportveld Vrakerveld 7	Vrakerveld	7	WEERT
Sportpark Boshoven - Sportkantine COVS	Vrakerveld	7	WEERT
Sportpark Boshoven - Sportveld Vrakerveld 9	Vrakerveld	9	WEERT
Sportpark Boshoven - Sportkantine HSV Indians	Vrakerveld	9	WEERT
Sportpark St. Theunis - Hockeyvelden	Parklaan	1	WEERT
Sportpark St. Theunis - Clubgebouw HV Weert	Parklaan	1	WEERT
Sportpark St. Theunis - Atletiekbaan	Parklaan	1	WEERT
Sportpark St. Theunis - Clubgebouw AV Weert	Parklaan	1	WEERT
Sportpark St. Theunis - Handboog accommodatie	Parklaan	1	WEERT
Sportpark Molenzicht - Eutropiastraat 3 GED2	Eutropiastraat	3	WEERT
Sportpark de Moeëdsdiëk	Kaaskampweg	4	WEERT

PARKEREN

Parkeergarage Poort van Limburg	Beekpoort	2	WEERT
Muntgarage	Beekstraat	54	WEERT
Bewaakte Fietsenstalling	Hegstraat		WEERT
Parkeergarage Stationsplein P1	Stationsplein	17	WEERT
Parkeergarage Stationsplein P2	Stationsplein	17	WEERT
Parkeergarage Ursulinen	Ursulinenhof	3	WEERT
Parkeergarage Walburgpassage	Walburgpassage	56	WEERT
Centrumgarage	Wilhelminasingel	101	WEERT

BUURTHUIS

Buurthuis Moesel	Christinelaan	25	WEERT
Buurthuis Boshoven - 't Kwintet	Ehrenstein	10	WEERT
Buurthuis Groenewoud	Kesselstraat	28	WEERT
Buurthuis Fatima	Nieuwstraat	11	WEERT

STANDPLAATSEN

Standplaats Eindhovenseweg 91A	Eindhovenseweg	91	WEERT
Standplaats Eindhovenseweg 91B	Eindhovenseweg	91	WEERT
Standplaats Eindhovenseweg 91C	Eindhovenseweg	91	WEERT
Standplaats Eindhovenseweg 91D	Eindhovenseweg	91	WEERT
Standplaats Savelveld 2	Savelveld	2	STRAMPROY
Standplaats Savelveld 4	Savelveld	4	STRAMPROY
Standplaats Savelveld 6	Savelveld	6	STRAMPROY
Standplaats Savelveld 8	Savelveld	8	STRAMPROY
Standplaats Hoverveld 19	Hoverveld	19	WEERT
Standplaats Hoverveld 21	Hoverveld	21	WEERT



1.2 Duurzaamheid/Energie maatwerk advies

Gemeente Weert heeft haar duurzaamheidsambitie om in 2040 energie-neutraal te zijn vastgelegd in de Weerter Routekaart Energietransitie. Om de ambitie en bijbehorende doelen te kunnen behalen is het noodzakelijk om ook het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. Het doel is mede om op de energielasten te besparen, de ecologische voetafdruk te verkleinen en tevens het goede voorbeeld te geven aan burgers en bedrijven.

De lange termijn doelstelling is om het gemeentelijk vastgoedbezit aan de hand van de uitkomsten van de bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur planmatig en gefaseerd te verduurzamen. Hoewel de uitvoering van de verduurzaming voor het maatschappelijk vastgoed afhankelijk is van besluitvorming rondom de bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur is het niet wenselijk hierop te wachten alvorens te starten met de planvorming en waar nodig maatregelen uit te voeren. In 2022 is opdracht gegeven aan een extern bureau voor het opstellen van energie maatwerkadviezen die in de loop van 2023 worden opgeleverd. De adviezen worden meegenomen om concrete maatregelen te bepalen. Het einddoel van de bestuursopdracht dient voor vastgoed een kernportefeuille te genereren die toekomstbestendig zal worden gemaakt aan de hand van de gestelde ambitie.

Het energieneutraal maken van alle gebouwen uit het overzicht zal een enorme technische en financiële impact hebben. In de genoemde maatwerkadviezen zullen in 2023 de benodigde maatregelen, te behalen resultaat en de benodigde financiële middelen in beeld worden gebracht. In business-cases worden scenario's uitgewerkt en de kosten efficiëntie in beeld gebracht. Bij de kosten efficiëntieaanpak wordt zoveel mogelijk als kan aangehaakt op de natuurlijke vervangingsmomenten van de bouwdeelen en elementen uit het oorspronkelijke meerjaren onderhoudsplannen (MJOP). Na uitvoering van de werkzaamheden aan het vastgoed object zal een nieuw duurzaam meerjaren onderhoudsplan (D)MJOP worden gemaakt voor de komende 20 jaren. De financiële middelen die hiervoor benodigd zijn worden middels een meerjaren investeringsplan (MIP) in 2023 in beeld gebracht.

1.3 Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur

De gemeenteraad heeft in december 2021 een richtinggevende bestuursopdracht vastgesteld voor de herijking van de maatschappelijke voorzieningenstructuur. De herijking moet leiden tot een robuuste maatschappelijke voorzieningenstructuur die de gebruiker in staat stelt gemeenschappelijke sport- ontspannings- en sociale activiteiten uit te voeren. De herijking is een grote en complexe opgave. De herijking van de maatschappelijke voorzieningen structuur heeft vier fases, t.w.:

Fase 1 Inventarisatie

Fase 2 Programma van eisen met uitgangspunten voor de nieuwe situatie

Fase 3 Plan van aanpak met concrete maatregelen

Fase 4 Uitvoeringsprogramma

Het doel van de inventarisatiefase is inzicht krijgen in alle feitelijke gegevens van het huidige aanbod aan en gebruik van maatschappelijke accommodaties in de gemeente Weert.

