

1 Inhoud

MANAGEMENTSAMENVATTING	3
1 INLEIDING	5
1.1 Status van het MPG	5
1.2 Aanpak en uitgangspunten MPG	6
1.3 De P&C-cyclus	6
1.4 Bijsturing van het programma en de financiën	6
1.5 Leeswijzer	7
2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES	8
2.1 Grondbeleid 2014	8
2.2 Grondprijnsbeleid – Grondprijnsbrief 2018	8
2.2.1 Woningen	8
2.2.2 Bedrijventerreinen	9
2.2.3 Overig	9
2.3 Uitgangspunten en parameters	9
2.4 Wijziging verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)	11
2.5 Bouwgrond In Exploitatie: positieve en negatieve grondexploitaties	12
3 PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN	13
3.1 Beleidsdoelstellingen wonen algemeen	13
3.1. Realisatiecijfers wonen (2008-2017)	16
3.2. Behoefteprognose wonen	17
3.3. Programma en planning woningaantallen	19
3.4. Conclusies: kansen en risico's in de programmering wonen	19
4 PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN	20
4.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)	20
4.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen	20
4.3 Programma en planning bedrijventerreinen	21
4.4 Kantoren	22
4.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen	23

5 MEERJARENPROGNOSE, RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN	24
5.1 Financiële analyse van de meerjarenprognose	24
5.2 Investerings en opbrengsten	24
5.3 Balanswaarde	26
5.4 Eindresultaten grondexploitaties	27
5.5 Risicomanagement	28
5.6 Koppeling met het beleid voor risicomanagement	28
5.7 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	29
5.8 Conclusie	29
Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar)	30
Bijlage 2: Grondprijsbrief 2018	31

MANAGEMENTSAMENVATTING

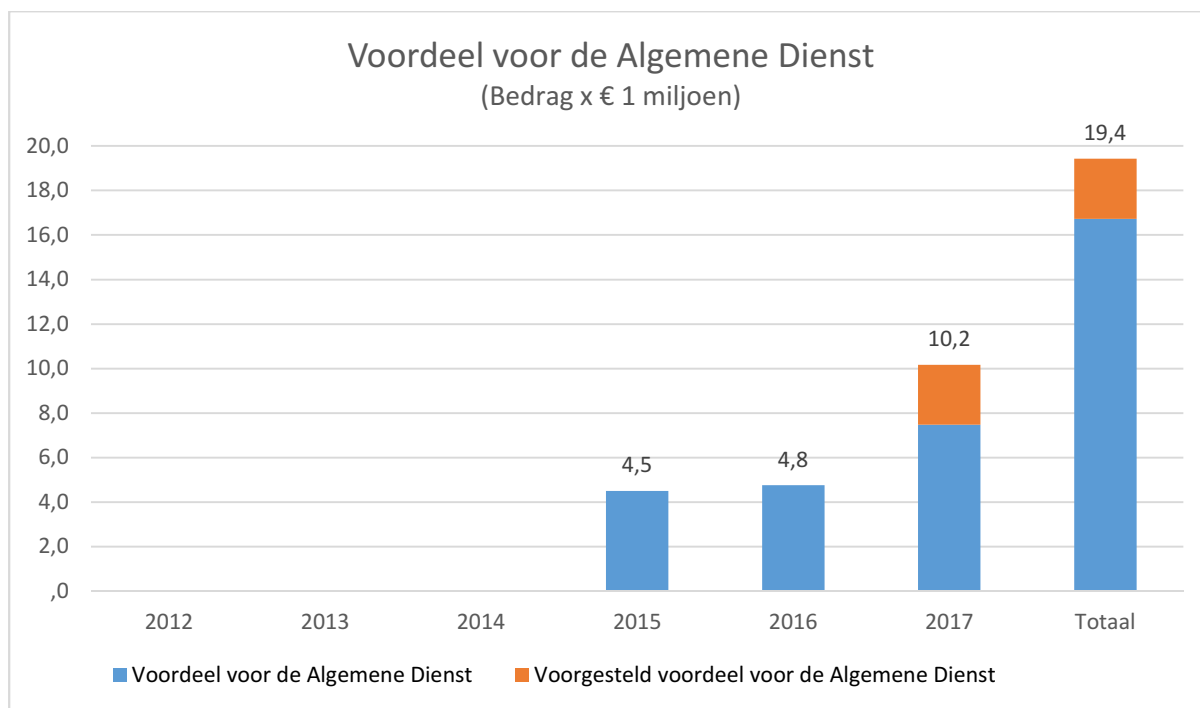
In het MPG 2018 zijn de belangrijkste ontwikkelingen in beeld gebracht met betrekking tot de programmering en afzet van woningen en bedrijventerreinen en de kosten en opbrengsten die daarmee gemoeid zijn.

Het jaar 2017 laat een positief beeld zien voor de grondexploitaties. Het resultaat op eindwaarde verbeterde met ca. € 6,2 miljoen.

Met name de verkopen in Vrouwenhof en Laarveld zijn weer op gang gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat de boekwaarde op de woningbouwprojecten is afgenomen.

Voor de bedrijventerreinen geldt zeker ook dat er sprake is van een opleving in de markt. Deze opleving is vooral merkbaar in een toenemende bereidheid om te investeren. De toenemende vraag naar bedrijventerreinen heeft ook in 2017 geresulteerd in de verkoop van enkele kleinere kavels. De vraag naar grotere kavels en de kavels voor grootschalige logistieke bedrijven heeft geleid tot overeenkomsten in Kampershoek 2.0.

Na de afwaarderingen in 2012 is het tij geleidelijk gekeerd. De grafiek hieronder laat de stortingen zien die de afgelopen jaren vrij zijn gevallen ten gunste van de Algemene Reserve van de Algemene Dienst.



Figuur 0.1 Voordeel voor de Algemene Dienst

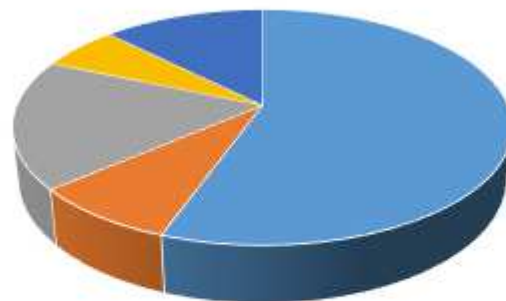
De berekende resultaten van de grondexploitaties geven een prognose van alle investeringen verminderd met alle opbrengsten aan het einde van de looptijd van het project.

De woningbouw ontwikkelt zich positief als gevolg van de verkopen in de afgelopen 2 jaren. De looptijd van enkele projecten is verkort, waardoor de toekomstige rentekosten dalen. Ook dalen de rentekosten door een gewijzigd rentepercentage dat wordt doorberekend vanuit de Algemene Dienst aan de grondexploitaties.

Bij de bedrijventerreinen is de afzetprognose van zowel Kampershoek 2.0 als de overige bedrijventerreinen verbeterd. In Kampershoek 2.0 is dit vooral te danken aan de afgesloten erfpachtovereenkomst van 19 hectare. De overige bedrijventerreinen profiteren ook van de aangetrokken markt, wat wordt onderschreven door de opgestelde afzetprognose door Saelmans Bedrijfsmakelaardij, waarbij voor de overige bedrijventerreinen de verwachting is dat deze binnen de periode van 10 jaar afgezet kunnen worden.

Per 31 december 2017 bedraagt de Risicobuffer bouwgrondexploitaties € 11,2 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verlagen naar de nieuw berekende € 8,5 miljoen en de vrijvallende € 2,7 miljoen ten gunste te laten komen van de algemene reserve. Dit wordt meegenomen in het voorstel bij de jaarrekening 2017.

Norm risicobuffer (€ 8,5 miljoen)



- Kampershoek 2.0
- Laarveld
- Onvoorziene uitgaven
- overige woningbouw
- overige bedrijventerreinen

1 INLEIDING

Met deze MPG willen we voldoen aan de behoefte van de raad om te voorzien in integrale informatie over enerzijds de programmering en de planning van afzet van kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen en anderzijds de kosten en opbrengsten en risico's die daarmee gemoeid zijn.

Het MPG 2018 vormt voor de raad een aanvulling op de bestaande informatievoorziening en zorgt voor een overzicht van alle relevante ontwikkelingen, de keuzes en gevolgen die hieruit voortvloeien en de onderlinge samenhang. Hierdoor kan de raad zijn controlerende taak invullen.

In het MPG wordt ingegaan op de volgende zaken:

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

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

De volgende drie doelstellingen zijn nagestreefd in dit MPG:

- Het informeren over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties op basis van de actualisatie van de grondexploitaties per 31 december 2017.
- Het presenteren van een integraal beeld dat de verschillende beleidsvelden overstijgt.
- Het geven van informatie over een aantal belangrijke projecten, om bewustzijn te creëren met betrekking tot kansen en risico's van projecten.

1.1 Status van het MPG

Met het MPG wordt de 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. In het MPG worden ontwikkelingen en risico's gesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

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

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

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

- Met de *Structuurvisie Weert 2025* (vastgesteld december 2013) is een nieuw kader vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering in Weert. Deze bijsturing is verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Grondprijnsbrief 2018* (vastgesteld 28 februari 2018) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Nota Grondbeleid 2014*, waarin de gemeente Weert uitgaat van een overwegend faciliterend grondbeleid en waar nodig situationeel actief grondbeleid. Op onderdelen heeft het beleid gevolgen voor de grondexploitatieberekeningen. Deze zijn verwerkt.

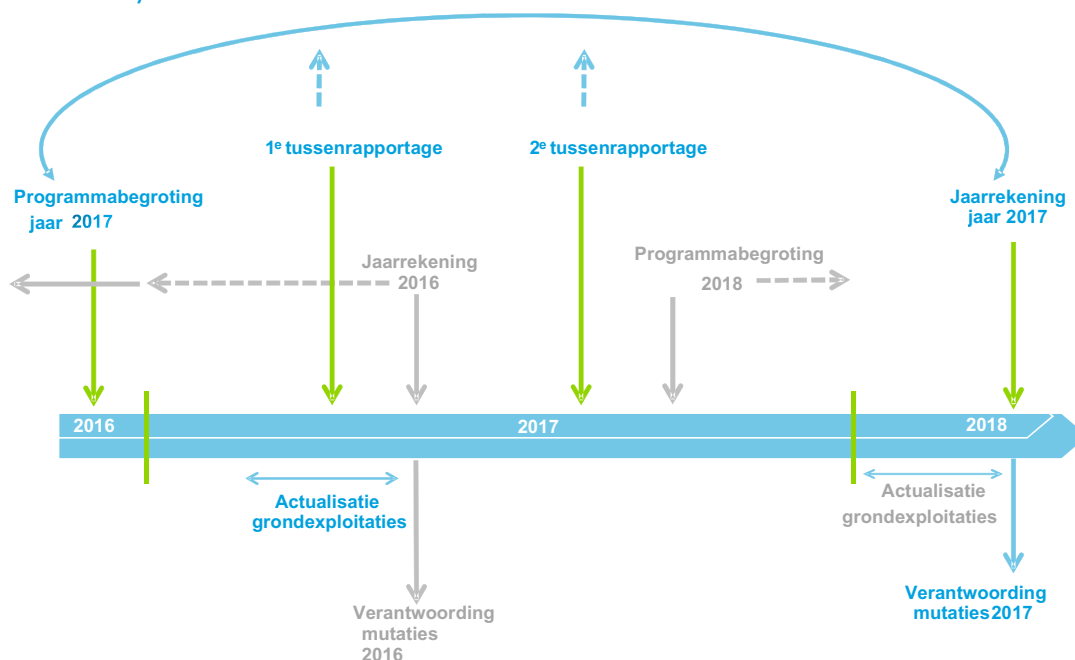
- De *Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg* (vastgesteld 26 november 2014), waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld Wonen voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) is vastgelegd. De gevolgen zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.

