

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Fred van Vliet	DJ-2469972
Portefeuillehouder	: f.van.vliet@weert.nl, +31641309627	Zaaknummer:
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert/ L.A.W. (Lizbeth)	2467523
	: Steinbach	Publicatie:
		Openbaar

### Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en Vastgoed 2023-2024.

### Voorstel

1. Voor de periode van 15 jaar geheimhouding, ingevolge artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (Woo), op te leggen omtrent bijgaande niet-openbare 'bijlage 1: grondexploitatieberekeningen 2023' gelet op aspecten die de financiële positie van de gemeente raken.

Aan de raad voor te stellen:

2. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen 2023-2024 vast te stellen.
3. De grondexploitatieberekeningen 2023 en de daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
4. Het onderdeel grondexploitatie van het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en Vastgoed 2023-2024 vast te stellen.

### Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en Vastgoed (MPGV) 2023-2024 deel Grondexploitatie (hierna te noemen MPG) wordt u inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de gemeentelijke grondexploitatie. Ontwikkelingen en risico's worden gesignaleerd; wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd. Het MPGV kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de paragraaf grondbeleid en vastgoed in de jaarrekening 2023. Daarnaast geeft het MPG een vooruitblik op de in de grondexploitatie geplande investeringen en opbrengsten in de toekomst.

In het onderdeel Vastgoed (hierna te noemen MPV) wordt over het jaar 2023 de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille toegelicht. Voor de financiële analyse wordt verwezen naar de jaarrekening 2023.

Weert, 24 april 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 21 mei 2024

Nummer: 7

De secretaris,

### **Doel(en)**

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

Het doel van het MPV is een doorkijk te geven in de ontwikkelingen rondom de gemeentelijke vastgoedportefeuille 2023-2024.

### **Resultaten**

Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn opgesteld, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen. Middels de niet-openbare 'bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen' stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de investeringen in de grondexploitaties en worden de doelstellingen voor de jaarlijkse verkoopopbrengsten vastgelegd.

### **Activiteiten**

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

### **Argumenten**

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

Het openbaar maken van de financiële gegevens van de grondexploitatieberekeningen schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente bij verwervingen van gronden en ondermijnt de openbare aanbesteding, vrij van financiële voorkennis, van het bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen de te ontwikkelen plangebieden.

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

*2. Voldoen aan het budgetrecht van de raad*

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

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1,14%
Disconteringsvoet	2,00%
Kostenstijging 2024	4,00%
Kostenstijging 2025 t/m 2026 per jaar	3,00%
Kostenstijging 2027 t/m 2031 per jaar	2,00%
Opbrengststijging woningbouw 2024 t/m 2026 per jaar	0,00%
Opbrengststijging woningbouw 2027 t/m 2031 per jaar	1,00%
Opbrengststijging bedrijven 2024 t/m 2026 per jaar	0,00%
Opbrengststijging bedrijven 2027 t/m 2031 per jaar	1,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 2024 t/m 2031 per jaar	1,00%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	Grondprijnsbrief 2024
Prijzen kavels bedrijventerreinen	Grondprijnsbrief 2024

### 3. Voldoen aan het Besluit Begroting en verantwoording

Jaarlijks vindt er een bijstelling van de grondexploitatieberekeningen plaats. Volgens de BBV-richtlijnen is er voor deze berekeningen goedkeuring nodig van de raad.

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

Het onderdeel grondexploitaties van het MPGVB dient vastgesteld te worden.

Voor een compleet inzicht in het totaal aan bezittingen van grond en vastgoed van de gemeente Weert wordt er ook doorkijk gegeven in de ontwikkelingen rondom de gemeentelijke vastgoedportefeuille 2023-2024. Hoewel het geen verplicht onderdeel is voor het MPGVB biedt dit vastgoeddeel, naast de financiële analyse in de jaarrekening 2023, een overzicht van lopende ontwikkelingen.

## Kanttekeningen en risico's

### 1. Grondontwikkeling is risicovol

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen worden bepaald door gerealiseerde investeringen en opbrengsten en (onderbouwde) aannames ten aanzien van toekomstige opbrengsten en investeringen. Grondontwikkeling brengt risico's met zich mee: middels risicomangement en scenarioberekeningen met betrekking tot eventuele gunstige en ongunstige niet voorziene omstandigheden in de grondexploitaties, is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

## Financiële, personele en juridische gevolgen

### Grondexploitatie

Door de bijstelling van de grondexploitaties is de totale eindwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2023 € 2,6 miljoen positiever dan verwacht per 1 januari 2023. Hiermee komt de eindwaarde van de grondexploitaties ultimo 2023 uit op € 6,1 miljoen negatief en dat was in 2022 € 8,7 miljoen negatief.