Fase 1 is begin 2023 opgestart. In 2023 worden ook de eerste resultaten in beeld gebracht. Het projectresultaat van fase 1 zal leiden tot een inventarisatienota waarin de feitelijke gegevens over de maatschappelijke accommodaties zullen worden verwerkt. In de inventarisatie fase is onder andere de wenselijkheid van een makelpunt opgenomen.

Voor het doen van investeringen in de voorzieningenstructuur, voortvloeiend uit de uitwerking van de bestuursopdracht is in de gemeente begroting vanaf 2024 een bedrag van € 300.000,- structureel opgenomen. Dit bedrag wordt in 2025 verhoogd naar € 450.000,- structureel.

1.4 Beekstraatkwartier

Voor het project Beekstraatkwartier is door de raad in juli 2022 een bestuursopdracht vastgesteld. In lijn met deze bestuursopdracht wordt momenteel een aantal scenario's onderzocht voor de invulling van het gebied. Vastgoed neemt deel in het kernteam om haar eigenaarsrol hierin te vertegenwoordigen en voor een eventuele toekomstige exploitatie haar vastgoed-kennis in te brengen.

Diagram 1 Beekstraatkwartier boekwaarden 2022



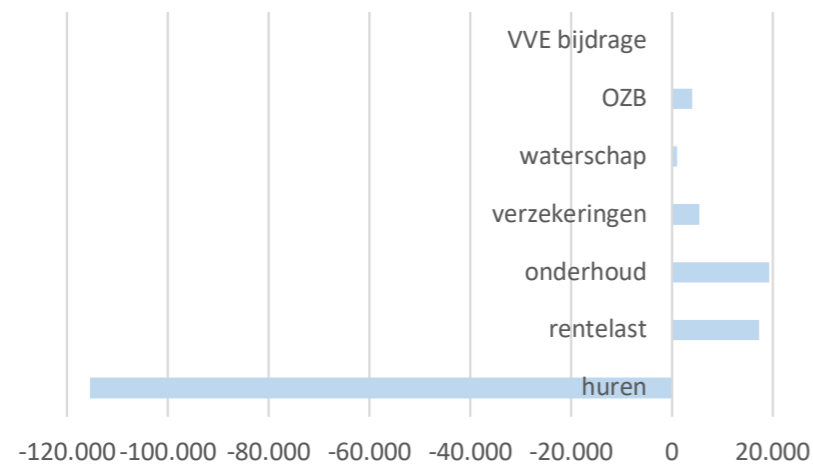
Diagram 1 geeft een inventarisatie van de eigendommen weer, die in het project worden meegenomen.

- Oude stadhuis eigendom van de gemeente;
- 15 woningen in eigendom van de gemeente;
- Diverse commerciële ruimten in eigendom van de gemeente;
- Parkeerdek;
- Parkeergarage.

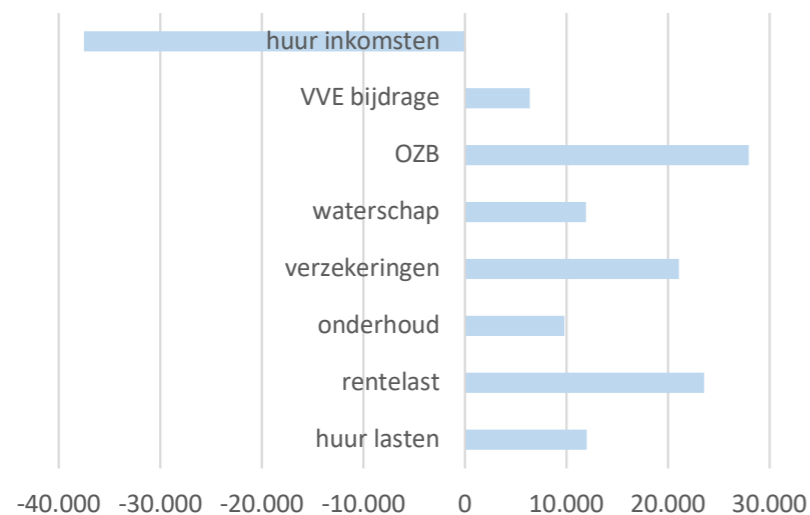
Voor het groot onderhoud van de objecten binnen het plangebied is een aantal posten opgenomen en gepland voor 2024 en 2025 voor € 228.000,-. Door de gemeenteraad is reeds aanvullend € 600.000,- beschikbaar gesteld voor onderhoud voor de periode 2015-2025. De onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in het MJOP, is risicovol begroot en ten behoeve van het onderhoud wordt elke keer beoordeeld of onderhoud/vervanging noodzakelijk is. In het project Beekstraatkwartier worden tijdelijk voor maximaal twee jaar woningen verhuurd.

Staafdiagram1 Exploitatie overzicht geeft inzicht in de kosten en baten van woningen in eigendom binnen het project over 2022.