1.2 Aanpak en uitgangspunten MPG

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

- De cijferbasis voor het MPG wordt gevormd door de uitkomsten van de actualisatie van de grondexploitatieberekeningen per 1 januari 2018. De onderliggende uitgangspunten en parameters worden in de hierna volgende hoofdstukken expliciet gemaakt.
- Voor de twee belangrijkste categorieën, woningbouw en bedrijventerreinen, zijn de beleidsdoelstellingen van de raad geformuleerd.
- Het totale programma dat wordt ontwikkeld is in beeld gebracht in tabellen en grafieken. Hierbij wordt ook het door private partijen te realiseren programma in beeld gebracht.
- Voor de beoordeling van het toekomstige programma, zoals opgenomen in de grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen, is gebruik gemaakt van:
 - Historische realisatiecijfers.
 - Marktonderzoek Bedrijventerreinen van Buck Consultants International en Saelmans bedrijfsmakelaardij en taxaties van Homevision.
 - Markt-, huishoudens- en demografische prognoses van Etil.
- In de financiële analyse van de grondexploitatie zijn het geïnvesteerd vermogen, de nog te realiseren opbrengsten en de nog te maken kosten in beeld gebracht.
- Op basis van de geactualiseerde projectramingen, gevormde voorzieningen, geïdentificeerde risico's en het beschikbare weerstandsvermogen wordt de financiële positie geschetst.
- Projecten met de grootste geïnventariseerde risico's worden uitgelicht. Mogelijke ontwikkelingen worden financieel vertaald en geprojecteerd op het beschikbare weerstandsvermogen.

1.3 De P&C-cyclus



1.4 Bijsturing van het programma en de financiën

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

Op basis van marktonderzoeken en prognoses zijn de verwachtingen omtrent de afzet van woningbouw- en bedrijfskavels bepaald. In de waardering van de grondexploitaties is uitgegaan van een groei van 1.200 woningen tot 2025.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (vastgesteld 26 november 2014), is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld Wonen voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) vastgelegd. Beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

De boekwaarde van de grondexploitaties is gedaald van € 78,8 miljoen (jaarrekening 2016) naar € 73,4 miljoen (jaarrekening 2017). Dit komt voornamelijk door verkopen van gronden in Laarveld, Vrouwenhof en De Kempen uitbreiding.

Volgens de BBV regelgeving dienen inkomsten uit een zogenaamde facilitaire grondexploitatie apart te worden verantwoord op de balans. Voor Kampershoeck 2.0 betreft dit een bedrag van € 8,7 miljoen uit de gerealiseerde boekwaarde. In paragraaf 2.4 wordt hier nader op ingegaan.

Het verwachte resultaat van de geconsolideerde grondexploitaties bedraagt per saldo (inclusief winstgevendende projecten) € 25,1 miljoen (eindwaarde) negatief. Om de berekende tekorten op de diverse negatieve grondexploitaties te kunnen dekken schrijft de BBV voor dat hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen. Voorheen werd dit gedaan op basis van het resultaat van de grondexploitatie op netto contante waarde. Bij de 2^e Rapportage 2017 is het besluit genomen om de voorziening te treffen op basis van het resultaat op eindwaarde.

1.5 Leeswijzer

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

2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES

2.1 Grondbeleid 2014

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

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

- Winsten uit grondexploitaties worden in eerste instantie aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties op niveau te brengen. De gesloten financiering van de grondexploitatie is beëindigd, zodat de overige winsten worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.
- De reserve Stadsvernieuwing is opgeheven. De stadsvernieuwingsopgave zal in de toekomst gedekt worden uit algemene middelen.
- Voor alle projecten worden eventuele tekorten afgedekt via een voorziening ter grootte van het tekort op de eindwaarde.
- Bij overdracht van objecten van de Algemene Dienst naar de grondexploitatie wordt de boekwaarde met een maximum van de inbrengwaarde vergoed. Wanneer er sprake is van een transitie (sloop – ontwikkeling) dan worden de objecten ondergebracht bij het grondbedrijf. Is er sprake van tijdelijke exploitatie van het bestaande pand/grond dan gaat de locatie administratief naar Vastgoed.

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

2.2 Grondprijnsbeleid – Grondprijnsbrief 2018

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

Doelen

Met het grondprijnsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

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

De Grondprijnsbrief 2018 is op 28 februari 2018 vastgesteld met als ingangsdatum 1 maart 2018. Het grondprijnsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

2.2.1 Woningen

De waardering van de woningbouwkavels is door de jaren heen steeds meer verfijnd. Tot 2011 werden de gemeentelijke grondprijzen bepaald aan de hand van een comparatieve vergelijking met buurgemeenten. Vanaf 2011 is gestart met een kwalitatieve analyse van de woningvoorraad en werden aan de hand van deze marktanalyse de prijzen per wijk en woningtype bepaald. Vanaf 2017 is deze methode verder uitgebreid met een analyse van de ligging van de individuele kavels ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het omliggende openbare gebied. Het gevolg van deze aanpak is dat het niet langer mogelijk is om te werken met normatieve residuele berekeningen. Bij uitgifte van nieuwe bouwplannen wordt de kavelprijs nu bepaald door middel van taxatie. Uit de bestaande plannen was er nog een kavelvoorraad van 26 kavels. De prijzen van deze kavels zijn bij het vaststellen van de grondprijnsbrief 2018 met 2,5% verhoogd.

2.2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen en de prognose voor de afzet van Kampershoek 2.0 zijn gebaseerd op het onderzoek van Buck Consultants International van december 2017. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de in 2017 gehanteerde grondprijzen voor Kampershoek 2.0 nog steeds marktconform zijn en dat het reëel is de grondprijzen met 1% te laten stijgen.

Voor de kavels op de overige bedrijventerreinen is onderzoek uitgevoerd door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V. Op 2 specifieke locaties na wordt de grondprijs van deze kavels ook met 1% verhoogd.

2.2.3 Overig

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

Met ingang van 2018 wordt de grondprijs voor bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen getaxeerd. Voor zowel zorgvoorzieningen en commerciële voorzieningen blijft in 2018 taxatie het middel om de grondprijs vast te stellen. Het erfpachtpercentage voor woningbouw en bedrijventerreinen blijft 3,75% over de grondwaarde. De waardering van reststroken blijft in 2018 ongewijzigd. Wel is er een minimum huurprijs per kavel geïntroduceerd van € 75,- per jaar in verband met de administratieve lasten van verhuur en facturatie. Op 8 februari 2018 is de beleidsregel reststroken en adoptiegroen in werking getreden. In deze beleidsregel zijn de spelregels voor verkoop en verhuur van reststroken en de ingebruikgeving van adoptiegroen geregeld.

Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijsbrief 2018.

2.3 Uitgangspunten en parameters

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten en parameters in de gemeentelijke grondexploitaties opgenomen. De uitgangspunten zijn op 8 februari 2018 vastgesteld.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1,66%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging 2018 t/m 2020, per jaar	2,5%
Kostenstijging 2021 t/m einde grex, per jaar	2,0%
Opbrengststijging 2018 t/m 2020, per jaar	1,0%
Opbrengststijging 2021 t/m 2027, per jaar	2,0%
Overige uitgangspunten	
Toename woningen 2014 – 2028	max 1.200
Afzet bedrijventerreinen 2018 – 2026	46,5 ha
Prijzen kavels woningbouw	grondprijsbrief 2018
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijsbrief 2018

Figuur 2.1 *Uitgangspunten exploitatieberekeningen*

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Rente en disconteringsvoet:

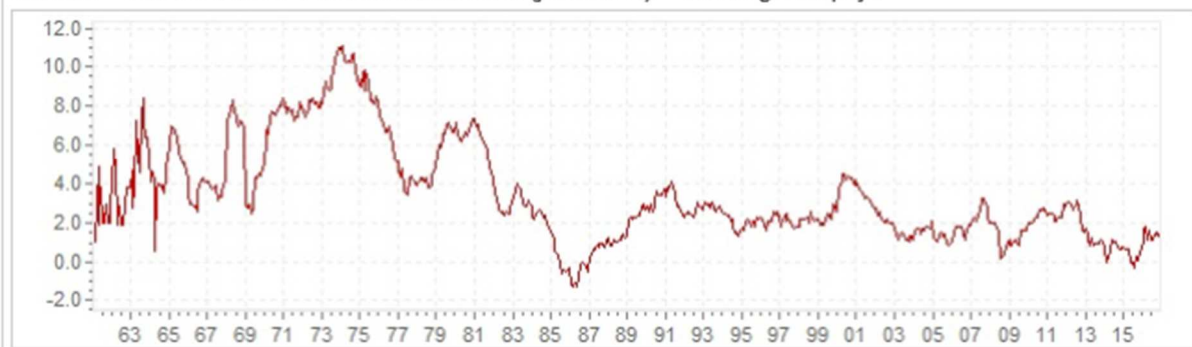
De gemiddelde rente van de geldleningen die zijn afgesloten voor de (netto) investeringen van het grondbedrijf is 3,25%. Als gevolg van een wijziging in het Besluit Begroting en Verantwoording 2016 is de door te belasten rente aan de grondexploitaties verlaagd naar 1,66%.

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 ECB. Dit percentage is op dit moment 2%.

Kostenstijging:

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

Grafiek – historische CPI inflatie Nederland (jaarbasis) – volledige looptijd



Voor de korte termijn (periode van 2 á 3 jaar) is het raadzaam om meer aan te sluiten op de trends in de markt. Op basis van de Outlook 2018 van Metafoor is de verwachting dat de kostenstijging voor Grond, weg en waterbouw (GWW) over de periode 2018 – 2021 tussen 1,5% en 3,5% is. Deze kostenstijging wordt met name veroorzaakt door een toename aan projecten en een oplopend tekort aan personeel en bouwbedrijven. Bouwbedrijven werken met hogere opslagen voor winst en risico en rekenen met hogere eenheidsprijzen. Als gevolg van deze ontwikkelingen is de verwachting van de kostenstijging voor de periode 2018-2020 bijgesteld naar 2,5%. Daarna gaan we weer uit van het langjarig gemiddelde van 2 %. Deze index wordt toegepast tot het einde van de looptijd van de respectievelijke grondexploitatie.

Opbrengststijging:

Nu de markt definitief weer aantrekt verwachten we de komende jaren weer rekening te kunnen houden met opbrengstenstijgingen. Voor de korte termijn doen we een behoudende inschatting van 1% in de periode 2018 tot en met 2020. Dit in verband met de nog onzekere ontwikkeling van de bouw- en aanbestedingskosten in de bouw. Vanaf 2021 wordt verwacht dat de kostenstijging en opbrengstenstijging even hoog zullen zijn (2%).

Conform nieuwe verslagleggingsregels van de BBV is voor de plannen, met een looptijd langer dan 10 jaar, na 2027 geen rekening gehouden met een opbrengststijging.

Overige uitgangspunten

Toename aantal woningen:

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

Afzet Bedrijventerreinen:

Het afzettingtempo van Kampershoeck 2.0 is gebaseerd op de prognose van Buck Consultants International van december 2017.

2.4 Wijziging verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)

Vanwege de ontwikkelingen de afgelopen jaren die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gewijzigd met terugwerkende kracht per 1 januari 2016.

De volgende wijzigingen zijn van invloed op de MPG 2018:

- Richttermijn duur grondexploitaties 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 presentatie van de te verwachten resultaten dient te gebeuren tegen nominale waarde (eindwaarde). Bij de tweede rapportage is het besluit genomen om de tekortvoorzieningen af te dekken op eindwaarde in plaats van de netto-contante waarde. Voor de berekening van de Netto Contante Waarde (NCW) wordt de disconteringsvoet toegepast. Deze is vastgesteld op het streefpercentage van de ECB voor de inflatie (2%).
- 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 methode te worden gevolgd.
- De BBV schrijft voor dat wanneer er sprake is van faciliterende grondbedrijf, het deel van de boekwaarde van een grondexploitatie dat verhaald kan worden op marktpartijen onder de overlopende activa gepresenteerd dient te worden.