Deze verbetering van € 2,6 miljoen komt per saldo voornamelijk door de verbetering van de grondexploitaties Kampershoek 2.0 en Laarveld plus de verslechtering van Centrum Noord. Bij Kampershoek 2.0 is de verbetering met name te verklaren door de stijging van de grondprijzen, indexatie van de exploitatiebijdragen en het vervallen van een optie waardoor de grond tegen een hogere grondwaarde opnieuw in de verkoop komt. Ook verlaging van de toekomstig verwachte index op de kosten heeft een positief effect. Bij Laarveld door meevallende kosten woonrijp maken in fase 1, 2 en 3 en in fase 4 per saldo

hogere opbrengsten door de verwerking van het definitief stedenbouwkundig ontwerp met een groter uitgeefbaar oppervlakte t.o.v. het normatief ruimtegebruik. Bij Centrum Noord door hogere kosten bouw- en woonrijp maken na herziening van de civieltechnische kosten en lagere opbrengsten van het perceel CN7 (stadsbruglocatie).

Afwaardering van dit perceel naar € 0 heeft binnen de grondexploitatie Centrum Noord een verlaging van de opbrengsten tot gevolg, maar zorgt daarentegen voor een dito inbrengwaarde (kosten á € 0) binnen de nieuw te openen grondexploitatie stadsbruglocatie. Op totaalniveau binnen de grondexploitaties heeft dit financieel dus geen gevolgen. De afwaardering vindt plaats nadat overleg met de accountant heeft uitgewezen dat de interne levering van gronden uit een winstgevende grondexploitatie tegen de feitelijke boekwaarde á € 0 dient te geschieden.

#### Risicobuffer

De voorgestelde risicobuffer voor 2024 bedraagt € 7,1 miljoen. Hiervan ligt het risico voor € 4,0 miljoen bij de woningbouw en voor € 3,1 miljoen bij de bedrijventerreinen. Bij de woningbouw betreft het voornamelijk risico's bij Laarveld fase 4 ten aanzien van de opbrengstverwachting. Onzeker is hoe de grondprijzen en de bouwkosten zich de komende tijd gaan ontwikkelen. Bij de bedrijventerreinen liggen de risico's vooral bij Kampershoek 2.0. Hierbij wordt rekening gehouden met tegenvallende grondverkoop en exploitatiebijdragen.

De stand van de risicobuffer per 31 december 2022 betrof € 5,7 miljoen. Door de voorgestelde verhoging van de risicobuffer naar € 7,1 miljoen wordt voorgesteld € 1,4 miljoen uit het jaarrekening resultaat toe te voegen aan de risicobuffer bouwgrondexploitaties.

#### Resultaat 2023

De vrijval van de voorziening verliesgevende grondexploitaties van € 1,8 miljoen en een winstneming van € 0,4 miljoen komen ten gunste van het rekeningresultaat 2023. Met de voorgestelde dotatie van € 1,4 miljoen aan de risicobuffer bouwgrondexploitaties bedraagt het resultaat van de grondexploitaties € 0,8 miljoen.

#### **Overleg gevoerd met**

##### *Intern:*

R&E: Selma van Mensvoort (afdelingshoofd R&E), Tonio Vervoordeldonk (interim teamleider vastgoed), Orte Hermus (senior planeconoom), Fred van Vliet (planeconoom), Michel Siersma (senior planeconoom), Martijn Smolenaers (strategisch adviseur vastgoed), Sven Geraerts (portefeuillemanager vastgoed), Dennis Stultiens (bouwkundig medewerker), Niek Daamen (projectbegeleider verduurzaming maatschappelijk vastgoed), Jeroen Veraa (beleidsadviseur wonen), Roy Thijssen (strategisch adviseur ruimte), Mathieu Dolders (senior adviseur bedrijventerreinen) en Pierre Heuts (senior beleidsadviseur economie).

F&C: Natascha Vergoosen (financieel consultant), Mark Hoeben (financieel consultant) en Mia Aerds (beleidsadviseur financiën).

Projecten: Paul Verhappen (senior projectmanager), Lisette Thijssen (projectmanager), Roeland Kolkmeijer (projectmanager), Peter Verdonschot (projectmanager), Eric Sprangers (projectmanager), Gaby Jansen (projectmanager), Kelly Reijnders (projectmanager), Mikel van Aarssen (projectleider herziening maatschappelijke voorzieningenstructuur).

OCSW: Bram Sentjens (beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties).

*Extern:*

Niet van toepassing.

**Participatie**

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

**Communicatie**

Niet van toepassing.

**Planning**

Het MPGCV wordt op 4 juli 2024 aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.

**Evaluatie**

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

**Bijlage(n)**

Openbaar:

Raadsvoorstel Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2023-2024 en raadsbesluit.

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2023-2024.

Bijlage 2 bij MPGCV 2023-2024: Grondprijnsbrief 2024.

Bijlage 3 bij MPGCV 2023-2024: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.

Niet openbaar:

Bijlage 1 bij MPGCV 2023-2024: Grondexploitatieberekeningen 2023.