Staafdiagram1 Exploitatie overzicht woningen Beekstraatkwartier 2022



Staafdiagram2 Exploitatie Beekstraatkwartier + garage 2022



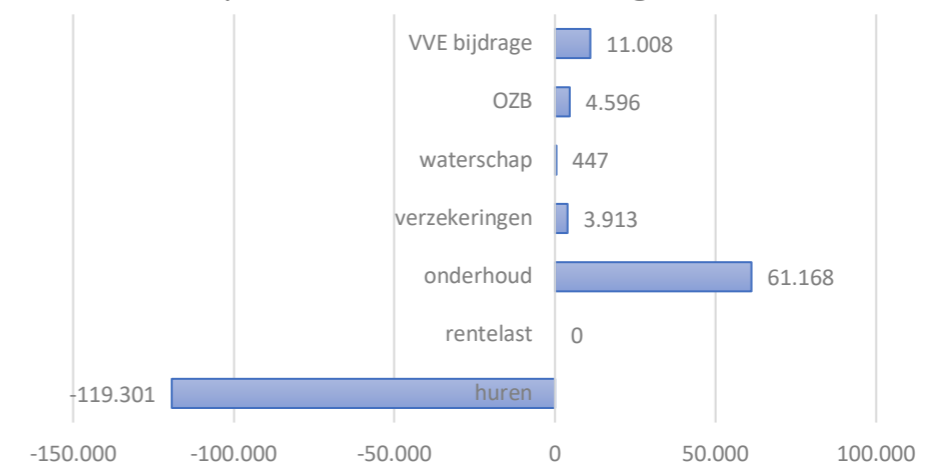
1.5 Poort van Limburg

Na beëindiging van de huurovereenkomst met de brouwerij Lindeboom in 2015, heeft de gemeente noodgedwongen de exploitatie van het gebouw op zich genomen en meerdere pogingen gedaan om het zalencentrum te vervreemden. Biedingen daarop hebben niet geleid tot een verkoop daar deze ver onder de marktwaarde lagen. In 2020 is een onderzoek gestart naar een commercieel/maatschappelijke exploitatie van het zalencentrum. Een aantal ondernemers heeft aangegeven niet tot een haalbaar ondernemingsplan te komen onder de gestelde voorwaarden. In mei 2022 is geconcludeerd dat als gevolg van aanscherping regelgeving (Didam-arrest), lopende gesprekken met ondernemers gestopt dienden te worden en procedures beëindigd zijn. In 2022 is de poort van Limburg verhuurd aan de GGD als vaccinatie locatie Covid-19 voor de regio Weert.

De gemeente Weert heeft het adviesbureau Republiq opdracht gegeven om een verbreding op het eerdere onderzoek te doen naar de (herontwikkel) mogelijkheden voor de Poort van Limburg. Een eerste verkenning heeft met college en raad plaatsgevonden in november 2022. Het doel hiervan was bij het college en de raad input op te halen over mogelijk voorkeursvariant(en) om deze mee te nemen in de vervolg onderzoeken en vervolgproces. Om de verhuur van het zalencentrum voor de korte termijn te reguleren, heeft het college in november 2022 beleidsregels verhuur zalencentrum Poort van Limburg vastgesteld.

Het doel van deze beleidsregels verhuur zalencentrum Poort van Limburg is om tot een eenduidige afweging te komen welke activiteiten in aanmerking komen voor het huren van het zalencentrum. De Poort van Limburg staat in de lijst te verkopen panden. De boekwaarde in 2022 is € 1.210.000,-.

Staafdiagram 3 Exploitatie Poort van Limburg 2022



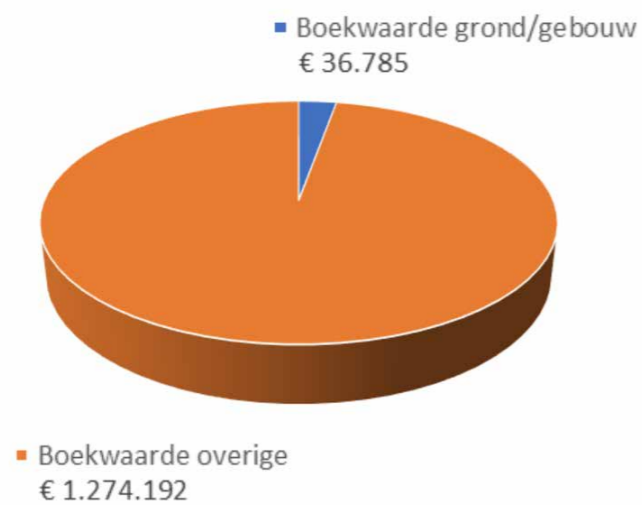
1.6 Multifunctionele accommodatie (MFA) Weert-Zuid

Door de gemeenteraad is in 2021 besloten dat er een nieuwe MFA op de locatie van het voormalige Microhalcomplex dient te komen voor verenigingen en bewoners. Deze ontwikkeling en de mogelijke beschikbaarheid van de kerklocatie in centrum Moesel is aanleiding geweest om in 2022 een tweetal scenariostudies op te stellen voor de kerklocatie en Microhallocatie. Met hierin de MFA als een in te passen onderdeel. De Microhal is gesloopt (april/mei 2022) en daarmee is de locatie waar de nieuwbouw van de MFA voorzien is, vrij van bebouwing. In oktober 2022 is de bestuursopdracht Keent & Moesel door de raad vastgesteld. In de bestuursopdracht staan doelen die onder andere betrekking hebben op de realisatie van de MFA eventueel in combinatie met woningen.

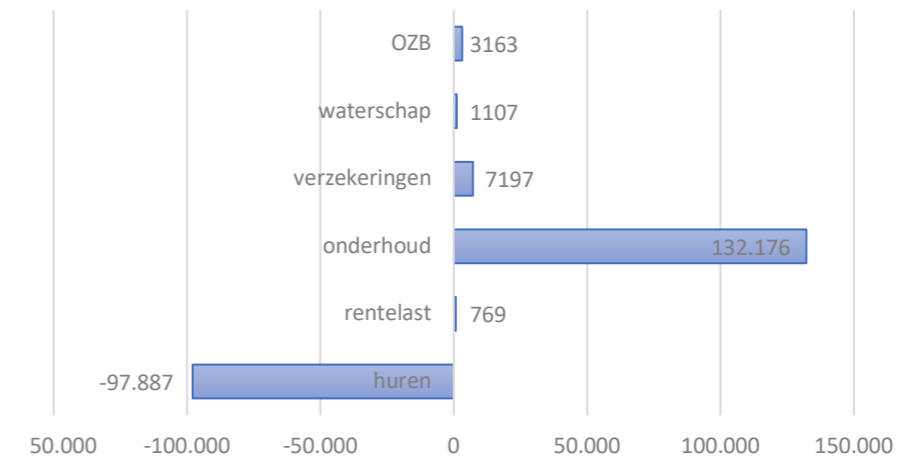
1.7 Open Park Weert (sporthal Boshoven)