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 is de grondexploitatie voor deze wet beoordeeld. Bekeken is of de grondexploitatie door de zogenoemde ondernemerspoort gaat en daarmee belastingplichtig is. Voor de grondexploitatie is geconcludeerd dat als gevolg van fiscaal toerekenbare rente de grondexploitatie structureel een negatief resultaat behaalt en daardoor niet door de ondernemerspoort gaat. Deze conclusie wordt aan de belastingdienst voorgelegd.

Faciliterend grondbedrijf

In de BBV zijn regels vastgelegd met betrekking tot het zogenaamde 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.

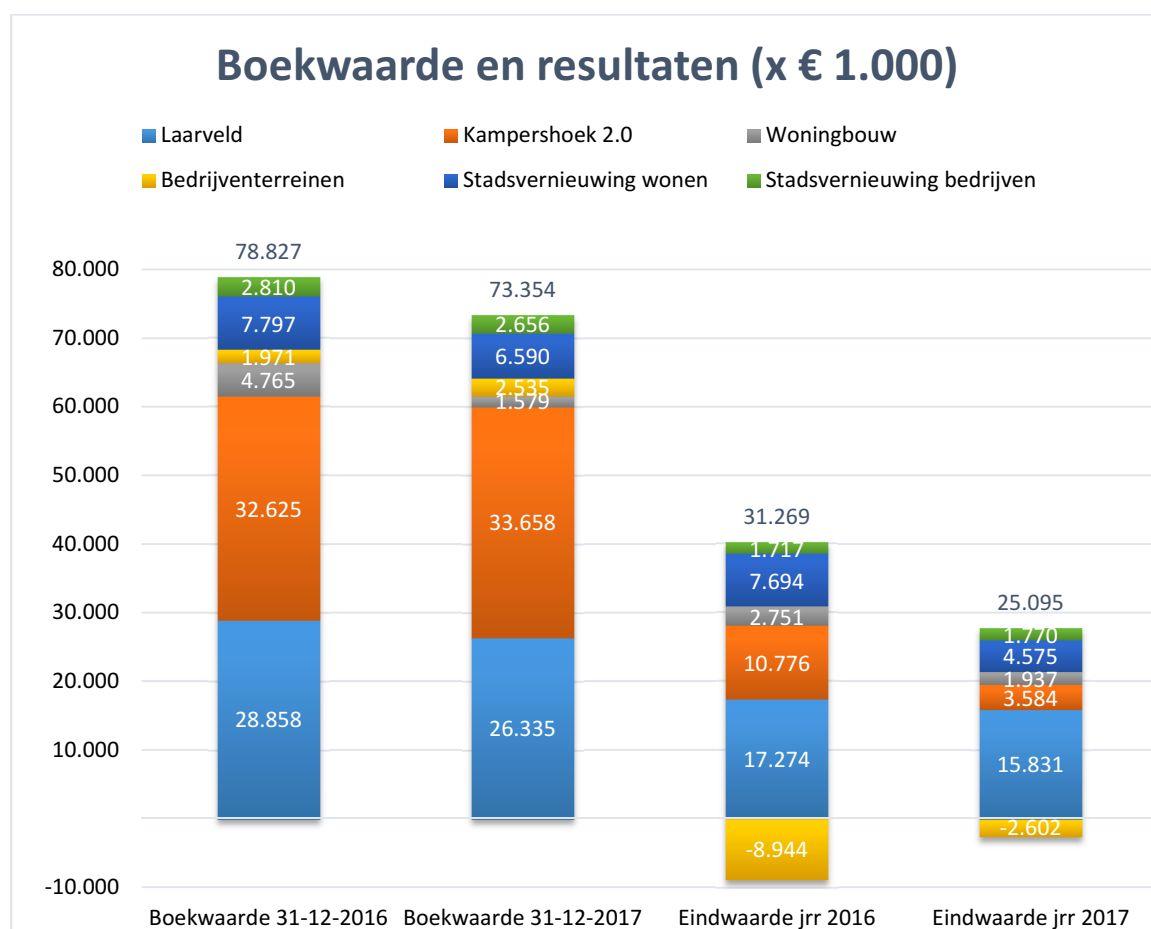
De gemeente heeft twee wegen om de kosten van de investeringen in het plangebied terug te verdienen. Enerzijds door ontwikkeling en verkoop van bouw kavels op het grondgebied dat in eigendom is bij de gemeente. Anderzijds door het innen van een exploitatiebijdrage die de derde-grondeigenaren verschuldigd 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 bouw kavel 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 31-12-2017 bepaald op € 8,7 miljoen. Dit bedrag is volgens de nieuwe BBV regelgeving apart verantwoord op de balans.

Gelet op de ontwikkelingen in de markt en de vraag naar logistieke kavels is het op dit moment niet de verwachting dat het op basis van de BBV regels berekende risicobedrag zich daadwerkelijk zal manifesteren.

2.5 Bouwgrond In Exploitatie: positieve en negatieve grondexploitaties



Figuur 2.2 Boekwaarde en resultaten (eindwaarde)

Toelichting:

In bovenstaand overzicht is van alle projecten in exploitatie de boekwaarde (het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten) per 31 december 2016 en 2017 te zien en de verwachte omvang van het resultaat weergegeven op eindwaarde (jaarrekening (jrr) 2016 resp. 2017). De bedrijventerreinen, met uitzondering van Kampershoeck 2.0 en Sportpark Leuken, laten een winstverwachting zien. Alle projecten binnen woningbouw en Stadsvernieuwing bedrijven (Kanaalzone 1) verwachten we af te sluiten met een tekort.

De boekwaarde van het grondbedrijf is een optelling van de historisch gemaakte kosten en opbrengsten van alle projecten. De boekwaarde van de twee grootste projecten (Laarveld € 26,3 mln. en Kampershoeck 2.0 € 33,7 miljoen) is afgenomen met ruim € 1,4 miljoen ten opzichte van 2016 door de verkopen in Laarveld. De boekwaarde van deze beide projecten bedraagt 82% van het totaal.

Doordat de verkopen en exploitatiebijdragen hoger zijn dan de investeringen daalt de totale boekwaarde per saldo met € 5,4 miljoen.

De ontwikkeling van het resultaat laat een positief beeld zien. De resultaten op eindwaarden (zie figuur 2.2) zijn in vergelijking met 2016 bijna € 6,2 miljoen verbeterd. Dit heeft voor een deel te maken met de verlaging van het rentepercentage van 3,25% naar 1,66% waardoor de rentekosten dalen. Daarnaast is ook het resultaat van exploitatie Kampershoeck 2.0 sterk verbeterd door het weer in exploitatie nemen van gronden waardoor de opbrengsten stijgen en door het verlagen van de kosten bouwrijpmaken.

Het positieve resultaat van de categorie Bedrijventerreinen neemt af door tussentijdse winstnemingen op de grondexploitaties Centrum-Noord, Leuken-Noord en De Kempen uitbreiding.

3 PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN

3.1 Beleidsdoelstellingen wonen algemeen

Voor de grondexploitatieberekeningen is van belang te weten hoeveel woningen in de komende jaren kunnen en mogen worden gebouwd. Beleidsmatig is dit vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025, de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg alsmede de Beleidsregel uitwerking structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving - deelaspect terugdringen planvoorraad.

Actualisatie regionale structuurvisie

Beide structuurvisies zijn gebaseerd op prognoses uit 2013 en hebben een concrete uitwerking voor een periode van 4 jaar, 2014 tot en met 2017. De regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt geactualiseerd in 2018. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de daadwerkelijke realisaties in de eerste vier jaar (zowel realisatie woningen als terugdringen planvoorraad). De prognoses uit 2017 vormen mede de basis voor de actualisatie. Deze prognoses geven inzicht in de kwantitatieve behoefte. De gemeenten hebben verder besloten om een regionaal woningbehoefteonderzoek uit te voeren. Dit woningbehoefteonderzoek is in het eerste kwartaal 2018 uitgevoerd. De uitkomsten hiervan geven inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte.

Knelpunten woningmarkt

Het einde van de crisis heeft invloed gehad op de woningmarkt. Deze is enorm aangetrokken. Sinds medio 2016 is dit merkbaar. Zodanig dat de provincie Limburg de gemeenten en regio's heeft verzocht om de knelpunten op de woningmarkt in beeld te brengen, zulks naar aanleiding van een motie die door Provinciale Staten is aangenomen. De gemeente Weert en de regio Midden-Limburg hebben hiervan gebruik gemaakt. De provincie Limburg heeft op basis van de input van alle gemeenten en regio's in Limburg de notitie 'Beweging op de woningmarkt' opgesteld en de regio's verzocht hierop te reageren. De regio Midden-Limburg heeft aangegeven eventuele gevolgen mee te nemen in de actualisatie van de structuurvisie.

De gemeente Weert heeft naar aanleiding van het verzoek van de Provincie onderstaande knelpunten gesignaleerd op de woningmarkt van Weert:

- Achterblijven oplevering woningen in relatie tot huishoudensgroei: Het aantal huishoudens is in de periode 2014 t/m 2016 met 600 gegroeid, in deze periode zijn netto 200 woningen opgeleverd.
- Sterke afname aanbod koopwoningen:
Het aantal te koop staande woningen bedroeg begin 2016 ca. 970, per ultimo 2017 stonden nog ca. 340 woningen te koop, per einde 1^e kwartaal 2018 zijn dit er nog ca. 290. Het aantal verkochte woningen in 1 jaar bedroeg 800 per ultimo 2017.
- Druk op de huurmarkt:
De druk op de huurmarkt is groot, tot wel 300 reacties op één woning. Het aandeel huurwoningen is naar verhouding laag, totaal 35%, en 22% sociale huur.
- Sterk wijzigende prognoses:
Er is een aanzienlijke verschuiving in de prognoses: op basis van Etil 2013 zou Weert tot de huishoudenstop nog met 710 woningen groeien, op basis van Etil 2017 is dit 1.775 huishoudens.
- Vraag naar woningen neemt naar verwachting verder toe:
De economie trekt aan, er komt nieuwe werkgelegenheid voor ruim 1.500 personen als gevolg van de verkoop van bedrijventerreinen, daarnaast gaan mensen met pensioen, deze blijven in hun woning wonen. Verder wordt de druk vanuit de regio Eindhoven groter.
- Te weinig aanbod in nieuwbouw en bouwkavels
De verkoop van nieuwbouw woningen en bouwkavels is enorm, de bouwkavels in Laarveld fase 2 zijn nagenoeg allemaal verkocht binnen een jaar. Er staat nauwelijks projectbouw te koop.

De conclusie is dat de regionale structuurvisie beleidsmatig aan aanpassing toe is, waarbij aandacht dient te blijven voor lokale verschillen.

Woningbouwplanning in relatie tot grondexploitaties

De grondexploitaties worden gebaseerd op het moment van levering van de gronden. De woningbouwplanning wordt gebaseerd op het moment van oplevering van de woningen. Voor de periode tussen de levering van de grond en de oplevering van de woning wordt een jaar aangehouden. De grondexploitaties lopen zodoende een jaar voor op de woningbouwplanning.

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 is de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. Deze structuurvisie dient als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen en is daarmee van invloed op het lokale grondbeleid. De structuurvisie is gebaseerd op prognoses uit 2012. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn:

- Een resterende groei van 1.200 huishoudens in de periode 2014 tot en met 2025.
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad van 2.000 woningen (stand per 1-1-2014) naar 1.200 woningen dient te worden teruggebracht.

In de structuurvisie is toegelicht dat door middel van een 'zeefmodel' plannen worden geselecteerd. De selectie voor de te schrappen plannen vindt plaats door het toepassen van een aantal criteria.

Er zijn criteria geformuleerd ten aanzien van planologische status, contractuele status, grondpositie gemeente, pro-activiteit planeigenaar, in- of uitbreiding, verdunnen/verdichten, hergebruik bestaand vastgoed, herontwikkeling in verval geraakte plekken, onderscheidend voor wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendige woningen. Uitwerking vindt per gemeente plaats.