Als eigenaar en verhuurder van de sporthal Boshoven is Vastgoed betrokken bij het project Open Park Weert. Op basis van het rapport Synarchis is in de Nota 'de Tweede Helft' de voorkeur uitgesproken om de sporthal te renoveren en te verduurzamen en uit te breiden met een sportzaal. Momenteel wordt op het HQ terrein een gymzaal gehuurd ten behoeve van de turnverenigingen. Dit wordt meegenomen in de vervolgstappen van de sporthal Park Boshoven. De huurovereenkomst van het gebouw bij HQ loopt tot 2028. Voor de sporthal zijn enkele scenario's uitgewerkt en voorbereid om in 2023 besluitvorming op te laten plaatsvinden. Daarbij wordt een besluit genomen over het programma (sporthal, sportzaal en turnhal) en een keuze gemaakt tussen nieuwbouw en vernieuwbouw. Ook in dit project is Vastgoed betrokken inzake eigendom en exploitatie van de sporthal. Voor de toekomst zal ook hier een gewenste rol voor eigendom- of huursituatie en de toekomstige beheersituatie van toepassing zijn (exploitatie).

Diagram 2 Sporthal Boshoven boekwaarden 2022



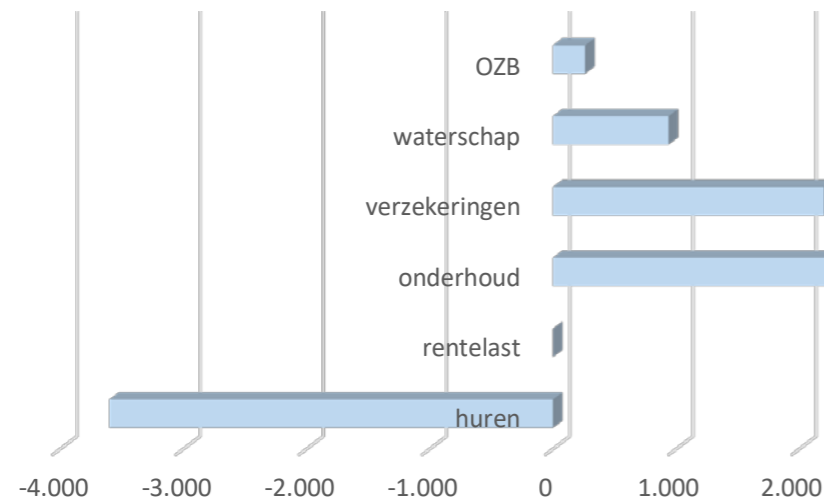
Staafdiagram 4 Exploitatie Sporthal Boshoven 2022



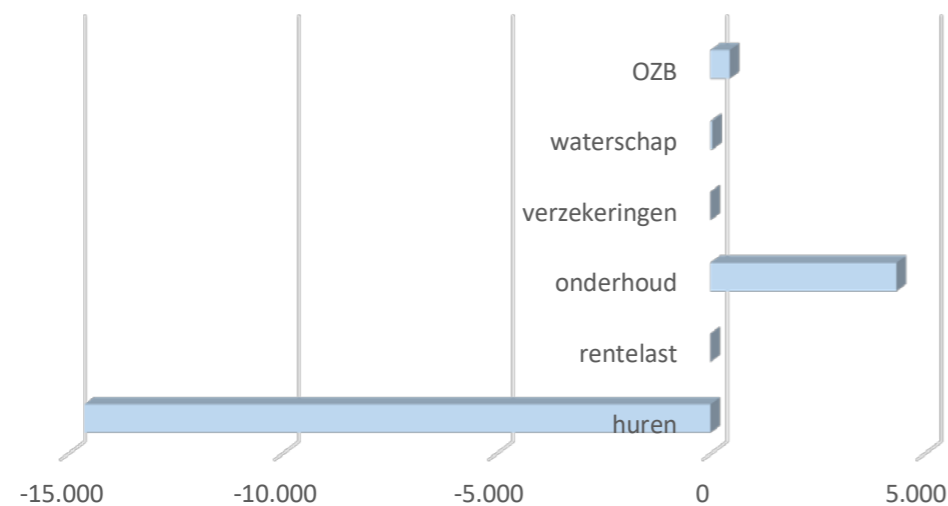
1.8 Dr. Schaepmanstraat

Op de locatie Dr. Schaepmanstraat zijn in de voormalige gemeentewerf tijdelijk de Voedselbank, Dierenvoedselbank, Sponsorwinkel en Repair-cafe gehuisvest. Vanuit armoedebeleid zijn gesprekken met de diverse partijen gevoerd. Daarnaast is ook gesproken met de Stichting Bouwloods die gebruik maakt van de loods als bouwlocatie voor carnavalswagens. Deze is ook onder de aandacht gebracht bij de beleidsafdeling, taakveld cultuur aangezien het contract met de stichting Bouwloods in 2028 eindigt. Conform wet- en regelgeving en vanwege onvoldoende beleidsuitgangspunten is geen herhuisvestingsplicht voor de gemeente aanwezig. De gemeente Weert zal faciliterend mee kijken of er een geschikte locatie beschikbaar is voor huisvesting.

Staafdiagram 5 Exploitatie overzicht voedselbank 2022



Staafdiagram 6 Exploitatie Sponsorwinkel 2022



1.9 Organisatorische ontwikkelingen

Binnen ruimtelijke ontwikkelingen in Weert is sprake van inzet van gemeentelijk vastgoed (gronden en opstallen). Vanuit haar rol en expertise sluit Vastgoed aan binnen de projectstructuren van de desbetreffende projecten. De inzet op diverse ontwikkelingen zal binnen het projectplan inzichtelijk worden gemaakt en waar nodig wordt inhuur voor vastgoed georganiseerd. De gemeentelijke administratie is middels een nieuw financieel systeem (Lias) opnieuw ingericht, waarbij ook het vastgoed management beheersysteem wordt ingericht en voor de toekomst koppelingen voor beide systemen kunnen worden ingericht. De overeenkomsten (huur, pacht, erfpacht en opstalrecht) zijn doorgelicht en voor alle nieuwe overeenkomsten worden zoveel als mogelijk standaard formats gehanteerd. Om het inzicht te vergroten in de vastgoedportefeuille en het beheer efficiënter te kunnen verzorgen is een vastgoedbeheersysteem aangeschaft. Dit systeem draagt bij om op een eenvoudige wijze informatie van het vastgoed beschikbaar te stellen voor bestuur, management, beleid en beheer. De basisgegevens zijn geborgd en zullen in 2023 verder worden uitgewerkt. Ook zal het meerjarig onderhoudsplan eraan worden toegevoegd. Vanuit de strategische visie, coalitieprogramma en verschillende beleidsprogramma's zijn ambities beschreven met een ruimtelijk fysieke impact. Afhankelijk van de gemeentelijke rol en inzet van het gemeentelijk vastgoed hierbij, zal dit impact hebben op de tactische inzet van het team vastgoed.



2

Financieel

De baten en lasten met betrekking tot het vastgoed worden verantwoord op de diverse beleidsprogramma's waarvoor het betreffende vastgoed functioneel wordt ingezet.

2.1 Verkopen

In januari 2022 is het gemeentelijk eigendom binnen het Muntcomplex verkocht, daar waar voorheen het RICK en ouderen sociëteit De Roos gehuisvest waren. Eind december 2021 is de akte van verkoop van een gedeelte van de bovenverdieping gepasseerd. Het gebouw en de grond aan de Beemdenstraat zijn verkocht aan Wonen Limburg die hier appartementen gaat realiseren. De woningen St. Sebastiaan-kapelstraat 34,36 en 38 zijn gesloopt. De Microhal en de Gymzaal Molenveld zijn gesloopt. Het Microhal perceel wordt betrokken bij de ontwikkeling van de MFA in het centrumgebied van Keent-Moesel. Het terrein van de gymzaal Molenveld is deels ingericht en toegevoegd aan de school Fatima en als groenvoorziening betrokken bij het Fatimapark. Verkoop van enkele bedrijfskavels hebben een positief resultaat opgeleverd van € 434.000,-. Daarnaast zijn de verkopen van gronden aan de Pylsstraatje/Koenderstraat, Graafschap Hornelaan en Pastoor Schipperstraat gerealiseerd.

Op de volgende pagina's ziet u een overzicht van de exploitatiekosten 2022 binnen de programma's waarin vastgoed verantwoording heeft.

2.2 Kosten en inkomsten

Aan gepland onderhoud is in 2022 voor € 1.929.055,- aan werkzaamheden uitgevoerd. Aan correctief onderhoud is in 2022 voor € 663.041,- aan werkzaamheden uitgevoerd. Per saldo zijn hierdoor € 277.000,- aan geraamde middelen niet besteed en uitgesteld naar 2023. In onderstaande grafieken is inzichtelijk gemaakt binnen welke programma's uitgaven en inkomsten zijn geboekt van het vastgoed over 2022. In totaal is in 2022 voor € 3.899.636,- afgeschreven. De toegerekende rente voor 2022 was in totaal voor vastgoed € 656.794,-.

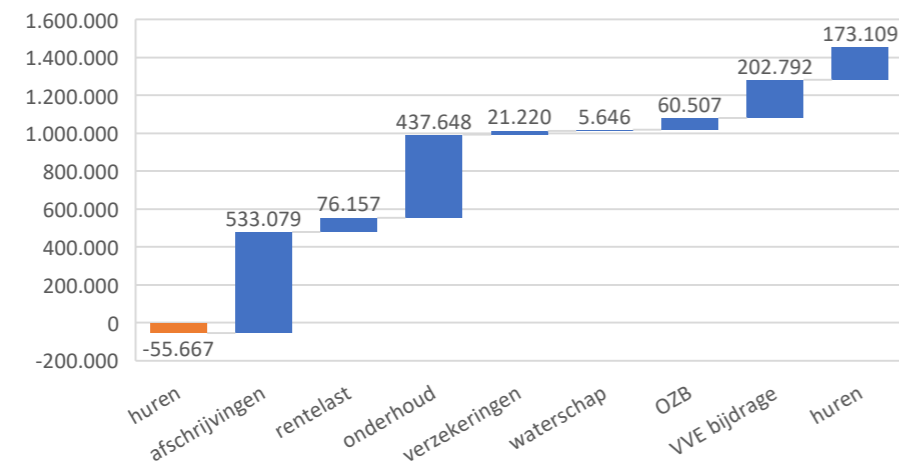
In de onderstaande grafieken is ■ inkomsten en ■ uitgaven.

In 2022 zijn de Microhal aan de Nassaulaan en de sporthal aan de Molenveldstraat gesloopt. De afwaardering van € 54.000,- en de saneringskosten van € 12.000,- zijn in het jaarresultaat verantwoord.



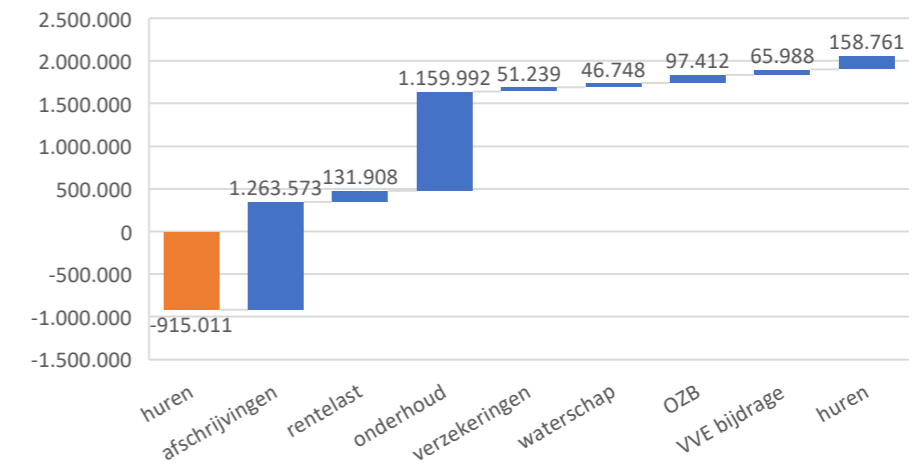
Staadtdiagram 7 Parkeren 2022

Eindtotaal 2022 € 1.454.738,-.