Groene, oranje en rode bakje

Dit zeefmodel heeft geresulteerd in het verdelen van plannen in het zogenaamde groene, oranje en rode bakje:

- Groene bakje: dit waren de plannen die in de periode 2014 tot en met 2017 gerealiseerd zouden worden. Deze periode is inmiddels afgelopen. De plannen die voorheen in het oranje bakje zaten (heroverweging in 2018) zijn gezeefd volgens het zeefmodel en grotendeels doorgeschoven naar het groene bakje. Deze plannen worden in de periode 2018 t/m 2021 gerealiseerd.
- Oranje bakje: op basis van het zeefmodel resteren hierin de plannen die niet in het groene bakje terecht zijn gekomen. Deze plannen worden in principe vanaf 2022 gerealiseerd.
- Rode bakje: dit zijn de plannen die in principe vervallen. Echter op basis van de nieuwe kwantitatieve ruimte wordt een heroverweging gemaakt, aangezien de planvoorraad in het groene en oranje bakje lager is dan de resterende behoefte. Dit gebeurt in het kader van de actualisatie van de structuurvisie.

Een integrale herijking vindt plaats in 2018.

De plannen in het groene bakje (2014 t/m 2017) zijn concreet benoemd in de structuurvisie. De plannen in het oranje (heroverweging in 2018) en rode bakje (vervallen) zijn niet benoemd in de structuurvisie. Voor wat betreft de woningbouw is 2017 het laatste jaar waarover concrete planvoornemens zijn opgenomen in deze structuurvisie.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in SML-verband besloten dat binnen de programmalijn Wonen een regionale structuurvisie dient te worden opgesteld. De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' is in Weert vastgesteld op 26 november 2014 en in alle gemeenten op 18 december 2014. Deze structuurvisie is leidend voor wat betreft het woonbeleid. De structuurvisie is gebaseerd op prognoses uit 2013.

In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 t/m 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 t/m 2023) vastgelegd. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn:

- Er wordt rekening gehouden met een groei van 900 huishoudens voor Weert in de periode 2014 tot en met 2023. Voor de korte termijn, periode 2014 tot en met 2017, wordt rekening gehouden met een benodigde groei van 360 woningen. Voor de periode 2018 tot en met 2023 wordt rekening gehouden met een groei van 540 woningen.

- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad van 2.000 woningen per 1-1-2014 naar 900 woningen dient te worden teruggebracht. Dit gebeurt in twee stappen: in eerste instantie worden plannen voor 455 woningen geschrapt in de periode 2014 tot en met 2017.

[Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg – deelaspect terugdringen planvoorraad](#)

Op 17 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving - deelaspect terugdringen planvoorraad' vastgesteld. In deze beleidsregel is het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg uitgewerkt. De plannen, zoals opgenomen in het groene bakje, waren al benoemd in de Structuurvisie Weert 2025. Echter de plannen, zoals opgenomen in het oranje en het rode bakje waren niet benoemd. Dat is in de beleidsregel gebeurd. In deze beleidsregel wordt Laarveld Fase 4 aangemerkt als plan dat geschrapt wordt.

[Stand van zaken per 1-1-2018](#)

Per 1-1-2018 is de situatie als volgt:

jaar	gerealiseerd	sloop	netto
2014	39	72	-33
2015	163	8	155
2016	146	70	76
2017	220	4	216
totaal	568	156	412

Met de netto realisatie van 412 woningen is de taakstelling van 360 woningen ruimschoots gehaald.

Verder zijn de afgelopen periode 187 onzelfstandige eenheden gesloopt en 81 onzelfstandige eenheden gebouwd.

In de periode 2014 tot en met 2017 zijn plannen voor 388 woningen geschrapt. De taakstelling was 455 woningen. Twee bestemmingsplannen, waarbij de planvoorraad met 133+42 woningen wordt teruggebracht zijn in procedure/in voorbereiding. Daarmee wordt de taakstelling gehaald, zij het wat later.

De planvoorraad per 1-1-2018 bestaat uit:

- Groene bakje: 863 woningen te realiseren en 7 te slopen/onttrekken, netto 856 woningen
- Oranje bakje: 171 woningen
- Rode bakje: 625 woningen

De totale planvoorraad komt hiermee uit op 1.652 woningen. Het groene en oranje bakje bevatten 1.027 woningen.

	gem grex	grex derden	geen ovk.	totaal
groene bakje	524	228	111	863
oranje bakje	105	27	39	171
rode bakje	439	144	42	625
totaal	1068	399	192	1659

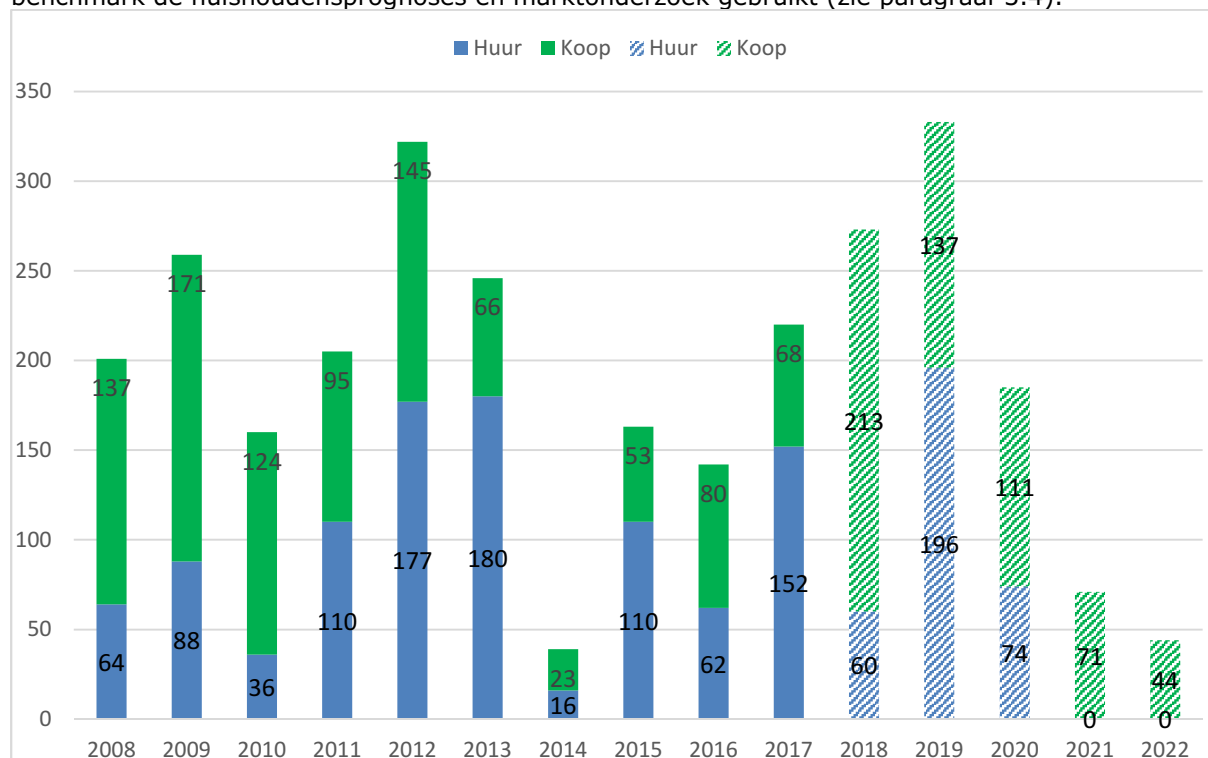
Figuur 3.1 Overzicht uitkomsten zeefmodel Structuurvisie, actualisatie per 1-1-2018

Toelichting:

In figuur 3.1 is de toepassing van de zeef opgenomen (stand van zaken per 1-1-2018), waarbij het aandeel grondexploitatie van de gemeente inzichtelijk is gemaakt. De financiële gevolgen van de plannen die vervallen (rode bakje) zijn genomen. Verder zijn er reserveringen gedaan voor mogelijke toekomstige afwaarderingen van de gemeentelijke plannen van de overige planvoorraad (oranje bakje).

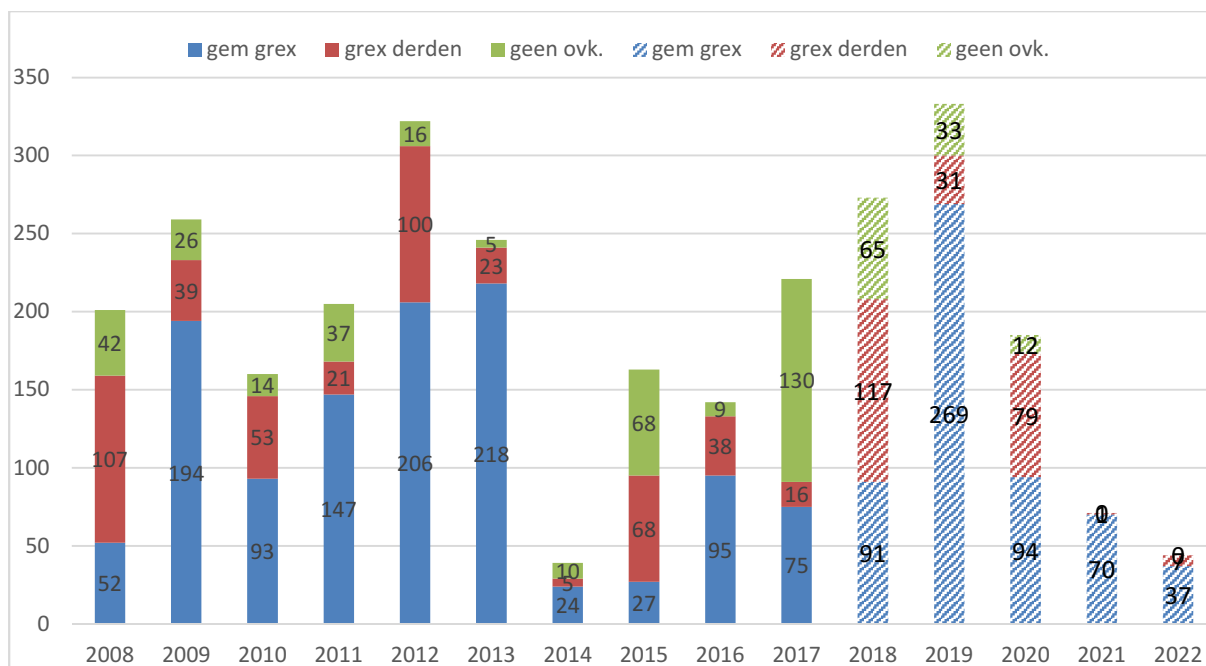
3.1. Realisatiecijfers wonen (2008-2017)

In figuur 3.2 zijn de realisatiecijfers van woningen voor de periode 2008 tot en met 2017 en de voorgenomen planrealisaties voor de periode 2018 tot en met 2022 weergegeven. Op basis daarvan blijkt wat het langjarig historische gemiddelde is geweest en wat het gemiddelde was over de afgelopen vier jaren. Dit vormt een van de benchmarks voor de toekomstige prognoses van grondverkoop, zoals in de gemeentelijke grondexploitatie wordt geraamd. Daarnaast worden als benchmark de huishoudensprognoses en marktonderzoek gebruikt (zie paragraaf 3.4).



Figuur 3.2 *Overzicht gereedgekomen woningen en voornemen*

Gemiddeld zijn de afgelopen 10 jaar 196 woningen per jaar opgeleverd en de afgelopen 4 jaar 141 woningen. We dienen ons hierbij te realiseren dat, gelet op de demografische ontwikkelingen, de forse aantallen gerealiseerde woningen uit het verleden in de toekomst minder zullen voorkomen. De aantallen vanaf 2018 betreffen nog een planning, geen realisatie.