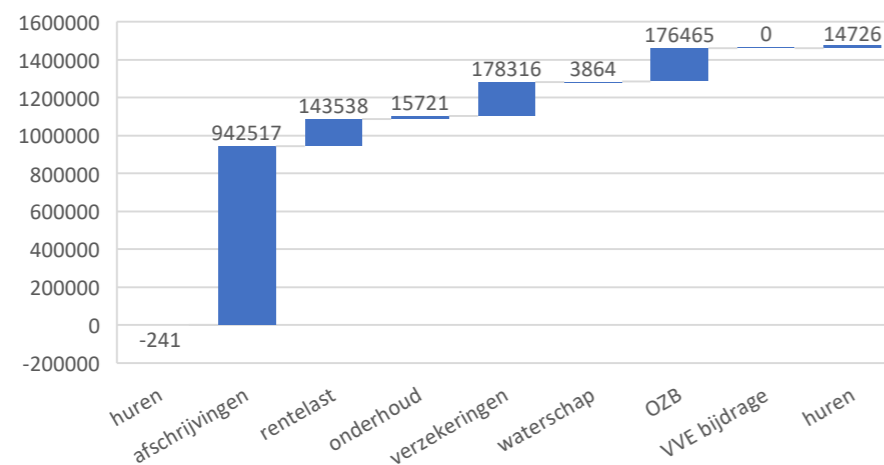
Staadtdiagram 9 Sportaccommodaties 2022

Eindtotaal € 2.060.611,-.



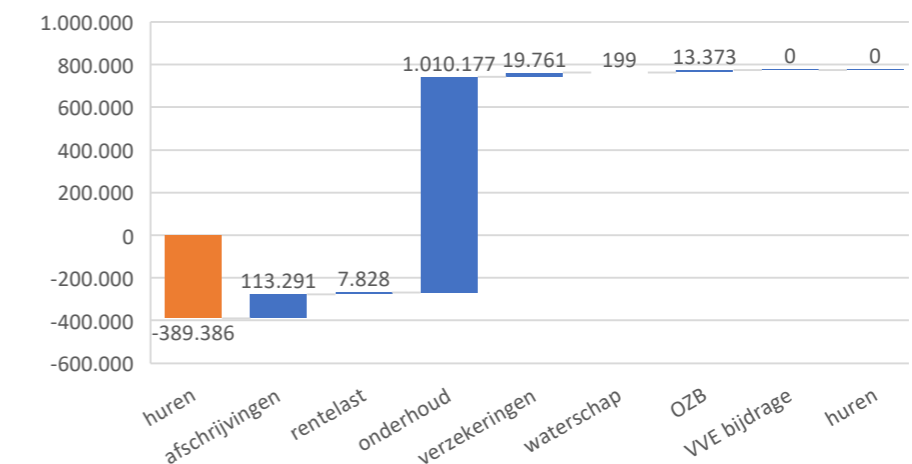
Staadtdiagram 8 Onderwijshuisvesting 2022

Eindtotaal € 1.474.904,-



Staadtdiagram 10 Cultuurpresentatie 2022

Eindtotaal € 774.854,-

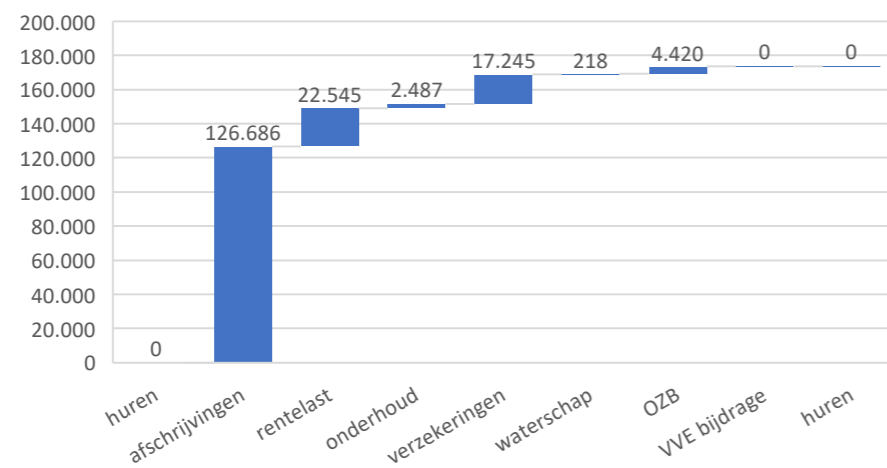




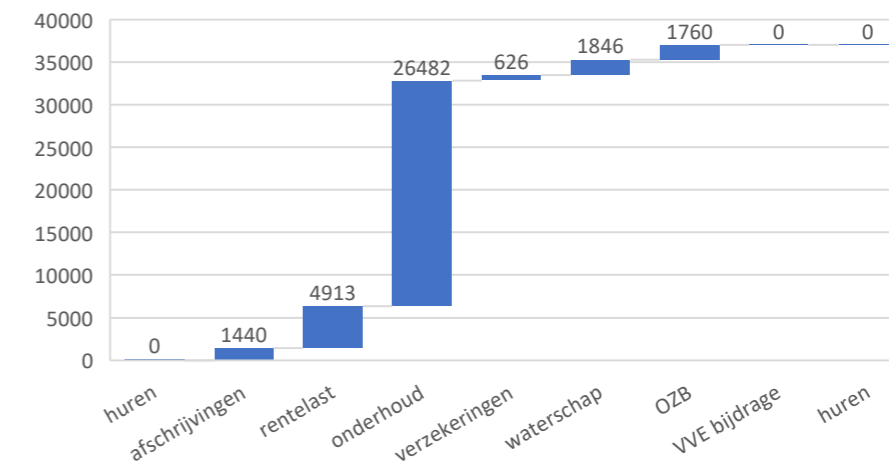
Vastgoed Begraafplaatsen en crematoria 2022
Eindtotaal € 9.469,-

Vastgoed wonen en bouwen
Eindtotaal € 91.103,-

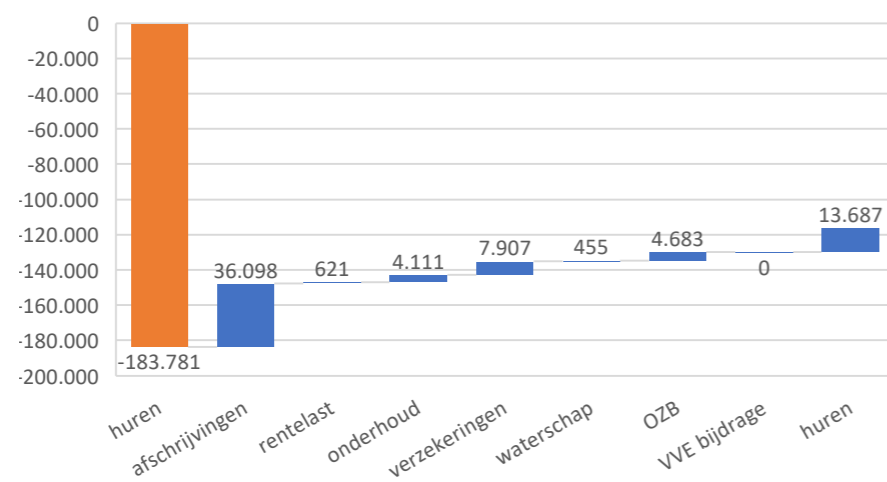
Staadfidiagram 11 Musea 2022
Eindtotaal € 175.602,-



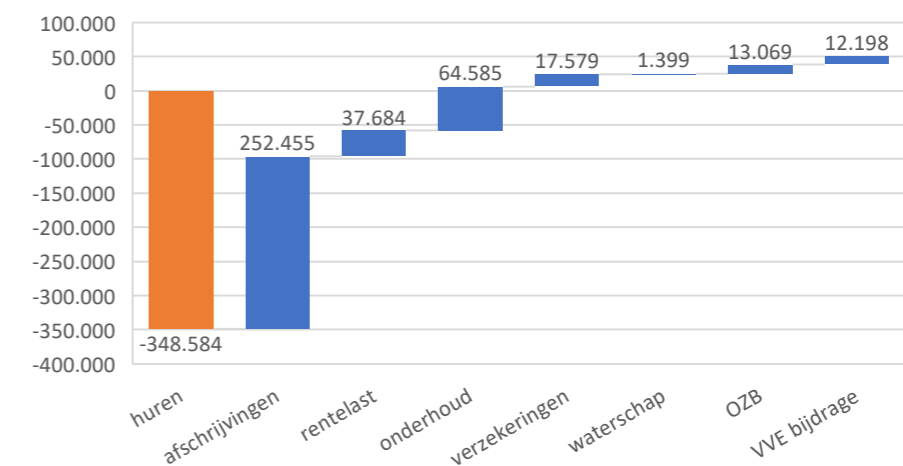
Staadfidiagram 13 Vastgoed openbaar groen 2022
Eindtotaal € 50.385,-



Staadfidiagram 12 Media 2022
Eindtotaal € 116.219,-



Staadfidiagram 14 Vastgoed Samenkracht en Burgerparticipatie. Eindtotaal € 37.067,-



Staafdiagram 15 Totale exploitatie uitgaven vastgoed 2022 € 9.636.218,- gemeente Weert