Figuur 3.3 *Overzicht gereedgekomen woningen en planning, ingedeeld naar bouwplannen derden (met en zonder overeenkomst) en gemeentelijke grondexploitatie*

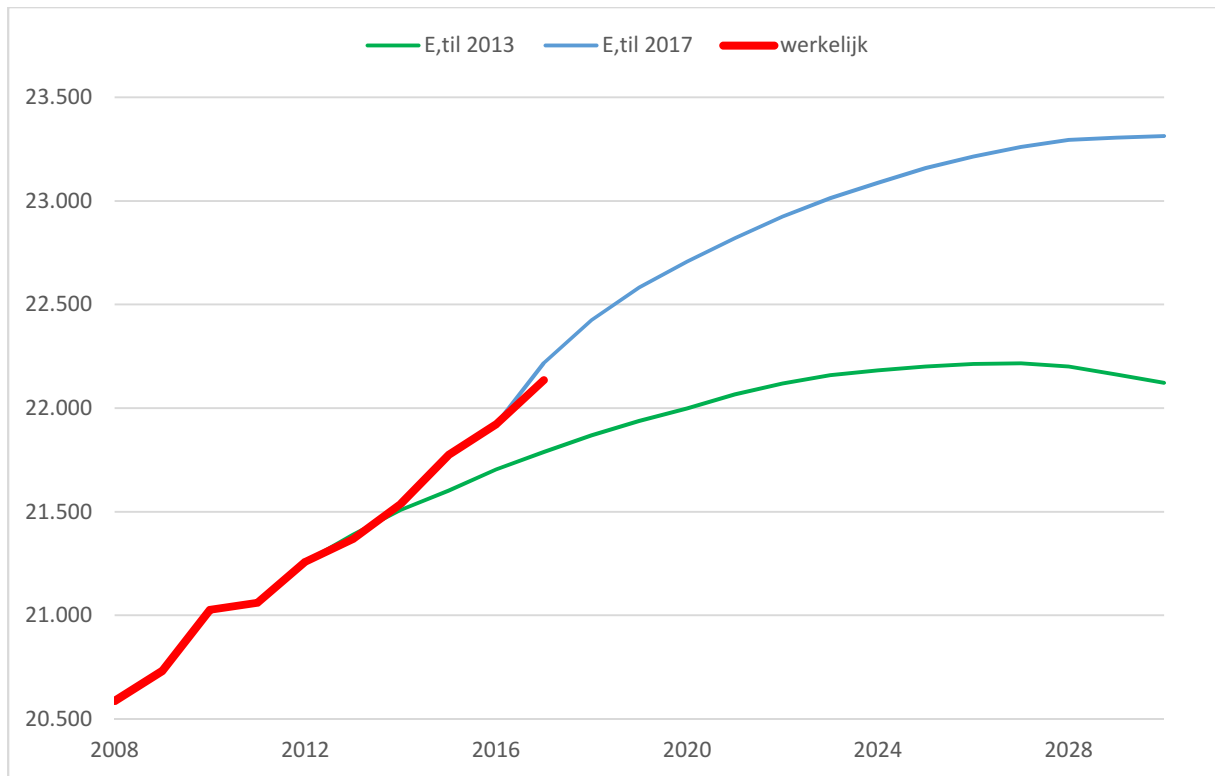
We zien dan na de twee magere jaren in 2014 en 2015 het aantal woningen dat is gerealiseerd op een gemeentelijke grondexploitatie in 2016 en 2017 weer toeneemt.

3.2. Behoefteprognose wonen

Nieuwe inzichten in behoefteprognose

Zoals eerder aangegeven is het afstemmen van de planvoorraad op de resterende woningbehoefte een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Op basis van de prognoses uit 2013, waarop deze structuurvisie gebaseerd is, zou de groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 tot de top van het aantal huishoudens (in 2027) ongeveer 710 huishoudens bedragen, op basis van de prognoses uit 2017 moet er rekening mee worden gehouden, dat de maximale groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 tot de top van het aantal huishoudens (in 2031) ongeveer 1.775 huishoudens zal bedragen.

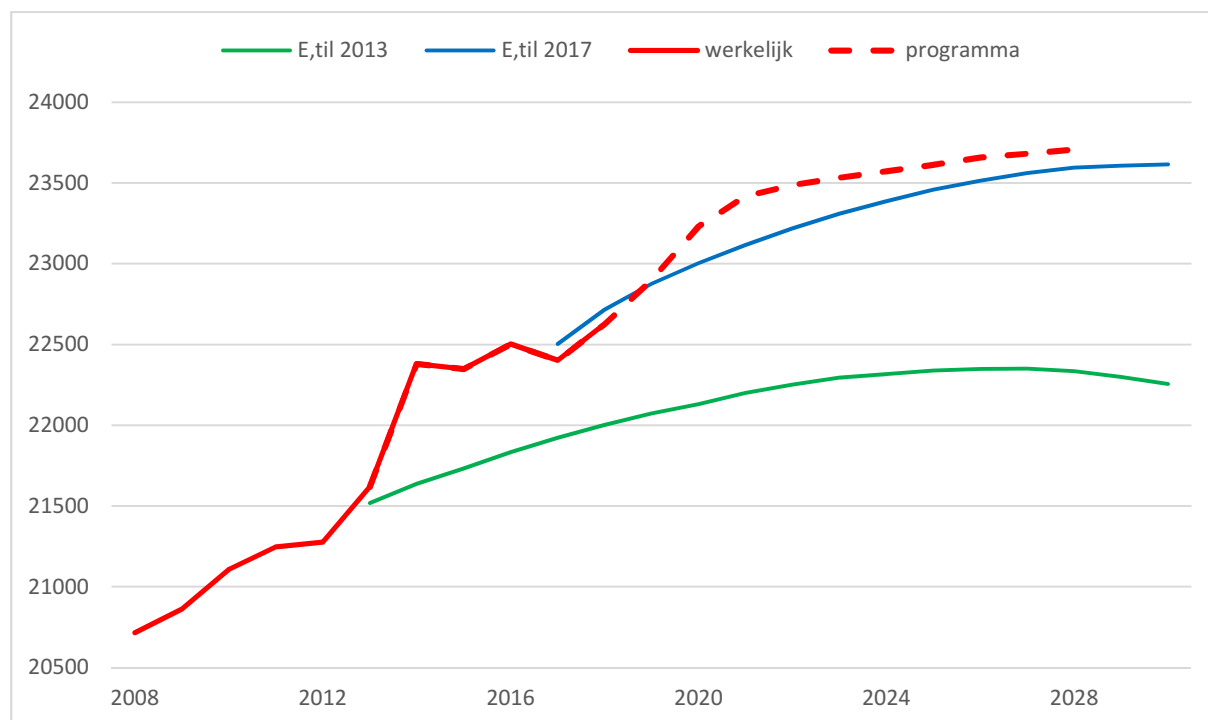
Onderstaande grafiek (figuur 3.4.) bevat de prognoses van Etil van 2013 en 2017 en de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.



Figuur 3.4. Prognose ontwikkeling aantal huishoudens versus feitelijke ontwikkeling

Uit de bevolkingsprognoses Etil 2017 (meest recente en beschikbare prognose) blijkt dat het aantal inwoners in de periode 2014 tot de top van het aantal inwoners in 2024 toeneemt met ongeveer 1.451 inwoners. Dit is een groei waar in 2013 nog een afname met ongeveer 900 inwoners werd verwacht in dezelfde periode. Omdat het aantal inwoners per woning blijft afnemen (gezinsverdunding) blijft het aantal huishoudens stijgen. Dit heeft gevolgen voor de kwantitatieve woningbehoefte. Er blijken op basis van Etil 2017 ongeveer 1.097 woningen méér nodig te zijn tot de top van het aantal huishoudens dan op basis van Etil 2013.

3.3. Programma en planning woningaantallen



Figuur 3.5 Realisatie, prognose en planning woningaantallen

In figuur 3.5 is in beeld gebracht hoe het gemiddelde aantal woningen uit de prognoses van het Etil 2013 (referentiekader Structuurvisies) en Etil 2017 zich verhoudt tot de aantallen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden.

De sterke groei in 2013 is een gevolg van de definitiewijziging van het werkelijk aantal woningen. Met ingang van 2013 worden - met de invoering van de BAG (Basisregistratie adressen en gebouwen) - ook de onzelfstandige woonruimten door het CBS meegenomen in de telling. In de gepresenteerde prognoses zijn deze aantallen niet meegenomen.

Duidelijk is verder te zien de fors hogere woningbehoefte op basis van de prognose van Etil 2017 ten opzichte van de prognose van Etil 2013.

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

Er komt een einde aan de groei van het aantal woningen in Weert. De top was voorzien in 2027, dit is met de huidige inzichten verschoven naar 2031. Verder laten de opeenvolgende prognoses elk jaar een grotere groei van het aantal huishoudens zien. Bij het raadsbesluit van 10 april 2013 is uitgegaan van een toename van het aantal woningen (huishoudentop in 2027) met 1.200.

- Op basis van de prognoses van Etil 2013 en rekening houdend met de planrealisaties in de periode 2014 tot en met 2017 groeit Weert vanaf 1 januari 2018 nog met 1.363 huishoudens tot de top in 2031 (figuur 3.4).
- De netto planvoorraad voor woningen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden bedraagt 1.027 (groene en oranje bakje). De gemeentelijke grondexploitaties bevatten nog 629 woningen en in de plannen van derden wordt nog uitgegaan van 398 woningen.
- Het aantal woningen in de huidige plannen (groene en oranje bakje) is kleiner dan de prognose van Etil 2017 van de groei van het aantal huishoudens. Dit betekent dat er een heroverweging plaats dient te vinden ten aanzien van de plannen in het rode bakje. Dit wordt meegenomen bij de actualisatie van de regionale structuurvisie.

4 PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN

4.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

Met het vaststellen van de Structuurvisie zijn onder andere de beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid voor de toekomst vastgelegd:

- Weert blijft de komende jaren inzetten op de economische structuurversterking van de stad met specifieke aandacht voor sectoren waarop in regionaal verband focus wordt gelegd, met name via Keyport 2020 en Brainport 2020;
- Het kwantitatieve aanbod van Weert is voldoende om aan de behoefteprognose tot 2028 te voldoen. Het resterende aanbod kan de frictielege stand ruimschoots opvangen en biedt ruimte voor Weertse bedrijven om zich te verplaatsen. Tevens kan hiermee incidentele grootschalige ruimtevrage opgevangen worden¹;
- In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van de schaalgroottes, zodat optimaal kan worden ingezet op duurzaam grondgebruik;
- Op bedrijventerreinen binnen de Ringbaan en Kanaalzone II zetten we in op "verkleuring" (bijvoorbeeld ook maatschappelijke en Leisure achtige functies toegestaan).

Als belangrijke randvoorwaarden worden onder andere de bereikbaarheid van de terreinen, de verbindingen naar de omliggende regio's en de tijdige beschikbaarheid van voldoende en gevarieerde vestigingslocaties genoemd.

De samenstelling van de economie in Weert laat slechts een beperkte thematisering van bedrijventerreinen toe: zware industrie/hogere milieucategorie naar De Kempen en Kanaalzone III, perifere detailhandel naar de Roermondseweg-Oost, Leisure naar de Kanaalzone I en II en gemengde functies op Leuken-Noord en Kanaalzone I en II. Op Kampershoek 2.0 wordt specifiek ingezet op grootschalige logistiek. Voor de overige terreinen geldt dat het gemengde bedrijventerreinen zijn en blijven.

Met het oog op het herstellen van de balans in vraag en aanbod legt de Provincie Limburg in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer. Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de werklocaties wordt geschetst. Naar verwachting wordt dit beleidskader in 2018 afgerond.

4.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

De gemeente werkt aan het optimaliseren van het vestigingsklimaat voor bestaande en nieuw aan te trekken bedrijven. Momenteel wordt Kampershoek 2.0 ontwikkeld. Dit terrein biedt ruimte voor bedrijven in met name de grootschalige logistiek. Daarnaast is er geïnvesteerd in een trimodale (container)terminal De Kempen aan de Zuid-Willemsvaart in de regio Budel-Weert.

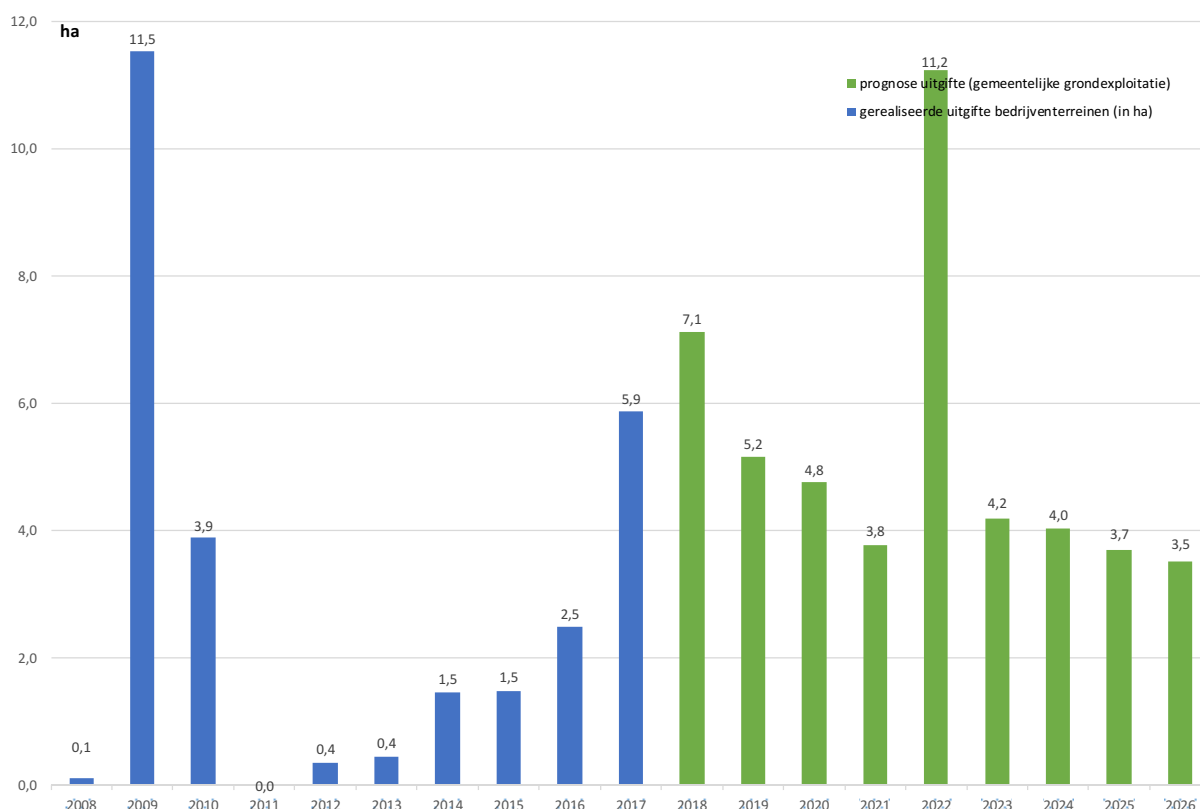
De uitgifte van bedrijventerreinen (zie figuur 4.1) is sinds 2000 trendmatig teruggelopen, met in positieve zin twee sterk afwijkende jaren 2009 en 2010. De hoge uitgifte in deze twee jaren kan vanwege enkele grote verkopen (Lidl, IQ-woning) als incidenteel worden beschouwd. Nadat de uitgifte in de daaropvolgende jaren beperkt was tot gemiddeld circa 1 hectare per jaar is er door de aantrekkende economie in 2017 5,8 hectare uitgegeven waar 6 transacties aan ten grondslag liggen. Daarnaast is op Kampershoek 2.0 een erfpachtovereenkomst gesloten met betrekking tot 18,8 ha. Deze grond wordt in erfpacht uitgegeven met een uiterste afnamedatum van 31-12-2022 (dit verklaart ook de piek in geplande uitgifte in 2011 in tabel 4.1). Bovendien zijn er via de particuliere markt in totaal 5 hectare verkocht (Kanaalzone III en de Kempen), waardoor het marktaanbod verder is verkleind.

¹ Opgemerkt wordt dat het aanbod van gunstig gesitueerde bedrijfskavels door de voorspoedige uitgifte in 2017 verder is afgenomen. Vooral nog heeft dit niet tot uitgifteproblemen geleid.

Uit onderzoek van Buck Consultants International (2017) blijkt in de afgelopen 10 jaar ruim 21 hectare (2,1 hectare per jaar) aan bedrijventerreinen is uitgegeven. Het regionale marktaandeel van Weert bedroeg daarmee ongeveer 14%. Mocht dit aandeel in de komende 10 jaar wederom 14% bedragen dan resulteert dit in een indicatieve ruimtevraag van circa 23 hectare tot 2025.

Aan de hand van de concrete interesse en de toenemende druk vanuit de markt, verwacht Buck Consultants International dat er meer wordt uitgegeven. De vraag naar bedrijventerreinen uit zich vooral in de (grootschalige) logistiek en handel. Het adviesbureau schat in dat er in Kampershoek 2.0 de komende 10 jaar circa 3,2 hectare per jaar wordt uitgegeven. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning geconformeerd aan de planning van voorgaande jaren.

Buck Consultants International bevestigt dit beeld in zijn advies van 18 december 2017. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning afgestemd op het advies van Saelmans Bedrijfsmakelaardij van maart 2018.



Figuur 4.1 Uitgifte bedrijventerreinen gemeentelijke grondexploitaties (realisatie en planning)

4.3 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 zeven bedrijventerreinen zijn nog uit te geven kavels beschikbaar. Met deze grondvoorraad zijn verschillende typen bedrijvenkavels beschikbaar. Er zijn kavels geschikt voor: startersruimte/zeer kleinschalig (tot 500 m²), kleinschalig (500-2.500 m²), middelgroot (2.500-15.000 m²), grootschalig (1,5 ha en groter) en watergebonden bedrijvigheid / industrie.

Per 1-1-2018 is ca. 61 hectare grond direct beschikbaar voor uitgifte, inclusief gronden van derden die vallen onder de gemeentelijke grondexploitatie middels een exploitatiebijdrage en inclusief kavels in uitgifte bij derden in Kanaalzone II (10,7 ha) , De Kempen (3,9 ha) en de Moesdijk (0,65 ha).

Bedrijventerrein	Bruto (Ha)	Netto (Ha)	Uitgeefbaar Gemeente (ha)	Uitgeefbaar Derden (ha)
De Kempen	123	97	5,1	3,9
Kampershoek 2.0 (*)	72	54	16,1	18,3
Kampershoek	88	65	1,5	
Kanaalzone I	34	31	1,7	
Kanaalzone II	49	41		10,7
Kanaalzone III	24	24		
Leuken-Noord	98	76	3,1	
Roermondseweg	30	25		0,65
Savelveld / Industrierweg	25	23		
Totaal	543	436	27,5	33,6

Figuur 4.2 **Overzicht uitgeefbaar bedrijventerrein (stand per 31-12-2017)**

(*) De 16,1 ha uitgeefbaar terrein is na aftrek van de grond die in erfpacht is uitgegeven (betreft 18,3 ha.)

4.4 Kantoren

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 564.000 m² kantoorvloeroppervlakte (vvo), in 2016² ruimte biedend aan 18.530 arbeidsplaatsen. In 2016 is de Midden-Limburgse voorraad vrijwel gelijk gebleven. Weert is met een totale oppervlakte van 123.260 m² de zesde kantorenstad van Limburg. In de Structuurvisie (2013) wordt ingezet op 2 concentratielocaties: Centrum-Noord voor de grootschalige vraag en de binnenstad voor kleinschalige kantoorvestigingen.

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

Van de totale voorraad is 34.090 m² (28 %) te vinden op Centrum-Noord. Het aanbod is hier vooral grootschalig van aard. In de binnenstad van Weert zijn de kantoren vooral kleinschalig van opzet. Per 31-12-2016 staat 26.120 m² leeg in Weert ofwel 21% van de totale kantoorruimte (totaal Limburg: 13 %).

In Centrum-Noord is nog ruim 3 hectare uit te geven, waarvan 2,4 ha door de gemeente Weert. In het kerngebied van het kantorenpark zijn kavels beschikbaar van 1.000 m² tot ruim 2.000 m². Langs de Eindhovenseweg/hoek stadsbrug is een kavel te koop van ca. 5.900 m².

Porta 1, 3 en 4, kantoorgebouwen die beoogd zijn aan de Eindhovenseweg, zijn in april 2003 vergund (twee vergunningen voor in totaal vier kantoren) aan een ontwikkelaar, echter nog niet gerealiseerd. De bij de porta's behorende gronden zijn wel al verkocht, dus niet meer in eigendom van de gemeente (in totaal gaat het om 10.000 m² bvo). Porta 2 is wél gerealiseerd.

Centrum-Noord behoudt de hoofdfunctie kantoren maar 'verkleuring' is mogelijk op een gedeelte aan de Eindhovenseweg en aan het kanaal. In deze hoek is een initiatief voor een hotel.

² De Provinciale rapporten over 2017 zijn nog niet ontvangen

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

De ambitie waar Weert aan blijft werken is matige en evenwichtige groei op alle fronten, waarbij de (maak)industrie c.q. agro foodsector een bijzondere plaats inneemt. In de programmabegroting 2018 wordt ingezet op een bevordering van het vestigingsklimaat voor bedrijven en een hoge mate van werkgelegenheid. In de gemeente Weert is per 1 januari 2018 ca. 61 ha. bedrijventerrein met verschillende profielen direct uitgeefbaar op verschillende bedrijventerreinen.

- Om de risico's in de grondexploitatie te beperken zijn er in de BBV regels vastgelegd omtrent de toegestane looptijd van een grondexploitatie. In de derde financiële rapportage 2016 is de looptijd van Kampershoek 2.0 bepaald op 15 jaar. Uitgaande van de uitgifteprognose van Buck van december 2017, is met ingang van 1 januari 2018 het gehele programma van Kampershoek 2.0 binnen de periode van 15 jaar uitgeefbaar. Bij de jaarrekening 2016 viel nog 10 ha buiten deze uitgifteperiode.
- Het tempo van de uitgifte van kavels van de andere bedrijventerreinen is afgestemd op de prognose van Saelmans Bedrijfsmakelaardij van maart 2018. Risico's dat gronden in de toekomst niet meer kunnen worden uitgegeven zijn ook aanwezig bij deze projecten. Uitgezonderd bedrijventerrein Kanaalzone 1 en Kampershoek 2.0 kunnen deze bedrijventerreinen dit risico zelf opvangen. De boekwaarden van deze bedrijventerreinen zijn laag en de winstverwachting relatief hoog. Voor Kampershoek 2.0 en Kanaalzone I geldt dat de komende jaren extra inzet zal plaatsvinden op de verkoop van kavels, zodat de cashflow verbetert en daarmee het risico vermindert.
- Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico's met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum Noord kunnen deze risico's worden opgevangen. Voor de risico's van het project Kampershoek 2.0 is een bedrag in de risicobuffer opgenomen.

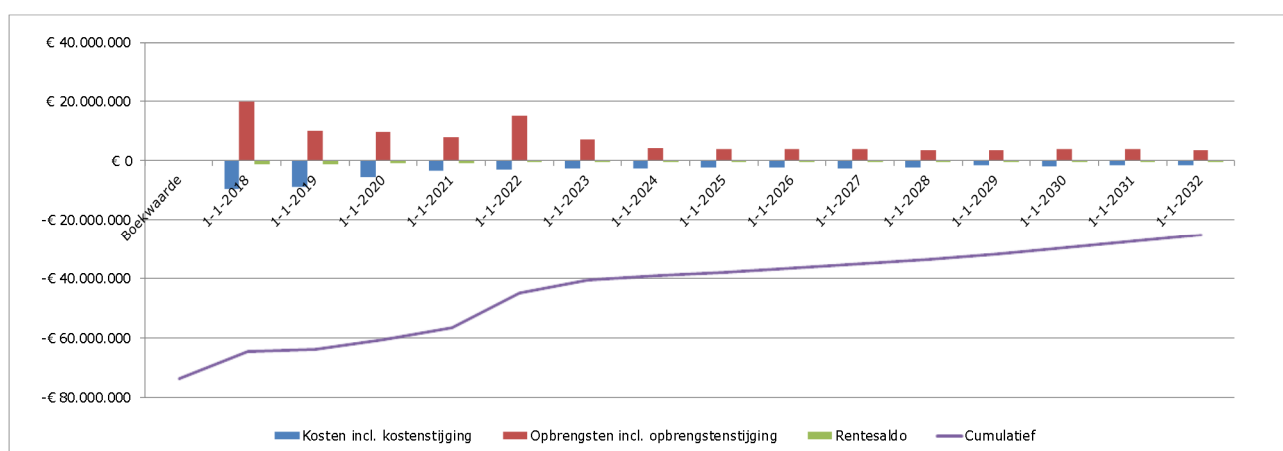
5 MEERJARENPROGNOSE, RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN

5.1 Financiële analyse van de meerjarenprognose

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

In de tabel hieronder worden de nog te realiseren investeringen en opbrengsten (cashflow) in de grondexploitaties (resp. de rode en groene kolommen) per jaar weergegeven. Per 31-12-2017 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € 73,4 miljoen. Dit saldo wordt geleidelijk teruggebracht en verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 25,1 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de paarse lijn.

Een specificatie van de boekwaarden en exploitatieresultaten treft u aan in figuur 2.2, paragraaf 2.5.



Figuur 5.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

Toelichting:

De nog te realiseren opbrengsten zijn € 48,3 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 € 58,7 miljoen geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten (€ 107 miljoen) te kunnen realiseren.

5.2 Investerings en opbrengsten

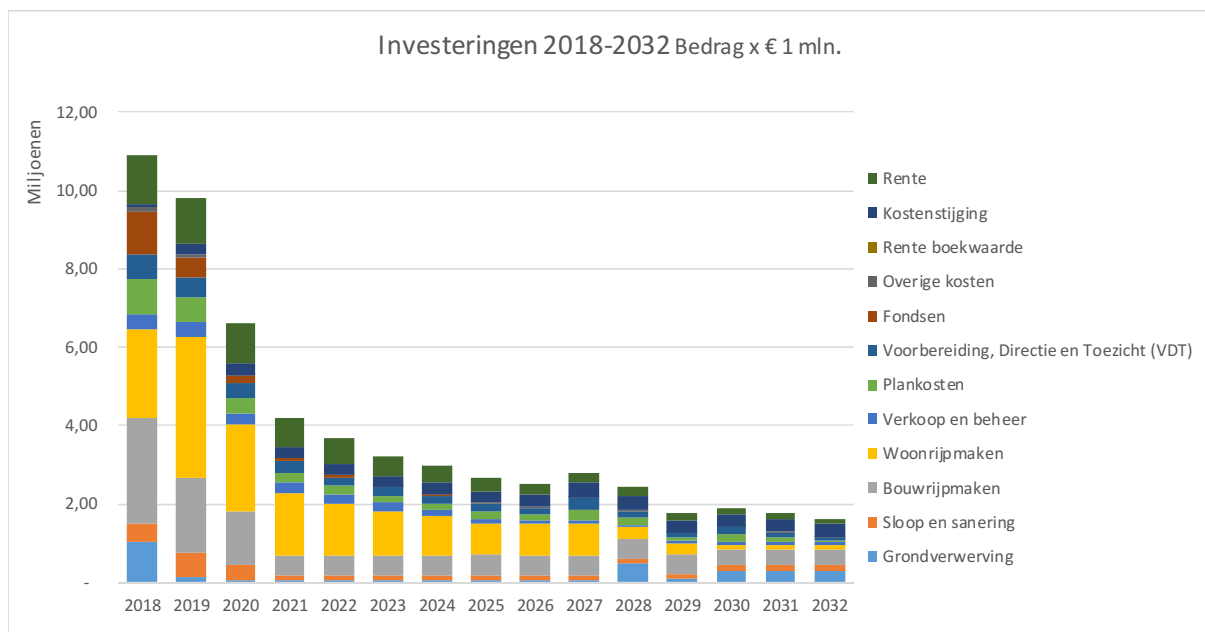
Investerings:

De totaal nog te realiseren investeringen in de periode 2018 - 2032 zijn geraamd op € 58,7 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 Directie 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 ruim € 10 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen bedragen € 3,0 miljoen en zullen voor € 2,9 miljoen in Kampershoek 2.0 en voor € 1 ton in Laarveld plaatsvinden. Met name de verwervingen op Kampershoek 2.0 zijn toegenomen door het weer in exploitatie nemen van gronden en door wijziging van het plangebied.
- Sloop en sanering bedragen € 2,9 miljoen, waarvan € 1,7 in Kampershoek 2.0, € 8 ton in Laarveld, in de Kanaalzone € 1 ton en de rest verspreid over de overige projecten.
- Het bouwrijpmaken kost ruim € 11,8 miljoen en vindt vooral plaats in Kampershoek 2.0 (€ 9,0 miljoen), Laarveld (€ 2,4 miljoen).

- Het woonrijpmaken kost nog € 16,6 miljoen en is terug te voeren tot Kampershoeck 2.0 (€ 5,2 miljoen), Laarveld (€ 5,9 miljoen), Landbouwbelang (€ 1,2 miljoen), Vrouwenhof (€ 1,2 miljoen), de overige bedrijventerreinen (€ 2,6 miljoen) en de overige woningbouwprojecten (€ 5 ton).
- De kosten van de fondsen bedragen € 1,9 miljoen. Dit betreft voornamelijk de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen, zoals het Stationsplein, het Bassin en de fietsbrug over de Ringbaan. Daarnaast wordt onder deze post de planschade verantwoord.
- De overige kosten bedragen bijna € 3 ton en hebben vooral betrekking op specifieke kosten in Kampershoeck 2.0.
- De kostenstijging betreft een totaal bedrag van € 4,4 miljoen en is gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd.
- De rentekosten (verminderd met de renteopbrengsten) bedragen per saldo € 6,2 miljoen, waarvan € 5,0 miljoen in Kampershoeck 2.0 en € 1,0 miljoen in Laarveld. De rentekosten bedroegen vorig jaar nog € 18,0 miljoen. Deze vermindering van de rentekosten wordt veroorzaakt door het verlagen van het rentepercentage van 3,25% naar 1,66 %.

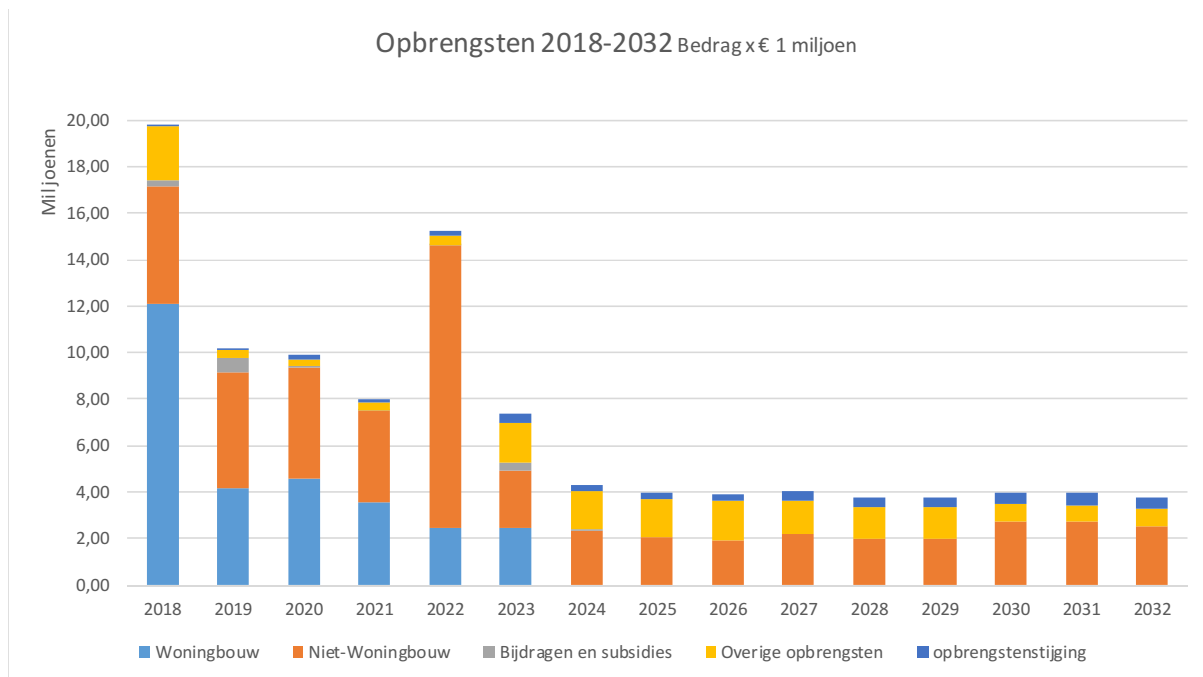


Figuur 5.2 Specificatie investeringen 2018 – 2032

Opbrengsten:

De totaal nog te realiseren opbrengsten tot en met 2032 zijn geraamd op € 107 miljoen. De fasering van deze opbrengsten is in figuur 5.3 weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstesoorten. De belangrijkste opbrengsten worden hierna toegelicht:

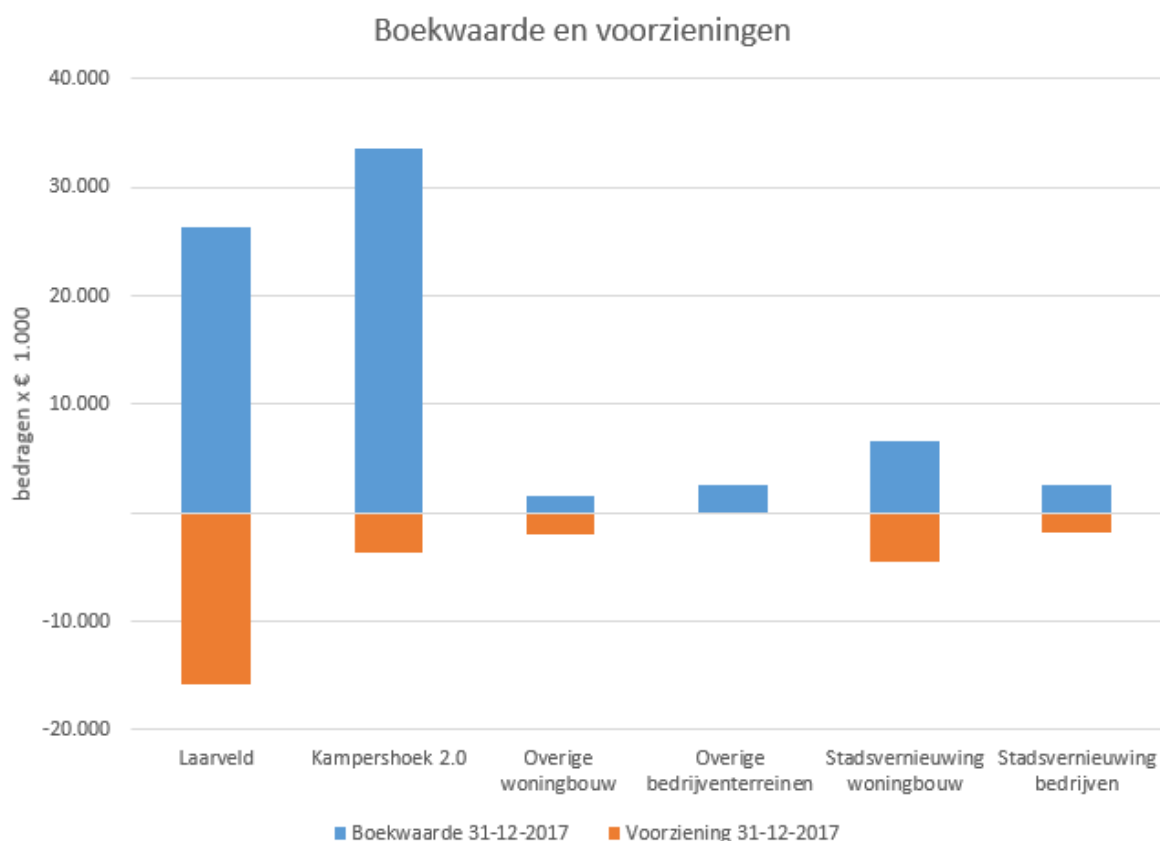
- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 29,3 miljoen. Hiervan heeft € 22,6 miljoen betrekking op Laarveld, € 2,2 miljoen op Beekpoort, € 0,9 miljoen op Vrouwenhof en de rest op de overige woningbouwlocaties.
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 53,9 miljoen, waarvan € 42,5 in Kampershoeck 2.0, € 4,2 miljoen in de Kempen en € 7,3 miljoen in de overige bedrijventerreinen.
- De overige opbrengsten bedragen € 1,3 miljoen en betreffen verkoop van overige gronden en gebouwen, voornamelijk in Laarveld (o.a. Hushoverweg).
- De post bijdragen en subsidies bedraagt € 16,8 miljoen en heeft betrekking op de exploitatiebijdragen van ontwikkelende partijen binnen Kampershoeck 2.0.
- De opbrengstenstijging bedragen € 4,6 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen.



Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2018 - 2032

5.3 Balanswaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2017 bedraagt € 73,4 miljoen. Uit het in figuur 5.1 gepresenteerde verloop van deze boekwaarde kan worden afgeleid dat een belangrijk deel van de investeringen niet kan worden terugverdiend. Om de verwachte tekorten op de negatieve projecten te kunnen dekken zijn voorzieningen getroffen. In het verleden werden deze voorzieningen getroffen ter hoogte van het nadelige exploitatieresultaat op netto contante waarde. In de 2^e Rapportage 2017 is het besluit genomen om de voorzieningen te treffen ter hoogte van de nadelige eindwaarde van het project. Uitgaande van de resultaten per 1-1-2017 betekent dit een dotatie van de voorziening nodig was van € 5,5 miljoen (van € 34,8 miljoen naar € 40,4 miljoen). Op basis van de geactualiseerde exploitaties per 31-12-2017 moet de voorziening € 27,9 miljoen bedragen om de tekorten op de negatieve exploitaties af te dekken. De balanswaarde van de actieve bouwgrondexploitaties bedraagt daarmee € 45,5 miljoen.



Figuur 5.4 **Overzicht boekwaarde en getroffen voorzieningen**

5.4 Eindresultaten grondexploitaties

De ontwikkeling van de verwachte eindresultaten 2017 ten opzichte van 2016 laten een positief beeld zien. Het geconsolideerde resultaat van alle grondexploitaties op eindwaarde bedroeg per 31-12-2016 € 31,2 miljoen negatief. Bij de actualisatie per 31-12-2017 € 25,1 miljoen.

Dat de resultaten op eindwaarde gunstiger zijn dan in 2016 wordt veroorzaakt door:

- Minder rentekosten als gevolg van de wijziging van het rentepercentage van 3,25% naar 1,66%;
- Het weer in exploitatie nemen van gronden in Kampershoek 2.0 leidt tot hogere opbrengsten;
- Het bouwrijpmaken in Kampershoek 2.0 is minder duur dan geraamd door hergebruik van zand en het slimmer omgaan met de grondbalans in het plangebied;
- De gewijzigde fasering van de opbrengsten (uitgifte 2 jaar eerder dan in de grondexploitatie bij de jaarrekening 2016) van Laarveld fase 3 heeft een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitatie;
- Daarnaast is de grondexploitatie Landbouwbelang positiever geworden doordat meer woningen worden gerealiseerd en met de ontwikkelaar afspraken zijn gemaakt over de kosten bouw- en woonrijpmaken.

De belangrijkste positieve afwijkingen ten opzichte van 2016 zijn voor wat betreft de woningbouwprojecten een gevolg van de kortere looptijd, waardoor de rentekosten dalen.

De negatieve ontwikkeling op de bedrijventerreinen, wordt veroorzaakt door gewijzigde regelgeving van de BBV omtrent winstneming. Door deze wijziging moest in 2017 winst worden genomen op de exploitaties De Kempen uitbreiding, Centrum-Noord en Leuken-Noord.

5.5 Risicomanagement

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

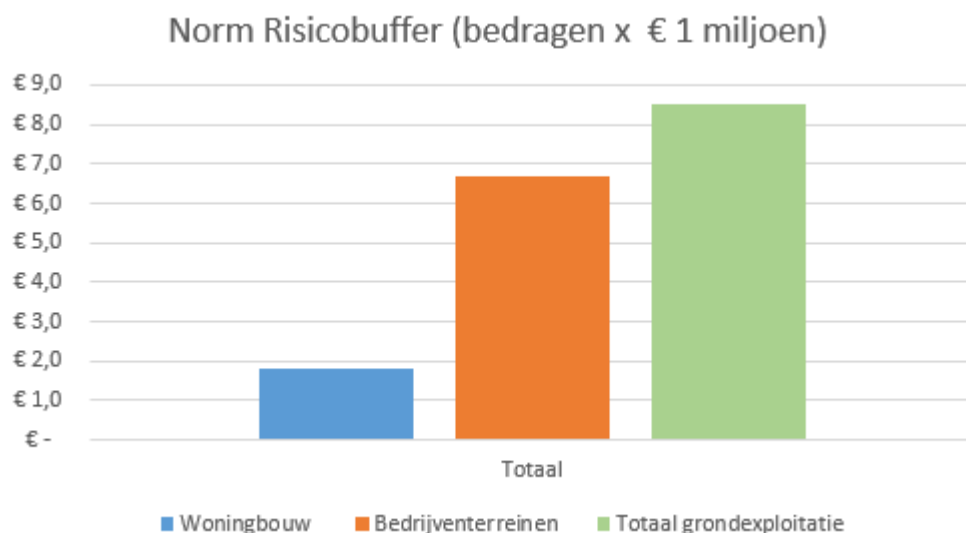
De werkwijze ligt vast in de "Handleiding risicomanagement" en is gebaseerd op drie veelgebruikte onderdelen:

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

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

5.6 Koppeling met het beleid voor risicomanagement

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



Figuur 5.6 Berekening norm risicobuffer grondexploitatie

Toelichting:

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

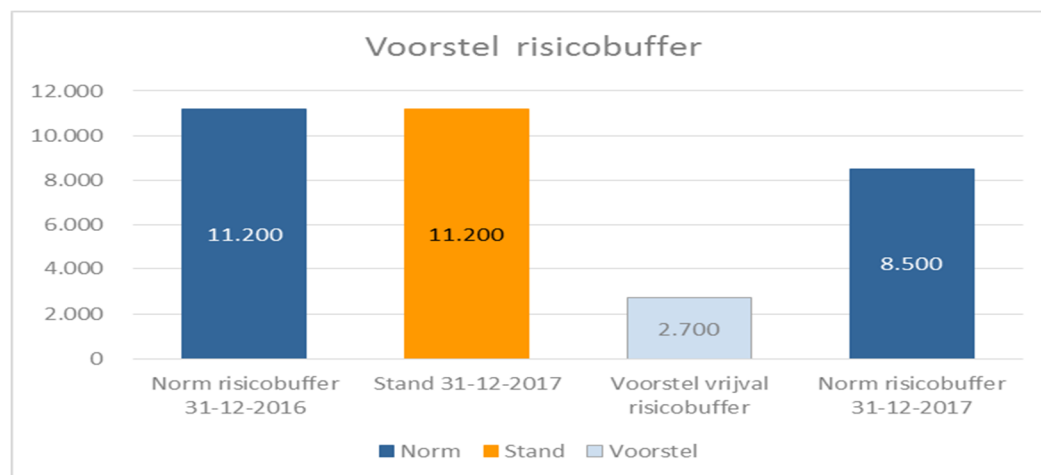
- Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 1,9 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 6,7 miljoen. Voor alle projecten geldt dat in de grondexploitatie niet langer een post onvoorzien is opgenomen. Hiervoor is nu een risicobedrag opgenomen van € 0,6 miljoen voor woningbouw en € 0,9 miljoen voor bedrijventerreinen; totaal € 1,5 miljoen. Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 3. Het betreft met name nog enige onzekerheid rondom de investeringskosten van het bouw- en woonrijp maken. Laarveld fase 4 gaat nu nog niet uit van realisatie (in afwachting op de uitkomsten van de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg); het berekende risico betreft eventuele planschade bij het 'wegbestemmen' van de toekomstige bouw mogelijkheden. Voor de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoek 2.0. Het betreft met name vertraging in de uitgifte, een neerwaartse bijstelling van de exploitatiebijdragen en het risico op prijsdaling.
- Naast de risico's worden er ook kansen ingeschat ter waarde van € 0,1 miljoen. Dit is de kans dat de investeringen in Laarveld voor bouw- en woonrijpmaken lager uitvallen dan geraamd.

- De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitatie betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt voor 2018 € 8,5 miljoen.

5.7 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2017 bedraagt de Risicobuffer bouwgrondexploitaties € 11,2 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verlagen naar de nieuw berekende € 8,5 miljoen en de vrijvallende € 2,7 miljoen ten gunste te laten komen van de algemene reserve. Dit wordt meegenomen in het voorstel bij de jaarrekening 2017.

In figuur 5.7 is de toevoeging aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.



Figuur 5.7 Voorstel risicobuffer grondexploitatie

5.8 Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2017 bedraagt € 73,4 miljoen. Dit is minder dan de waarde per 31-12-2016 (€ 78,8 miljoen). Deze daling wordt vooral veroorzaakt door verkopen in Laarveld en Vrouwenhof, De Kempen uitbreiding en Centrum-Noord.
- De exploitatieberekeningen van de grondexploitatie geven een tekort aan van € 25,1 miljoen (Eindwaarde; zie ook figuur 2.2).
- De verschillen met de berekening van het resultaat bij de jaarrekening 2016 zijn vooral te herleiden tot een verkorting van de looptijd van enkele woningbouwplannen, het in exploitatie nemen van gronden op Kampershoek 2.0 en het wijzigen van het rentepercentage.
- De nog te realiseren opbrengsten zijn € 48,3 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 € 58,7 miljoen geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten (€ 107,0 miljoen) te kunnen realiseren.
- Ten aanzien van de planning van de woningaantallen constateren we dat het aantal woningen in de huidige plannen (groene en oranje bakje) kleiner is dan de prognose van Etil 2017 van de groei van het aantal huishoudens. Dit betekent dat er een heroverweging plaats dient te vinden ten aanzien van de plannen in het rode bakje. Dit wordt meegenomen bij de actualisatie van de regionale structuurvisie.
- De in de grondexploitatie opgenomen afzet in Kampershoek 2.0 is afgestemd op het marktonderzoek van december 2017. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning afgestemd op het advies van Saelmans Bedrijfsmakelaardij BV van maart 2018.
- Voor de woningbouwgrondexploitatie zitten de risico's met name in Laarveld. Het betreft met name nog enige onzekerheid rondom de investeringskosten van het bouw- en woonrijp maken in fase 3 en risico op planschade bij het eventueel 'wegbestemmen' van de toekomstige bouw mogelijkheden.
- Voor de bedrijventerreinen hebben de risico's vooral betrekking op Kampershoek 2.0. Hiervoor geldt dat er veel geïnvesteerd is en dat het realiseren van de afzetprognose afhankelijk is van enkele grote transacties.

Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar)

Zie aparte niet-openbare bijlage.

Bijlage 2: Grondprijsbrief 2018

Zie aparte bijlage.