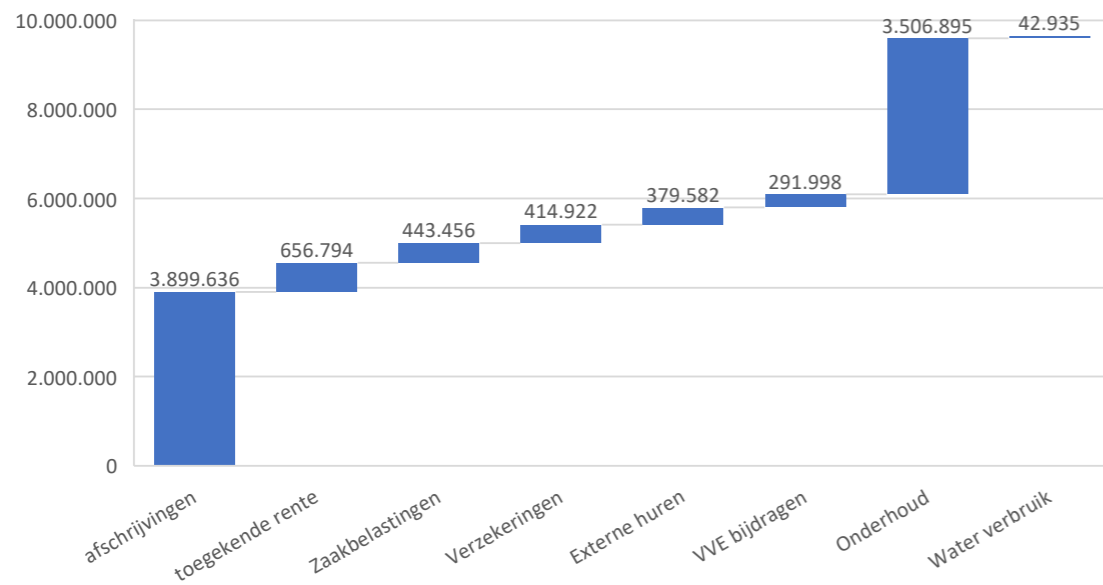


Diagram 3 Verbruik van gas en elektriciteit in 2022

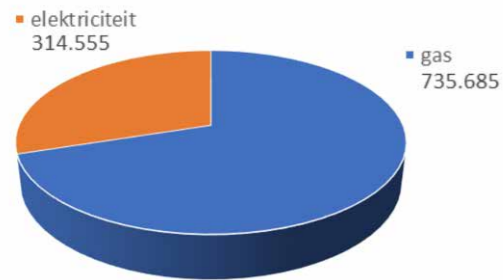


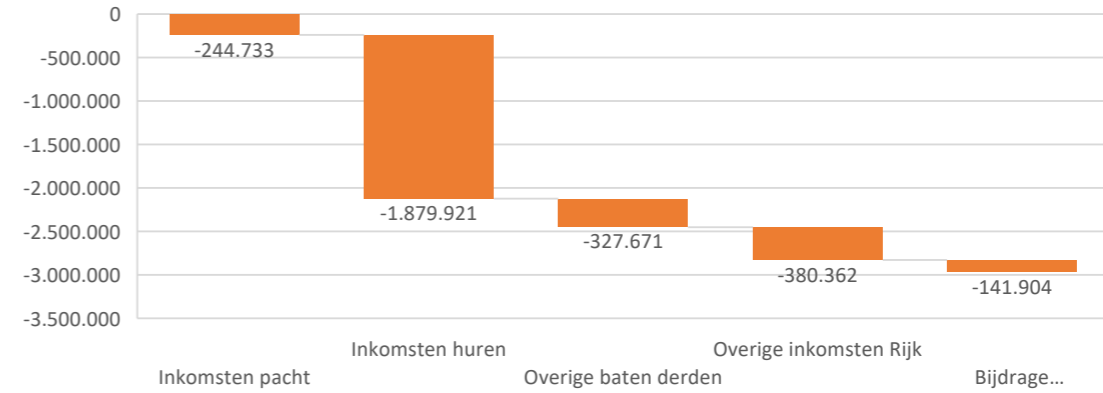
Diagram 4 Verbruik per programma van gas en elektriciteit in 2022



2.3 Energieverbruik Vastgoedportefeuille

De totale energie kosten die voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille in rekening zijn gebracht bedragen € 1.050.240,-. Een vergelijk met 2021 is niet gemaakt daar dit een vertekend beeld weergeeft in verband met Covid19 en veel gebouwen niet gebruikt zijn. In deze kosten is tevens een bedrag van € 150.000,- opgenomen op te veel aangevraagde wkk-vrijstelling energiebelasting 2020 – 2022 van zwembad de IJzeren man. Deze naheffing wordt in 2023 financieel afgewikkeld en in de jaarrekening 2022 verwerkt. De grootste verbruiken zitten bij de sportaccommodaties, te weten 90% van het totale gasverbruik en 76% van het totale elektriciteit verbruik.

Staafdiagram 16 Totale exploitatie inkomsten vastgoed 2022 € 2.974.591,- gemeente Weert



2.4 Onderhoud

De huidige onderhoudsplanning loopt nog tot 2025. In 2022 is 93 % van het jaarplan uitgevoerd. Voor € 277.000,- aan geplande werkzaamheden is uitgesteld en in het jaarplan van 2023 opgenomen. In 2024 zal vanuit de herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur en de daaruit volgende kernportefeuille per vastgoedobject in beeld worden gebracht welke maatregelen en financiële middelen er benodigd zijn voor de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van deze kernportefeuille. Na besluitvorming hierover zal per gebouw een voor duurzaam meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP's) worden gemaakt.

2.5 Vastgoedregistratiesysteem

In het in 2021 aangeschafte vastgoedregistratiesysteem is in 2022 de vastgoedportefeuille geregistreerd en zijn alle daaraan verbonden gegevens in het systeem gezet. De daarbij behorende contracten zijn in beeld gebracht en in het systeem ondergebracht. De facturatie module is in overleg met de afdeling financiën ingericht en taken en verantwoordelijkheden zijn afgesproken. De voorbereidingen voor de (D)MJOP's zijn gestart voor de inrichting van het vastgoed beheersysteem. Daarmee zijn binnen het vastgoedregistratiesysteem de modules contacten, objecten en contracten beschikbaar. Voor 2023 wordt verder richting gegeven aan de modules facturatie en (D)MJOP.

2.6 Boekwaarde vastgoedportefeuille 31-12-2022

De totale boekwaarde op 01 januari 2022 was € 116.995.299,- op 31 december 2022 was deze € 113.455.002,- een afname van € 3.540.297,- met een rentelast van € 584.977,-. Elk jaar wordt een vast percentage van de aanschafwaarde afgeschreven (lineaire afschrijving). Tegenover de boekwaarde van 2022 staat op 31 december 2022 een totale aanschafwaarde van € 173.589.618,-.



3

Doorkijk 2023 en verder

De afgelopen jaren is de vastgoedportefeuille op orde gebracht. De gemeentelijke administratie is opnieuw ingericht waarmee ook een nieuwe inrichting is ontstaan voor de vastgoedadministratie. Aansluiting wordt nu gezocht bij het vastgoedregistratiesysteem waarmee financiële gegevens gekoppeld kunnen worden.

Voor de komende jaren staan uitdagingen die opgepakt dienen te worden en die bij moeten dragen aan de professionalisering van het team vastgoed en de vastgoedportefeuille.

Professionalisering die verder uitgewerkt worden zijn:

- Doorontwikkeling inzicht en sturing op vastgoedportefeuille;
- Opstellen beleidskaders en uitvoeringsregels van het nieuwe team vastgoed ontwikkeling;
- Herijking maatschappelijke voorzieningen structuur (kernportefeuille);
- Verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- Strategische positie team Vastgoed ontwikkeling.



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl