

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie

2014



Contents

| | |
|---|-----------|
| Managementsamenvatting | 1 |
| 1. Inleiding | 1 |
| 1.1. Aanleiding en doelstelling | 1 |
| 1.2. Status van de MPG | 1 |
| 1.3. Aanpak en uitgangspunten MPG | 2 |
| 1.4. De P&C-cyclus | 3 |
| 1.5. Bijsturing van het programma en de financiën | 3 |
| 1.6. Aandachts- en verbeterpunten in de MPG | 3 |
| 1.7. Leeswijzer | 4 |
| 2. Uitgangspunten grondexploitaties | 5 |
| 2.1. Grondbeleid | 5 |
| 2.2. Grondprijnsbeleid | 5 |
| 2.3. Uitgangspunten en parameters | 7 |
| 2.4. Bouwgrond In Exploitatie (BIE): positieve en negatieve grondexploitaties | 8 |
| 2.5. Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's) | 9 |
| 2.6. Overige gronden | 10 |
| 2.7. Conclusies | 10 |
| 3. Programma en planning: Wonen | 11 |
| 3.1. Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie) | 11 |
| 3.2. Realisatiecijfers wonen (2002-2013) | 12 |
| 3.3. Behoefteprognose wonen | 15 |
| 3.4. Programma en Planning woningaantallen | 16 |
| 3.5. Conclusies: kansen en risico's in de programmering wonen | 17 |
| 4. Programma en planning: Kantoren en Bedrijventerreinen | 18 |
| 4.1. Programma | 18 |
| 4.2. Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie) | 18 |
| 4.3. Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen | 19 |
| 4.4. Programma en planning bedrijventerreinen | 20 |
| 4.5. Direct uitgeefbare grondvoorraad bedrijventerreinen | 20 |
| 4.6. Kantoren | 21 |
| 4.7. Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen | 21 |
| 5. Meerjarenprognose, risico's en weerstandsvermogen | 23 |
| 5.1. Financiële analyse van de meerjarenprognose | 23 |
| 5.3. Kosten en opbrengsten | 24 |
| 5.4. Boekwaarde | 27 |
| 5.5. Risicomanagement | 27 |

| | |
|---|----|
| 5.6. Koppeling met het beleid voor risicomanagement | 28 |
| 5.7. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit | 29 |
| 5.8. Conclusie | 29 |

Managementsamenvatting

1. Inleiding

Dit is het eerste Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG 2014) van Weert. De afgelopen jaren zijn de gevolgen van de economische en vastgoed crisis van grote invloed geweest op de waarde van de grondposities van de gemeente Weert. Op 10 april 2013 heeft de raad een besluit genomen over de te hanteren prognoses voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Aanleiding voor dit besluit is de bijgestelde verwachting over het aantal te realiseren woningen, bedrijven en kantoren, de fasering in de tijd en de prijzen waarvoor kavels kunnen worden verkocht. Deze bijstelling had grote financiële gevolgen voor de grondexploitaties van de gemeente.

Op 11 december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. De Structuurvisie dient als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen en is daarmee van grote invloed op het lokale grondbeleid. In de tweede helft van 2014 zal de nieuwe nota grondbeleid door de raad worden vastgesteld. Het raadsbesluit van 10 april 2013 is aanleiding geweest voor een onderzoek van de Rekenkamer naar het toepassen van het grondbeleid en het grondprijnsbeleid. De conclusies van dit onderzoek kunnen eveneens aanleiding zijn het grondbeleid op onderdelen aan te passen.

1.1. Aanleiding en doelstelling

De meest concrete aanleiding om de MPG 2014 aan de gemeenteraad aan te bieden is de behoefte aan meer integrale informatievoorziening. Het onderzoek van Deloitte Real Estate naar drie gemeentelijke grondexploitaties (3 december 2012) geeft duidelijk de relatie aan tussen de planning en programmering van woningbouw en bedrijventerreinen en de geplande opbrengsten in de grondexploitaties. De MPG 2014 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. In de MPG wordt ingegaan op de volgende zaken:

- Planning en programma van woningbouw en bedrijventerreinen.
- Fasering van de verkopen en inzicht in de gehanteerde prijzen en parameters.
- Resultaten en risico's van de grondexploitaties.

De volgende drie doelstellingen zijn nagestreefd in deze MPG:

- Het informeren over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties op basis van de herziening per 31 december 2013.
- 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.

1.2. Status van de MPG

Met de MPG wordt de informatievoorziening verbeterd, waardoor de raad zijn controlerende taak beter kan invullen. De rol van de MPG is daarmee faciliterend aan de kaderstellende rol van de raad. De MPG is op zichzelf geen kaderstellend instrument. In het MPG worden ontwikkelingen en risico's gesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

De MPG geeft een totaalbeeld van de grondexploitatie met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een begrijpelijk

beeld te schetsen van de ontwikkelingen in de grondexploitatie. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

Doordat inzichtelijk wordt gemaakt 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. In de 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 kaderstellende documenten tussentijds bij te stellen.

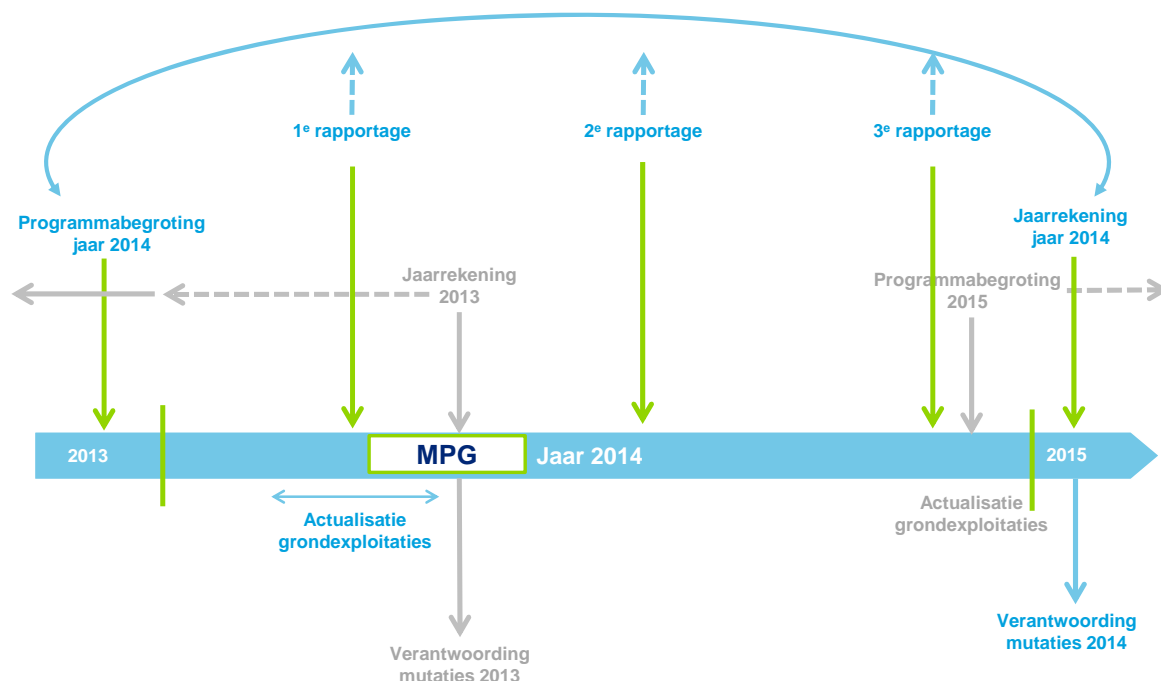
- Met de Structuurvisie Weert 2025 (vastgesteld in december 2013) is een nieuw kader vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering in Weert. Deze bijsturing is verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- Het Grondprijsbeleid 2013-2014 (vastgesteld in oktober 2013) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in grondexploitatieberekeningen.

1.3. 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 de MPG wordt gevormd door de uitkomsten van de actualisatie van de grondexploitatieberekeningen per 1 januari 2014. 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 overzichtelijke 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.
 - Marktonderzoeken Hauzer en Stec Groep.
 - Markt-, huishoudens- en bevolkingsdemografische prognoses.
- In de financiële analyse van de grondexploitatie is 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.

1.4. De P&C-cyclus



1.5. 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. In de Structuurvisie zijn kaders gesteld voor het toekomstig ruimtegebruik. Hieruit blijkt een vermindering van de groei van het aantal woningen. Dit betekent dat maatregelen moeten worden genomen om het aantal bouw mogelijkheden verder te beperken.

In de jaren 2008-2012 is voor een bedrag van circa 60 miljoen euro aan afwaarderingen gedaan en voorzieningen getroffen. De uitgangspunten voor de berekening van waardering zijn voor de jaarrekening 2013 ongewijzigd gebleven. De bijstellingen in de waardering ten opzichte van 2012 hebben betrekking op wijzigingen binnen de verschillende projecten en vertraging in de uitgifte van kavels. De boekwaarde van de grondexploitatie loopt in 2013 op van € 89 miljoen naar € 93 miljoen.

Het verwachte resultaat van de geconsolideerde grondexploitaties bedraagt per saldo een bedrag van € 32 miljoen negatief. Om de berekende tekorten op de diverse grondexploitaties te kunnen dekken is een bedrag van € 45 miljoen aan voorzieningen getroffen.

Voor 2014 en volgende jaren moet rekening worden gehouden met een verder afnemende groei van het aantal woningen. Indien deze afname van de groei werkelijkheid wordt, zullen opbrengsten in de grondexploitatie verder afnemen. Als gevolg van deze ontwikkelingen stijgt de benodigde risicobuffer voor de grondexploitatie van € 5,5 naar € 8,2 miljoen.

1.6. Aandachts- en verbeterpunten in de MPG

Dit betreft de eerste MPG van de gemeente Weert. In de komende jaren zullen waar nodig verbeteringen in het model worden aangebracht. Tijdens het opstellen van deze MPG is alvast een aantal aandachts- en verbeterpunten geformuleerd:

- o Het uitbreiden van scenario berekeningen in de uitvoering van risicoanalyses.

- o Meer aandacht voor sturing op risico's van private ontwikkelingen.

1.7. Leeswijzer

In deze MPG wordt u in hoofdstuk 2 geïnformeerd over de uitgangspunten van de grondexploitaties, die als grondslag dienen voor deze MPG. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de uitkomsten van deze 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.

2. Uitgangspunten grondexploitaties

2.1. Grondbeleid

De Nota Grondbeleid 2009 (hierna: Nota Grondbeleid) is op 8 juli 2009 vastgesteld. Op basis van deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) het grondbeleid uitvoert.

Ten tijde van het vaststellen van de Nota Grondbeleid was de gemeente Weert nog actief in de weer met uitbreidingen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Vanuit die rol heeft de gemeente veel gronden verworven om zo actief te kunnen sturen op de gronduitgifte. Uitgangspunt voor deze actieve marktbenadering zijn de Structuurvisie, de Visie Weert 2015 en de Woonvisie van dat moment geweest.

Als gevolg van de aanhoudende financiële crisis, gevolgd door de crisis op de woningmarkt, heeft in 2012 een analyse van drie grondexploitaties plaatsgevonden. In deze analyse zijn de grondexploitaties Laarveld, Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof nader belicht. Op basis hiervan zijn de uitgangspunten (programma, planning, prijzen parameters en plankosten) onderzocht, toegelicht in de commissie Ruimtelijke ordening en vastgesteld door het college. Daarna zijn deze uitgangspunten toegepast in de exploitatieberekeningen voor de jaarrekening 2012 en toegelicht in het raadsvoorstel van 10 april 2013.

Eind 2013 is de rekenkamer een onderzoek gestart naar het gevoerde grondbeleid en grondprijnsbeleid vanaf 2009 tot nu. De conclusies van dit onderzoek worden in de eerste helft van 2014 verwacht. In 2014 wordt eveneens gestart met de uitwerking van de nieuwe Nota Grondbeleid 2014. In deze nota wordt een voorstel gedaan voor een te voeren grondbeleid dat aansluit bij de marktomstandigheden van dit moment, en wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de adviezen die voortvloeien uit het rekenkameronderzoek.

2.2. Grondprijnsbeleid

Jaarlijks wordt door de gemeenteraad de nota grondprijnsbeleid vastgesteld waarin de raad kaders stelt waarbinnen het college en de ambtelijke organisatie opereren. Deze kaders zijn afgeleid uit het gemeentelijk grondbeleid. Dit is vastgelegd in de Nota Grondbeleid.

Doelen

Met het grondprijnsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

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

De nota grondprijnsbeleid 2013 - 2014 is op 30 oktober 2013 vastgesteld met als ingangsdatum 1 november 2013. Het grondprijnsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

1. Woningen

De gemeente Weert hanteert een systeem waarbij de grondwaarde van verschillende waardegebieden wordt onderscheiden. De hoogste grondwaarde wordt toegekend aan het centrumgebied (onder meer Beekpoort), gevolgd door de stedelijke uitbreidingsgebieden (Laarveld en Vrouwenhof) en als derde waardegebied de bestaande wijken. De kerkdorpen kennen de laagste grondwaarde.

Vervolgens wordt er onderscheid gemaakt in de grondprijs per woningtype, waarbij aan de grond onder een rijwoning de hoogste waarde wordt toegekend, gevolgd door de vrijstaande woning. De twee-onder-één-kap woning kent de laagste grondprijs per vierkante meter.

Als laatste is er nog sprake van een zogenaamde staffeling waarbij per woningtype een basisoppervlakte is bepaald waarbij de grondwaarde voor de volle 100% wordt meegerekend. Worden de kavels groter dan deze optimale oppervlakte, dan worden de meerdere meters lager gewaardeerd volgens de bepaalde staffel.

De grondprijzen in 2013-2014 zijn ten opzichte van 2012 gedaald. In de stad en uitbreidingsgebieden is sprake van een daling met enkele procenten, tot een daling van soms 40% bij de grote kavels. In de kerkdorpen is de prijsdaling gemiddeld 25%.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondprijzen en de staffeling (op de omvang van de kavel) wordt verwezen naar de Nota Grondprijsbeleid 2013-2014.

De grondwaarde wordt bepaald aan de hand van marktonderzoek. In dit onderzoek worden gerealiseerde woningverkoop gescreend en wordt gekeken naar te koop staande woningen. Uit dit onderzoek wordt vervolgens residueel de grondwaarde bepaald.

2. Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen wordt gewerkt met een vaste uitgifteprijs per vierkante meter. De prijzen worden voor ieder bedrijventerrein afzonderlijk vastgesteld. Om de waarde van de grond te bepalen is voor de bedrijventerreinen advies ingewonnen bij Hauzer en Partners en de Stec Groep. Beide partijen hebben advies uitgebracht over de grondwaarde en de te verwachten afzetsnelheid.

Ten opzichte van 2012-2013 zijn de grondprijzen stabiel gebleven. Enige uitzondering hierop is de verlaging van de grondprijzen op de zichtlocatie in Kanaalzone 1. De grondprijs van de locatie Basculeweg is verlaagd van € 188 naar € 135 per m². De prijs van de locatie Drukkerijstraat is verlaagd van € 173 naar € 125 per m². Met deze prijsverlaging past de prijs per m² beter in de range van de overige bedrijventerreinen.

3. Overig

Onder 'overig' worden de grondprijzen verstaan voor maatschappelijke en gemeentelijke voorzieningen, grondprijzen in de zorgsector, commerciële voorzieningen, erfpacht voor bedrijventerreinen en reststroken. Voor de reststroken wordt net als bij de kavels voor woningbouw gewerkt met een staffel. Afhankelijk van de afstand tot de woning loopt de waarde van de restgrond stapsgewijs terug.

Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de nota grondprijsbeleid 2013-2014.

2.3. Uitgangspunten en parameters

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten en parameters in de gemeentelijke grondexploitaties opgenomen.

| Uitgangspunten exploitatieberekeningen | |
|--|-------------------------------|
| Parameters | |
| Rente | 3,5% |
| Kostenstijging | 2,0% |
| Opbrengststijging 2013 t/m 2015 | 0,0% |
| Opbrengststijging 2016 t/m 2020 | 1,0% |
| Opbrengststijging 2021 e.v. | 2,0% |
| Overige uitgangspunten | |
| Toename woningen 2014 - 2025 | 1.200 |
| Afzet bedrijventerreinen 2014 - 2027 | 61,5 ha |
| Prijzen kavels woningbouw | Grondprijnsbeleid 2013 - 2014 |
| Prijzen kavels bedrijventerreinen | Grondprijnsbeleid 2013 - 2014 |

Figuur 2.1: Uitgangspunten exploitatieberekeningen

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Rente:

Het gehanteerde rentepercentage komt overeen met het gemiddelde percentage dat de gemeente moet betalen voor de geldleningen. Het betreft hier de geldleningen die zijn afgesloten in de periode dat de (netto) investering in het grondbedrijf hebben plaatsgevonden.

Kostenstijging:

Dit percentage is afgeleid van het langjarig gemiddelde van de CBS-index Grond- weg- en waterbouw.

Opbrengststijging:

Om het effect van de economische crisis zo goed mogelijk te vertalen naar een realistische berekening van de grondexploitaties zijn er drie verschillende percentages toegepast. Tot en met 2015 wordt geen stijging verwacht, van 2016 tot 2021 een lichte stijging (1%) en daarna verwachten we dat kostenstijging en opbrengstenstijging even hoog zullen zijn (2%).

Overige uitgangspunten

Toename aantal woningen 2014-2025:

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

Afzet Bedrijventerreinen 2014-2027:

Het afzettempo is gebaseerd op de prognose van Hauzer (Rapportage marktpotentieel bedrijventerreinen Weert van januari 2013).

Prijzen kavels woningenbouw/bedrijventerreinen:

De grondprijzen zijn door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2013.

2.4. Bouwgrond In Exploitatie (BIE): positieve en negatieve grondexploitaties

| Bouwgrond in exploitatie (BIE's) | boekwaarde 31-12-2013 (€ 1.000) | NCW 1-1-2014 (€ 1.000) |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Woningbouw | | |
| Laarveld | 27.465 | 18.219 |
| Vrouwenhof | 5.872 | 998 |
| Bpo Beekpoort-Noord | 3.673 | 3.190 |
| Kdt Truppertstraat | 2.420 | 2.019 |
| Keent Sutjensstraat-Noord | 1.933 | 1.550 |
| Keent Sutjensstraat-Zuid | 1.741 | 1.440 |
| Bpo Landbouwbelang | 1.616 | 864 |
| Kloosterstraat | 535 | 143 |
| Bpo Bouwpl V.Heur-Brunenberg | 138 | - |
| Kdsw Ittervoortweg | 85 | 98 |
| Kdsw St. Laurentius | 71 | (3) |
| Bg Odaschool | 50 | - |
| Bg Woonzorg Groenewoud | (581) | (382) |
| Subtotaal | 45.018 | 28.136 |
| Bedrijventerrein | | |
| Kampershoek 2.0 | 26.832 | 11.620 |
| Kanaalzone 1 | 2.950 | 1.213 |
| Leuken-Noord-Oost | 1.017 | (817) |
| Kms-Uitbreiding | 365 | - |
| De Kempen Uitbreiding | 283 | (3.574) |
| Kampershoek | 35 | (1.705) |
| Centrum-Noord | (120) | (2.741) |
| Subtotaal | 31.362 | 3.996 |
| Totaal | 76.380 | 32.132 |

Figuur 2.2: Overzicht resultaten grondexploitaties

Toelichting: In bovenstaand overzicht zijn van alle projecten in exploitatie de boekwaarde per 31 december 2013 en de verwachte omvang van het resultaat weergegeven (Netto contant per 1-1-2014). Alle negatieve bedragen (tussen haakjes) laten een winstverwachting zien. De overige projecten verwachten af te sluiten met een tekort. De boekwaarde van de twee grootste projecten (Laarveld en Kampershoek 2.0) bedraagt ruim 2/3 deel van het totaal van de projecten in exploitatie. De twee projecten hebben ook het grootste aandeel in de verwachte tekorten. De omvang van de tekorten is vooral een gevolg van het uitnemen van een deel van de opbrengsten uit de verkoop van kavels.

Bij de overige projecten worden tekorten vooral veroorzaakt door een aanpassing van het programma (meer huur), de planning (vertraging uitgifte) en de parameters (verwachte opbrengstenstijging naar beneden bijgesteld).

Van de stadsvernieuwingsprojecten is vanaf de start duidelijk geweest dat de grondexploitatie zou sluiten met een tekort. Het betreft hier Sutjensstraat Noord en - Zuid en Kanaalzone 1. Ook deze tekorten zijn opgelopen door de eerder genoemde aanpassingen.

2.5. Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's)

| NIEGG's | boekwaarde 31-12-2013 (€ 1.000) | oppervlakte (m ²) | waarde (€ per m ²) |
|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Beekstraatkwartier | 5.910 | 18.750 | 315,20 |
| Kdl Laar Uitbr.Noord (Emans) | 1 | - | |
| Swartbroek Coolenstraat | 363 | 2.481 | 146,31 |
| Kdt Tungelerdorpstraat | 48 | 9.690 | 4,95 |
| Kda Zoomweg | 244 | 1.560 | 156,41 |
| Sportpark Leuken | 970 | 62.529 | 15,51 |
| Taphoeve Stramproy | 511 | 2.108 | 242,41 |
| Bg Centrumgebied Leuken | 313 | 15.547 | 20,13 |
| BG Scheepsbouwkade | 2 | 396 | 5,05 |
| BG Nieuwbouw Maartenshuis | 108 | 4.465 | 24,19 |
| BG Helmondseweg | 15 | 3.000 | 5,00 |
| Totaal | 8.486 | 110.836 | 76,56 |

Figuur 2.3: Waarde NIEGG's

Toelichting: Volgens de richtlijnen van het BBV kwalificeert een locatie als NIEGG als de gemeente een reëel en stellig voornemen heeft tot bebouwing in de nabije toekomst en dienen ambitie en planperiode voor de locatie verwoord te zijn in een raadsbesluit. Indien ambitie en/of planperiode ontbreken, kwalificeren projecten niet als NIEGG. Dit betekent dat alleen de oorspronkelijke verkrijgingsprijs kan worden geactiveerd en dat eventuele geactiveerde plankosten en rentekosten afgeboekt dienen te worden. Vervolgens dient de verkrijgingsprijs te worden geconfronteerd met de marktwaarde in de huidige bestemming om te bepalen of er sprake is van een waardevermindering sinds de aankoop van de gronden.

De boekwaarde van het te ontwikkelen gebied kan derhalve nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. Is dat wel het geval, dan vindt een afwaardering plaats.

- o Waarde Beekstraatkwartier: jaarlijks wordt beoordeeld in hoeverre de aangekochte woningen de marktwaarde overtreffen. Voor dit verschil is een voorziening getroffen. De planontwikkelingskosten worden geactiveerd en gedekt uit een voorziening.
- o Waarde Coolenstraat: dit betreft 2 uitgeefbare percelen.
- o Waarde Zoomweg: dit betreft een grondpositie en de op derden te verhalen kosten van planontwikkeling.
- o Taphoeve Stramproy: een perceel voor meerdere woningen. Er is een voorziening getroffen voor het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde.
- o Ten aanzien van de projecten Tungelerdorpstraat, Scheepsbouwkade en Helmondseweg is in 2013 duidelijk geworden dat het niet langer reëel is te veronderstellen dat er een ontwikkeling zal plaatsvinden. De waarde is teruggebracht naar € 5,- per m². In 2014 zullen deze objecten worden overgebracht naar Overige gronden en gebouwen.
- o De objecten zonder boekwaarde worden in 2013 afgesloten.
- o Waarde overige percelen: De overige percelen zijn afgewaardeerd of de boekwaarde van de grond ligt beneden de marktwaarde.

2.6. Overige gronden

| Overige Gronden en gebouwen | boekwaarde 31-12-2013 (€ 1.000) | oppervlakte (m ²) | waarde (€ per m ²) |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Erfpachtgrond Industrie | 2.550 | 37.685 | 67,7 |
| Keent Dalschool | 64 | 4.285 | 14,9 |
| Kdsw Mfa Bertiliastraat | 2.185 | - | |
| Swartbroek Rectorijstraat | 5 | 9.080 | 0,6 |
| Dr.Schaepmanstraat | 802 | 14.386 | 55,7 |
| Verspreid Bezit | 2.199 | 367.930 | 6,0 |
| Verspreid bezit Tijdelijke Wozoco | (11) | 4.360 | |
| Verspreid Bezit Molenweg 14 | 360 | 4.500 | 80,0 |
| Verspreid Bezit 't Holletje, Bernhardlaan 8 | 18 | 1.930 | 9,3 |
| Verspreid Bezit Fatimalaan 17 | 11 | 2.147 | 5,1 |
| Verspreid Bezit Schuttebeemd 132 en 139 | 9 | 7.270 | 1,2 |
| Owl De Zevensprong | 81 | 5.394 | 15,0 |
| Totaal | 8.273 | 454.607 | 18,2 |

Figuur 2.4: Overzicht Overige gronden en gebouwen

Toelichting: De overige gronden en gebouwen zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs. Voor zover deze hoger is dan de marktwaarde heeft een afwaardering plaatsgevonden:

- o De waarde van het in erfpacht gegeven terrein is in afwijking van de overige gronden gebaseerd op de verkoopwaarde van het perceel.
- o De waarde van de MFA Bertiliastraat is gebaseerd op tien appartementen. Er is een voorziening getroffen voor het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde.
- o De locatie Dr. Schaepmanstraat betreft een bouwrijp terrein, een kantoorgebouw en opslagruimten. Zowel het terrein als de gebouwen worden tijdelijk verhuurd.
- o Het pand "Moonen" aan de Roermondseweg (Verspreid Bezit) is in 2013 verkocht. De sloop heeft plaatsgevonden en het perceel zal in 2014 worden geleverd.
- o Het pand Molenweg 14 betreft een voormalige school. De school is inmiddels verkocht en geleverd.

2.7. Conclusies

- o De uitgangspunten en parameters van de waardering van de bouwgrond in exploitatie zijn nagenoeg gelijk aan de gehanteerde uitgangspunten bij het raadsvoorstel inzake de waardering grondexploitaties van 10 april 2013.
- o De waardering van de Niet in exploitatie genomen projecten en de overige gronden en gebouwen is afgestemd op de geldende voorschriften in het BBV.
- o In de hoofdstukken 3 en 4 wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en ontwikkelingen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de afzetmogelijkheden voor woningbouwkwavels, bedrijventerreinen en kantoren. In hoofdstuk 5 worden risico's toegelicht die zich in dit verband kunnen manifesteren.

3. Programma en planning: Wonen

3.1. Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie)

Voor de grondexploitatieberekeningen is van belang te weten hoeveel woningen in de komende jaren naar verwachting worden gerealiseerd. De prognoses worden ontleend aan onder andere de Structuurvisie en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving voor Midden-Limburg. Laatstgenoemde is thans in voorbereiding.

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. De Structuurvisie dient als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen en is daarmee van grote invloed op het lokale grondbeleid. Medio 2014 zullen de gevolgen worden vertaald in de nieuwe nota grondbeleid. Het raadsbesluit van 10 april 2013 is aanleiding geweest voor een onderzoek van de Rekenkamer naar het toepassen van het grondbeleid en het grondprijnsbeleid. De conclusies van dit onderzoek kunnen eveneens aanleiding zijn het grondbeleid op onderdelen aan te passen.

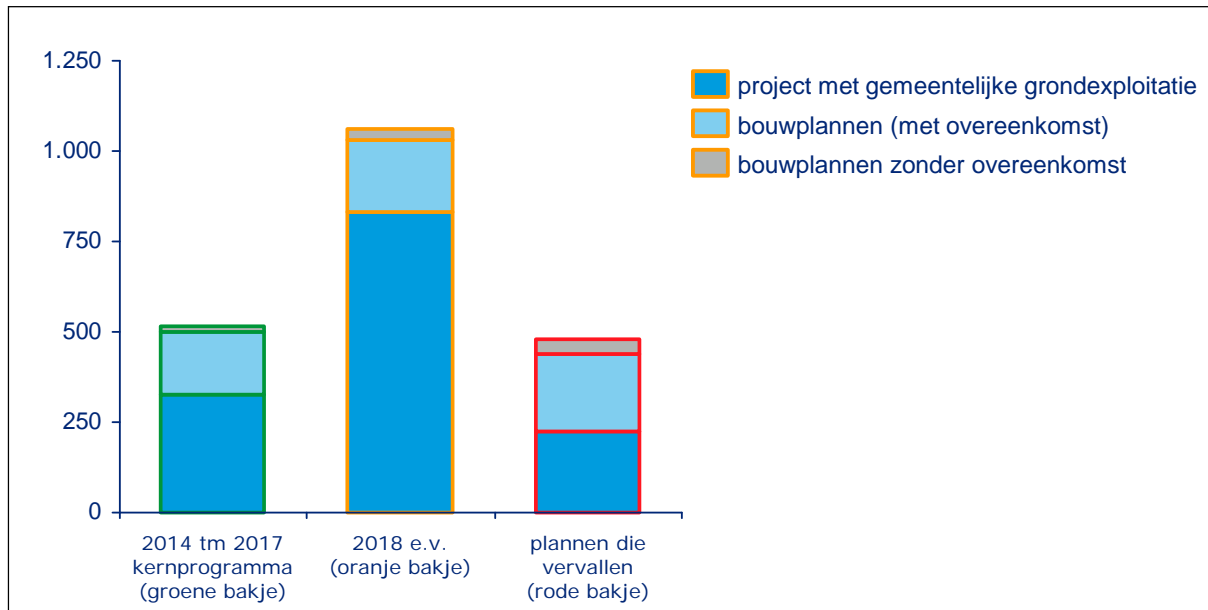
Uit diverse prognoses blijkt dat een stabilisatie van het aantal inwoners wordt verwacht. De woningbehoefte zal echter nog langere tijd een jaarlijkse groei kennen, met name veroorzaakt door de gezinsverduunning. De verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens voortduurt tot circa 2028. Om die reden wordt naast een beperkte resterende groei steeds meer ingezet op kwaliteitsverbetering en vernieuwing in bestaande woonwijken. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn kort samengevat:

- Uitgangspunt is een groei van 1.200 woningen in de periode 2014 tot 2025. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee periodes, de periode 2014 tot en met 2017, (+500 woningen) en de periode 2018 tot 2025 (+700 woningen). Uiterlijk in 2017 zal een integrale herijking plaatsvinden.
- In de Structuurvisie Weert 2025 wordt ingezet op landelijke woonmilieus en woonmilieus in een stedelijke setting. Het aanbod van woningen dient op de veranderende vraag in te spelen. Het is een landelijke trend dat het aantal gezinnen met kinderen afneemt en het aantal oudere huishoudens fors groeit. Dit betekent meer aandacht voor kwaliteit en levensloopbestendig bouwen.
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad wordt teruggebracht van 2.000 woningen naar 1.200 woningen. Dit gebeurt in twee stappen: in eerste instantie worden 400 woningen geschrapt in de periode 2014 tot en met 2017. Voor de jaren na 2017 wordt er financieel rekening gehouden met het schrappen van nog eens 400 woningen.

In de Structuurvisie is toegelicht dat door middel van een 'zeefmodel' het aantal woningen in de planning wordt verminderd van 2.000 naar 1.200. De selectie voor de te schrappen plannen vindt plaats door het toepassen van een aantal criteria op basis waarvan wordt besloten om met plannen (deels) te stoppen. In de eerste zeef wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen, zoals hierna toegelicht:

- Harde plannen: plannen met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan, al dan niet met overeenkomst; plannen met contractuele verplichtingen (zonder directe bouwtitel).
- Zachte plannen: plannen in bestemmingsplan vastgelegd als binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming, alsmede precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen.

Vervolgens zijn de plannen beoordeeld op basis van de criteria 'financiën en uitvoerbaarheid', 'stedenbouwkundige kwaliteit', 'volkshuisvesting' en 'bijzondere omstandigheid'. Dit heeft geresulteerd in een kernvoorraad voor de korte termijn met circa 500 woningen (in de dagelijkse praktijk het 'groene' bakje genoemd), plannen voor ruim 400 woningen die vervallen ('rode' bakje) en een overige planvoorraad van circa 1.100 woningen ('oranje' bakje). Op basis van de uitgangspunten van het raadsbesluit van 10 april 2013 moeten er nog 400 woningen uit het oranje bakje overgebracht worden naar het rode bakje. Deze selectie zal uiterlijk in 2017 plaatsvinden. In de tussentijd kunnen de genoemde aantallen wijzigen op basis van nieuwe prognoses.

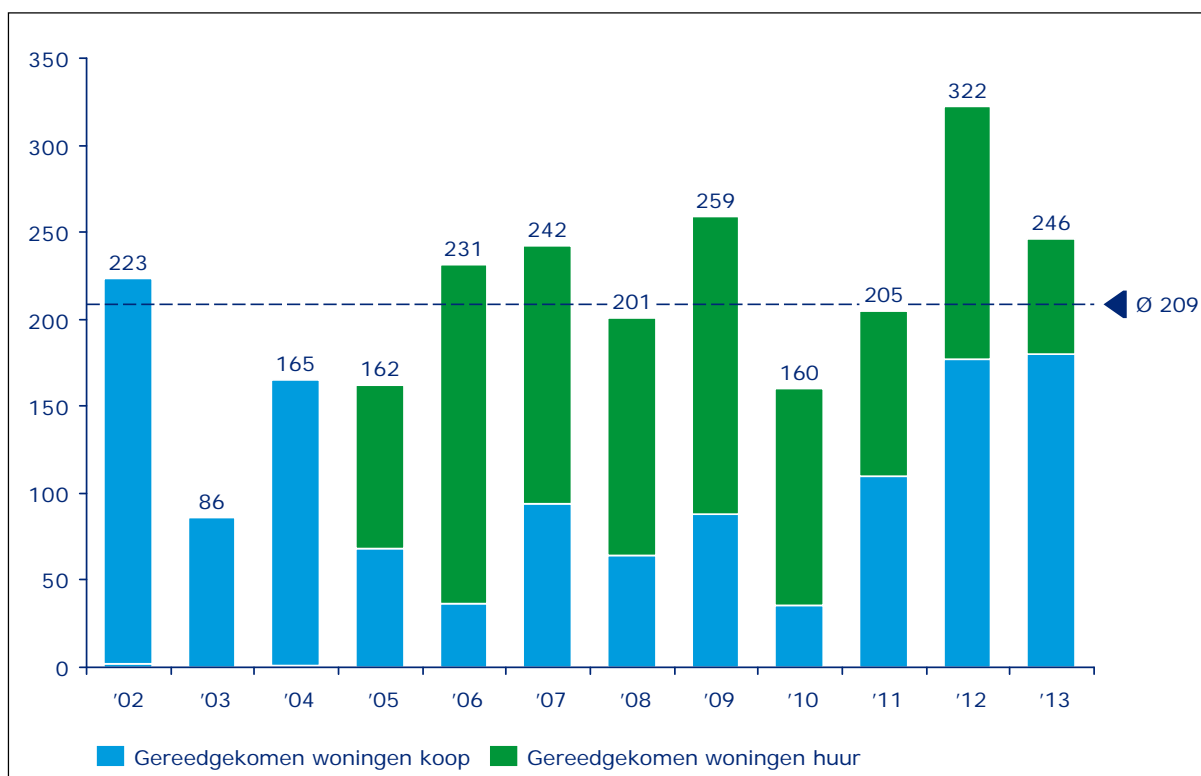


Figuur 3.1: Overzicht uitkomsten zeefmodel Structuurvisie

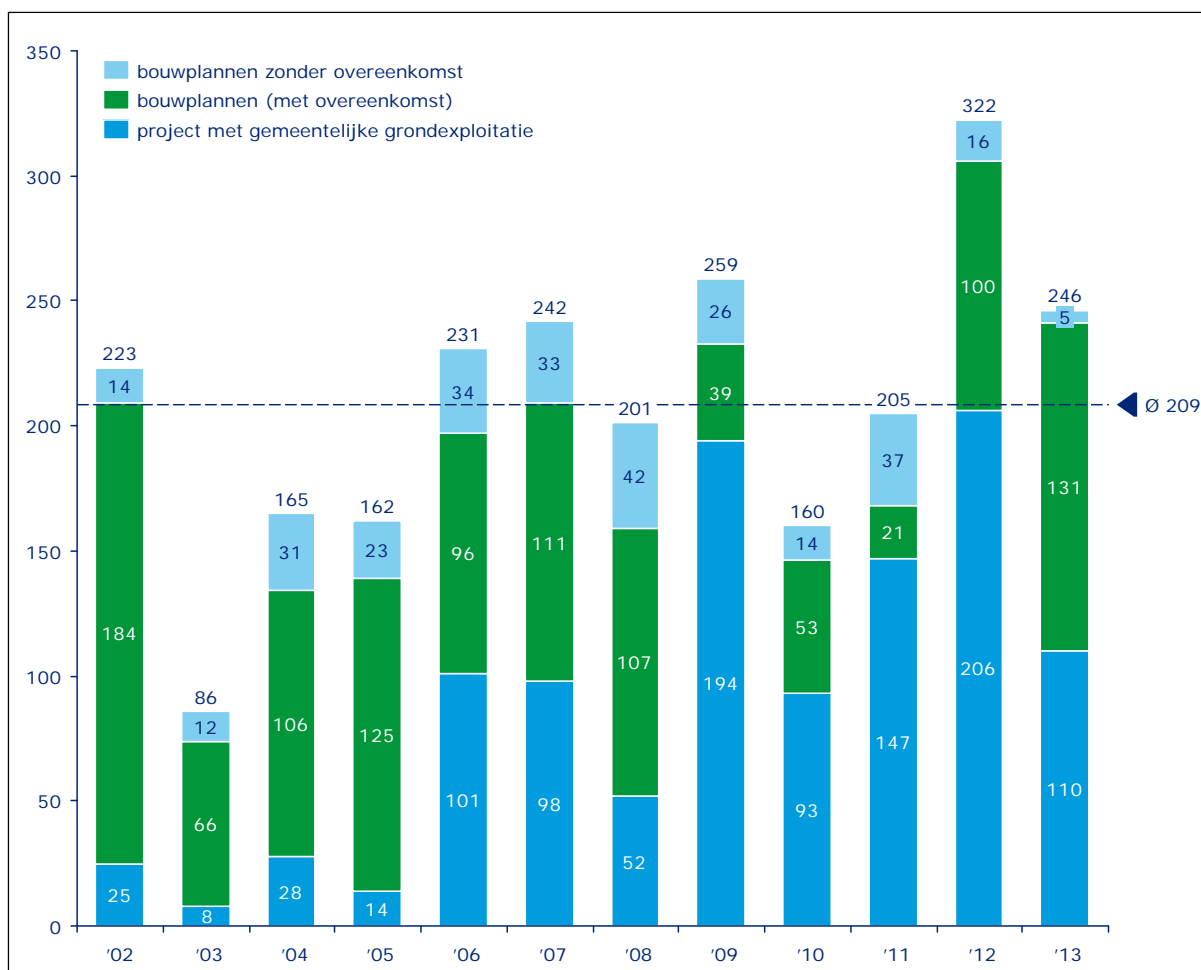
Toelichting: In figuur 3.1 is de toepassing van de zeef opgenomen, waarbij het aandeel grondexploitaties van de gemeente inzichtelijk is gemaakt. De financiële gevolgen van de plannen die vervallen (rode bakje) zijn genomen. Verder zijn er reserveringen gedaan voor mogelijke toekomstige afwaarderingen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

3.2. Realisatiecijfers wonen (2002-2013)

In figuur 3.2 zijn de realisatiecijfers van woningen voor de periode 2002 tot en met 2013 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 grondverkopen, zoals in de gemeentelijke grondexploitaties wordt geraamd. Daarnaast worden als benchmark de huishoudensprognoses en marktonderzoek gebruikt (zie paragraaf 3.4).



Figuur 3.2: Overzicht gereedgekomen woningen



Figuur 3.3: Overzicht gereedgekomen woningen, ingedeeld naar bouwplannen derden en gemeentelijke grondexploitatie

Toelichting bij de figuren 3.2 en 3.3:

- De langjarig gemiddelde (2002 t/m 2013) jaarlijkse toevoeging aan woningen was 209 woningen. In de afgelopen vier jaar was de gemiddelde jaarlijkse toevoeging 233 woningen.
- De afgelopen vier jaar is een aantal grote projecten met een lange voorbereidingstijd opgeleverd. Het betreft de projecten Kerkplein Stramproy, Poort van Limburg, Stationskwartier, en de woonzorgaccommodaties Nedermaazehof en Hushoven. Verder zijn de uitbreidingslocaties Vrouwenhof en Laarveld in uitvoering genomen.
- Het aandeel appartementen dat is opgeleverd is toegenomen van 28% in de periode 2002 t/m 2005 naar 47% in de periode 2006 t/m 2009 naar 60% in de periode 2010 t/m 2013.
- De toename aan appartementen houdt verband met de realisatie van woonzorgappartementen. Daarnaast is er een verband tussen de toename van het aandeel huurwoningen en de realisatie van het aantal appartementen. Onder invloed van de crisis is in de projecten Poort van Limburg, Kerkplein Stramproy en Stationskwartier het programma gedeeltelijk gewijzigd van vrije sector appartementen in huurappartementen.

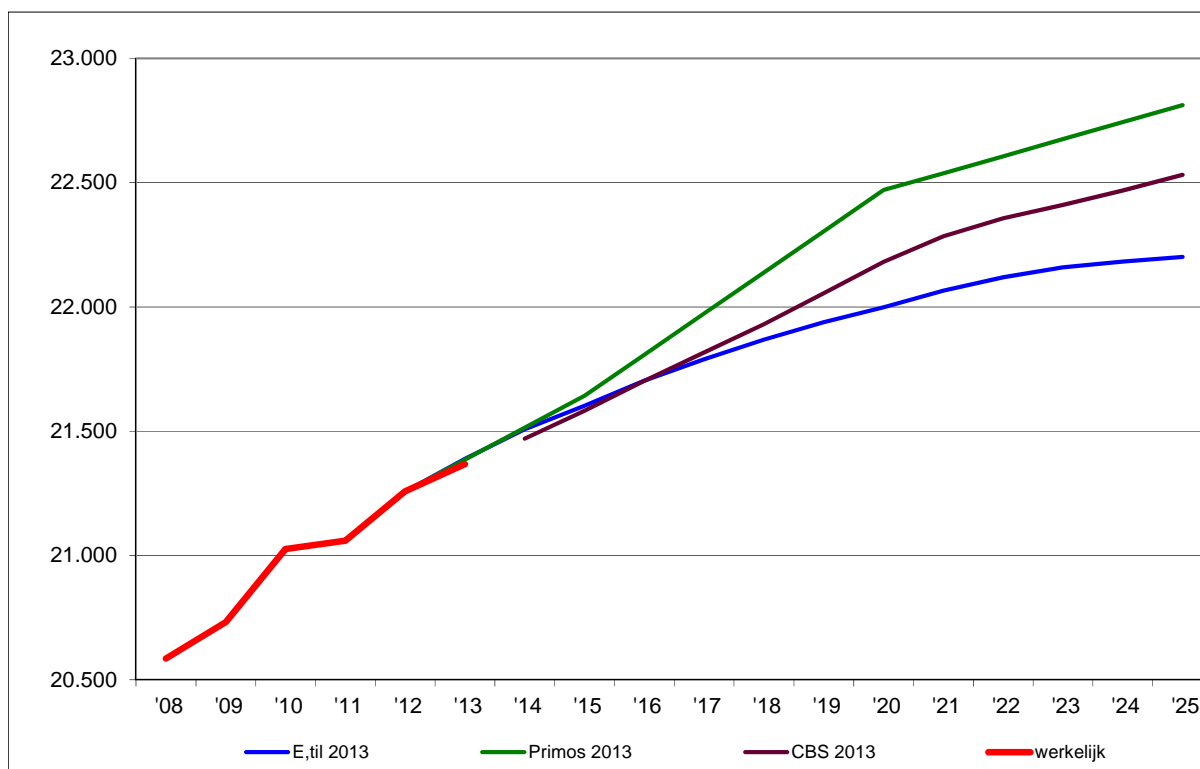
3.3. Behoefteprognose wonen

Nieuwe inzichten in behoefteprognose

De provincie Limburg is samen met de zeven gemeenten in Midden-Limburg, te weten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert in GOML-verband in 2013 gestart met het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Het afstemmen van de planvoorraad op de resterende woningbehoefte is een belangrijk onderdeel hiervan. De hiervoor uitgevoerde woningmarktonderzoeken (Companen) wijzen op een verdere afname van de groei van het aantal huishoudens. Op basis van deze cijfers en de bijgestelde groeiprognose van het CBS moet er rekening mee worden gehouden, dat de maximale groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 – 2025 beperkt blijft tot 900 woningen (in plaats van de 1.200 woningen die nu als uitgangspunt worden gehanteerd). Uitgaande van de 500 woningen in het groene bakje, betekent dit, dat de planvoorraad van het oranje bakje teruggebracht zou moeten worden van 1.100 naar 400 woningen.

Uit de bevolkingsprognoses E,til 2013 (meest recente en beschikbare prognose) blijkt dat het aantal inwoners in de periode tot 2025 afneemt met 1.000 inwoners. Omdat het aantal inwoners per woning blijft afnemen (gezinsverdunning) blijft het aantal huishoudens tot het jaar 2027 stijgen.

Onderstaande grafiek (figuur 3.4) bevat de laatste prognoses van E,til, CBS en Primos en de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.

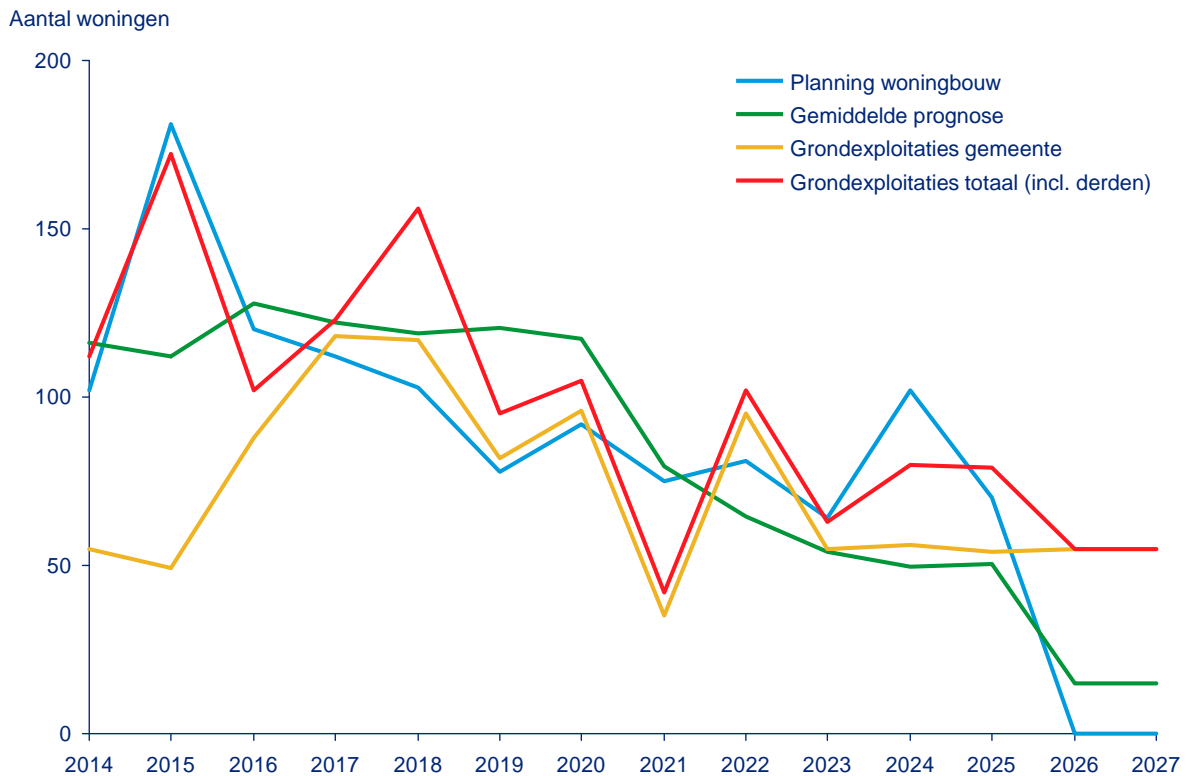


Figuur 3.4 : prognose ontwikkeling aantal huishoudens versus feitelijke ontwikkeling

Uit het marktonderzoek van STEC (d.d. 1 februari 2013) blijkt dat er kwantitatief een behoefte bestaat aan de toevoeging van circa 100 woningen per jaar tot en met 2017, daarna dient rekening gehouden te worden met een jaarlijkse toevoeging van circa 75 woningen. Kwalitatief gaat het in de toekomst om een behoefte aan de volgende woningtypen:

- Grondgebonden koop- en huurwoningen en huurappartementen. De resterende vraag naar koopappartementen is beperkt.
- In Laarveld is er met name behoefte aan grondgebonden koop- en huurwoningen. In Beekpoort is ruimte voor duurdere woningen, grondgebonden en gestapeld. Indien er appartementen worden gerealiseerd zullen dit huurwoningen worden.

3.4. Programma en Planning woningaantallen



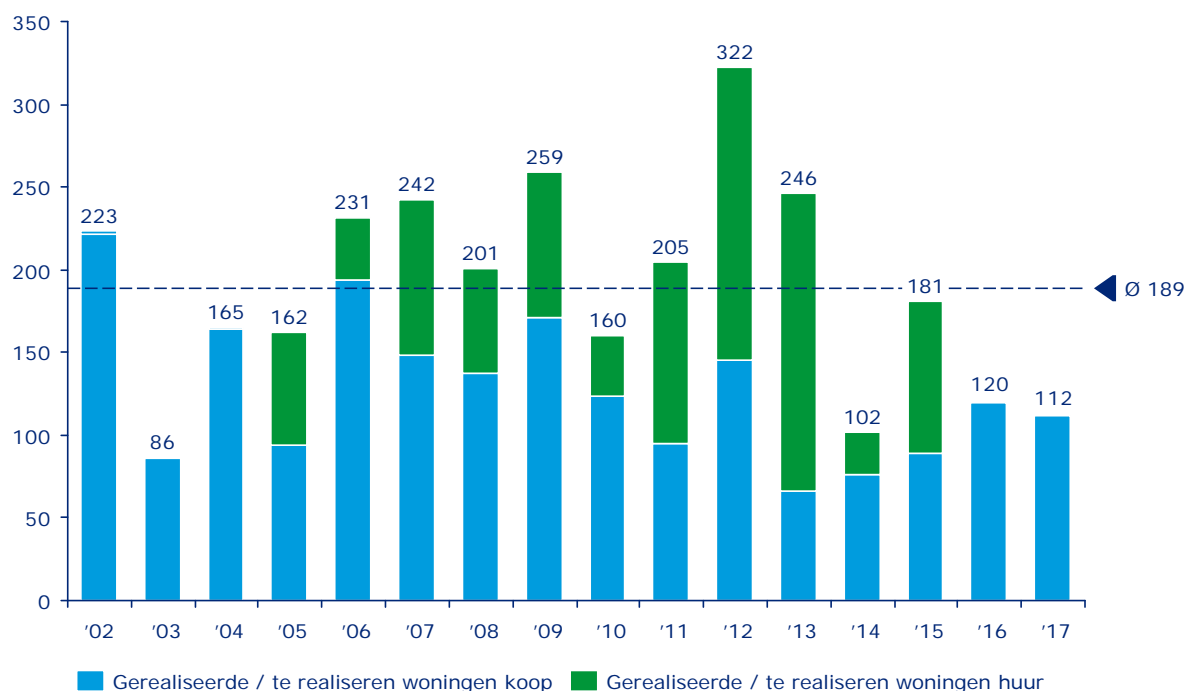
Figuur 3.5: prognose en planning woningaantallen

In figuur 3.5 is in beeld gebracht hoe het gemiddelde aantal woningen uit de woningbouwplanning en de gemiddelde prognose van E,til, CBS en Primos zich verhouden tot de aantallen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie en de plannen van derden.

- De fasering van de plannen van derden is afgeleid van de planning woningbouw. In het ideaalplaatje is het totaal van de gemeentelijke grondexploitatie en de plannen van derden kleiner of gelijk aan de gemiddelde prognose.
- In de risicobuffer behorend bij de jaarrekening 2013 wordt rekening gehouden met een afname van het aantal te realiseren woningen van 1.200 naar 900 woningen.

In figuur 3.6 zijn de geplande woningen voor de periode tot en met 2017 toegevoegd aan de gerealiseerde woningen. In de aantallen is onderscheid gemaakt tussen huur- en

koopwoningen.



Figuur 3.6: realisatie en planning huur- en koopwoningen

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

Er komt een einde aan de groei van het aantal woningen in Weert. Bij het raadsbesluit van 10 april 2013 is uitgegaan van een toename van het aantal woningen (huishoudentop in 2027) met 1.200.

- Het totaal te realiseren woningen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden bedraagt 1.341. De gemeentelijke grondexploitaties bevatten nog 1.010 woningen en in de plannen van derden wordt nog uitgegaan van 331 woningen.
- Uitgangspunt voor de berekening van de resultaten van de grondexploitaties is een toename met 1.200 woningen (besluit 10 april 2013). Omdat het aantal woningen in de huidige plannen groter is, is in de jaarrekening 2012 een reservering gedaan voor de uitname van 193 woningen uit de gemeentelijke grondexploitaties. Hiervoor is een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd.

Uit de nieuwe prognoses (figuur 3.4) blijkt, dat rekening moet worden gehouden met een lagere groei van het aantal woningen. Om die reden wordt in de berekening van de risicobuffer rekening gehouden met een maximale toename van 900 woningen.

4. Programma en planning: Kantoren en Bedrijventerreinen

4.1. Programma

Het programma voor kantoren en bedrijventerreinen dient in samenhang gezien te worden met de ontwikkelingen die voor Limburg als geheel gelden. Hierbij wordt ingespeeld op de diversiteit tussen het landelijk- en agrarisch gebied en de stedelijke woonklimaten met bovenregionale en internationale voorzieningen.

Weert is vanouds een industriestad en de gemeente wil deze positie graag behouden en verder uitbouwen. De centrale ligging van Weert in Brainport-Zuidoost Nederland, tussen Brainport Eindhoven, Greenport Venlo en de campussen in Zuid-Limburg, in combinatie met de uitstekende bereikbaarheid en het goede woon- en leefklimaat biedt veel kansen. Per 2013 lijken er echter meer bedrijven te vertrekken dan erbij komen. Om aantrekkelijk te zijn voor eindgebruikers wil de gemeente investeren in veiligheid, onderwijs en infrastructuur en vooral veel ruimte creëren voor bedrijfshuisvesting. Door een aantrekkelijk en duurzaam woon- en voorzieningenaanbod kan de bevolkingssamenstelling sociaal en economisch in evenwicht worden gehouden. Het doel is dat Weert haar voortreffelijke en afwisselende vestigings- en woonklimaat versterkt en de gemeente kent dan ook een ruim en gevarieerd aanbod van bedrijventerreinen. Er is nog behoorlijk veel ruimte voor uitbreiding. Momenteel wordt Kampershoek 2.0 in ontwikkeling gebracht. Dit wordt een gemengd terrein dat ruimte biedt aan bedrijven in verschillende sectoren. In de afgelopen jaren hebben niet veel bedrijven ervoor gekozen zich in Weert te vestigen, zoals blijkt uit de uitgiftecijfers (zie figuur 4.1). De werkgelegenheid is licht gedaald, terwijl deze landelijk juist een stijging laat zien.

De zakelijke dienstverlening speelt een steeds belangrijkere rol in Weert. De gemeente wil deze sector versterken om de diversiteit van de werkgelegenheid te vergroten en de kwetsbaarheid voor conjuncturele en andere ontwikkelingen te beperken. Deze kwetsbaarheid blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat ruim vijf jaar geleden een drietal grote ondernemingen uit Weert hun productie naar andere landen heeft verplaatst, waardoor veel werknemers hun baan verloren. De bedrijven die zich de laatste jaren in Weert hebben gevestigd zitten niet zozeer in de maakindustrie, maar in de handel en niche-branches.

Ruimte voor toekomstige kantoortoerontwikkelingen is er in het gebied Centrum-Noord en op Kampershoek 2.0 in de vorm van één kantoortoren.

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 1.500 ha. netto bedrijventerrein, ruimte biedend aan ruim 37.000 banen. Het langjarig gemiddeld uitgiftetempo over de jaren 1990-2012 bedraagt 19,7 ha. per jaar (bron: IBIS ministerie van I&M). Ultimo 2013 is in Midden-Limburg meer dan 100 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar, Weert heeft daarvan circa 69 hectare direct uitgeefbaar beschikbaar.

4.2. Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

Met het vaststellen van de Structuurvisie zijn onder andere de beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid voor de toekomst vastgelegd. Weert zet in op een gezonde economische basisstructuur in een vitale klimaatbestendige stad. Als belangrijke randvoorwaarden worden daarvoor onder andere de bereikbaarheid van de terreinen, de verbindingen naar de omliggende regio's en de tijdige beschikbaarheid van voldoende en gevarieerde vestigingslocaties genoemd.

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. Dit betreft de complete agro-

food-keten, de maakindustrie, recreatie en toerisme, logistiek en dienstverlening (met een zwaartepunt bij zorg).

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. Voor de overige terreinen geldt dat het gemengde bedrijventerreinen zijn en blijven.

Het kwantitatieve aanbod van Weert is voldoende om aan de behoefteprognose tot 2028 te voldoen. Het resterende aanbod kan de frictieleegstand ruimschoots opvangen en biedt ruimte voor Weertse bedrijven om zich te verplaatsen. Tevens kan hiermee incidentele grootschalige ruimtevraag opgevangen worden.

In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van schaalgroottes en duurzaam grondgebruik (duurzame verstedelijkingsladder). Dit betekent zowel inbreiding op bestaande locaties als uitgifte van kavels op in ontwikkeling zijnde bouwterreinen. De schaalverdeling, welke als leidraad geldt, is als volgt: startersruimte/zeer kleinschalig (tot 500 m²), kleinschalig (500-2.500 m²), middelgroot (2.500-15.000 m²), grootschalig (1,5 ha en groter).

De ruimtevraag van distributielogistiek kan beschouwd worden als zeer grootschalig, met regelmatig uitgifte van kavels groter dan 10 ha. Weert wil hierop inzetten met de ontwikkeling van Kampershoek 2.0. Indien hier bij De Kempen op ingezet moet worden is een ontsluiting door middel van de Westtangent noodzakelijk.

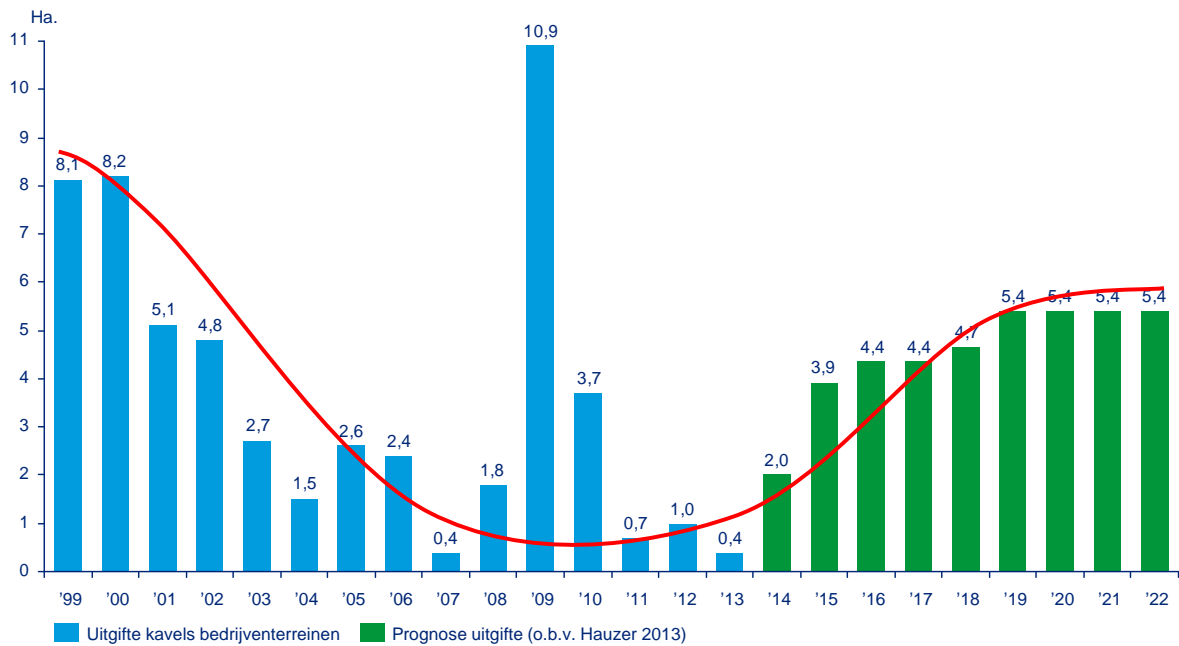
Via de Structuurvisie is het op de bedrijventerreinen binnen de Ringbaan mogelijk om middels het principe van 'verkleuring' bestemmingen te vestigen die afwijken van de standaard bedrijvigheid (bijvoorbeeld maatschappelijk of leisure).

4.3. Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijventerreinen (zie figuur 4.1) is sinds 2000 trendmatig teruggelopen, met in positieve zin twee sterk afwijkende jaren 2009 en 2010. In 2009 werd circa 11 hectare bedrijventerreinen afgezet, voornamelijk aan één onderneming (Lidl), in 2010 ruim 3,5 hectare (grotendeels op het conto van één onderneming, te weten iQ-woning) en vanaf het jaar 2010 ligt de afzet gemiddeld op iets meer dan 1 hectare.

Over het algemeen is de verwachting dat de afzet van bedrijventerreinen ook in 2014 lager ligt dan in de hoogtijdagen. Zelfs wanneer de economie op termijn weer beter zal presteren zal de uitgifte lager blijven dan bijvoorbeeld de jaren na de millenniumwisseling. De verwachting is dat er sprake is van een trendbreuk in economische ontwikkeling en dat de uitgifte van bedrijventerreinen op een permanent lager niveau is komen te liggen. Aan de hand van het marktonderzoek van Hauzer en Partners heeft de gemeente in 2013 een prognose gemaakt voor de uitgifte van bedrijventerreinen. De gemeente kwam daarbij uit op gemiddeld 4,1 hectare per jaar in de periode van 2013 tot 2022 (zie figuur 4.1).

De prognose van uitgifte betreft de uit te geven meters binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie. De trendmatige ontwikkeling (uitgifte én prognose), niet rekening houdend met twee grotere uitgiftes in 2009 en 2010, is middels een rode lijn weergegeven.



Figuur 4.1: Uitgifte bedrijventerreinen gemeentelijke grondexploitaties (realisatie en planning)

4.4. Programma en planning bedrijventerreinen

Vanwege de economische situatie en de beperkte uitgifte in 2013 (0,4 ha), is de gronduitgifte voor bedrijventerreinen minder dan verwacht. Specifieke doelstellingen ten aanzien van uit te geven bedrijventerreinen in de verschillende categorieën ontbreken in het huidige beleid. Zo is er geen expliciete koppeling gelegd tussen het ruimtelijk beleid en de meerjarenprognoses.

4.5. Direct uitgeefbare grondvoorraad bedrijventerreinen

De gemeente Weert heeft in totaal een tiental bedrijventerreinen, met een totale omvang van circa 530 ha. bruto en circa 450 ha. netto. Op een zestal terreinen is nog uit te geven grond 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 2014 is ruim 69,6 hectare grond direct beschikbaar voor uitgifte, inclusief gronden van derden die vallen onder de gemeentelijke grondexploitatie middels een exploitatiebijdrage en inclusief het voormalige Philips terrein in Kanaalzone II (in uitgifte bij derden buiten de gemeentelijke grondexploitatie).

| Bedrijventerrein | Bruto (Ha) | Netto (Ha) | Uitgeefbaar (Ha) |
|------------------------|------------|------------|------------------|
| De Kempen (*1) | 116 | 102 | 8,8 |
| Kampershoek 2.0 (*2) | 70 | 51 | 42 |
| Kampershoek | 90 | 65 | 2,8 |
| Kanaalzone I | 34 | 31 | 2,2 |
| Kanaalzone II (*3) | 40 | 37 | 10,4 |
| Kanaalzone III | 24 | 24 | 0 |
| Leuken-Noord | 97 | 67 | 3,4 |
| Roermondseweg | 30 | 25 | 0 |
| Savelveld/Industrieweg | 25 | 23 | 0 |
| Totaal | 526 | 425 | 69,6 |

*1 Inclusief uitbreiding

*2 Van de 51 ha wordt 17,4 ha uitgegeven door derden (ontwikkellende partijen).
Via een exploitatiebijdrage worden kosten verhaald.

*3 Kadans Vastgoed, niet binnen de gemeentelijke grondexploitatie

Figuur 4.2: Overzicht uitgeefbaar bedrijventerrein

4.6. Kantoren

Ruimte voor toekomstige kantoorontwikkelingen is er in het gebied Centrum-Noord. Op dit kantorenpark is nu circa 15.000 m² bvo kantoorruimte gerealiseerd. De leegstand in het centrum is met circa 8,5% lager dan het landelijk gemiddelde (15,7%, bron: EIB). Het Limburgs gemiddelde begin 2013 is circa 13,2% (bron: E,til).

Op het park is ruimte voor zowel commerciële als niet-commerciële dienstverlenende kantoren: er kan -uitgaande van de planologische mogelijkheden, bouwen in twee bouwlagen met hier en daar een accent en een maximaal bebouwingspercentage van 50%- nog circa 34.000 m² bvo bij komen.

In Kampershoek 2.0 is ruimte voor een kantoorpark met ca. 10.800 m² bvo.

4.7. Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen

De ambitie waar Weert aan wil blijven werken is matige en evenwichtige groei op alle fronten, maar in het bijzonder op hoogwaardige kennisindustrie en dienstverlening. In de programmabegroting 2014 wordt ingezet op een bevordering van het vestigingsklimaat voor bedrijven en een hoge mate van werkgelegenheid. De gemeente heeft per 1 januari 2014 circa 69 ha. bedrijventerrein met verschillende profielen direct uitgeefbaar op verschillende bedrijventerreinen.

Deze voorraad biedt veel kansen voor de economische groei in Weert, maar het hebben van voorraad brengt wel kosten met zich mee. In het raadsvoorstel van 10 april 2013 inzake de waardering van de grondexploitaties is een maximum gesteld aan de jaren dat opbrengsten uit de verkoop van kavels kunnen worden ingerekend. Bij dit besluit zijn 11 ha aan opbrengsten uit Kampershoek 2.0 uit de grondexploitatie gehaald. Hiermee past de uitgifte van Kampershoek 2.0 binnen de uitgifteprognose van Hauzer.

Het tempo van de uitgifte van kavels van de andere bedrijventerreinen is eveneens afgestemd op de prognose van Hauzer. Risico's dat gronden in de toekomst niet meer kunnen worden uitgegeven zijn ook aanwezig bij deze projecten. Uitgezonderd bedrijventerrein Kanaalzone 1 kunnen deze bedrijventerreinen dit risico zelf opvangen.

De boekwaarden van deze bedrijventerreinen zijn laag en de winstverwachting relatief hoog. In de bepaling van de omvang van de risicobuffer zal voor de Kanaalzone 1 rekening worden gehouden met het niet meer of later afzetten van kavels.

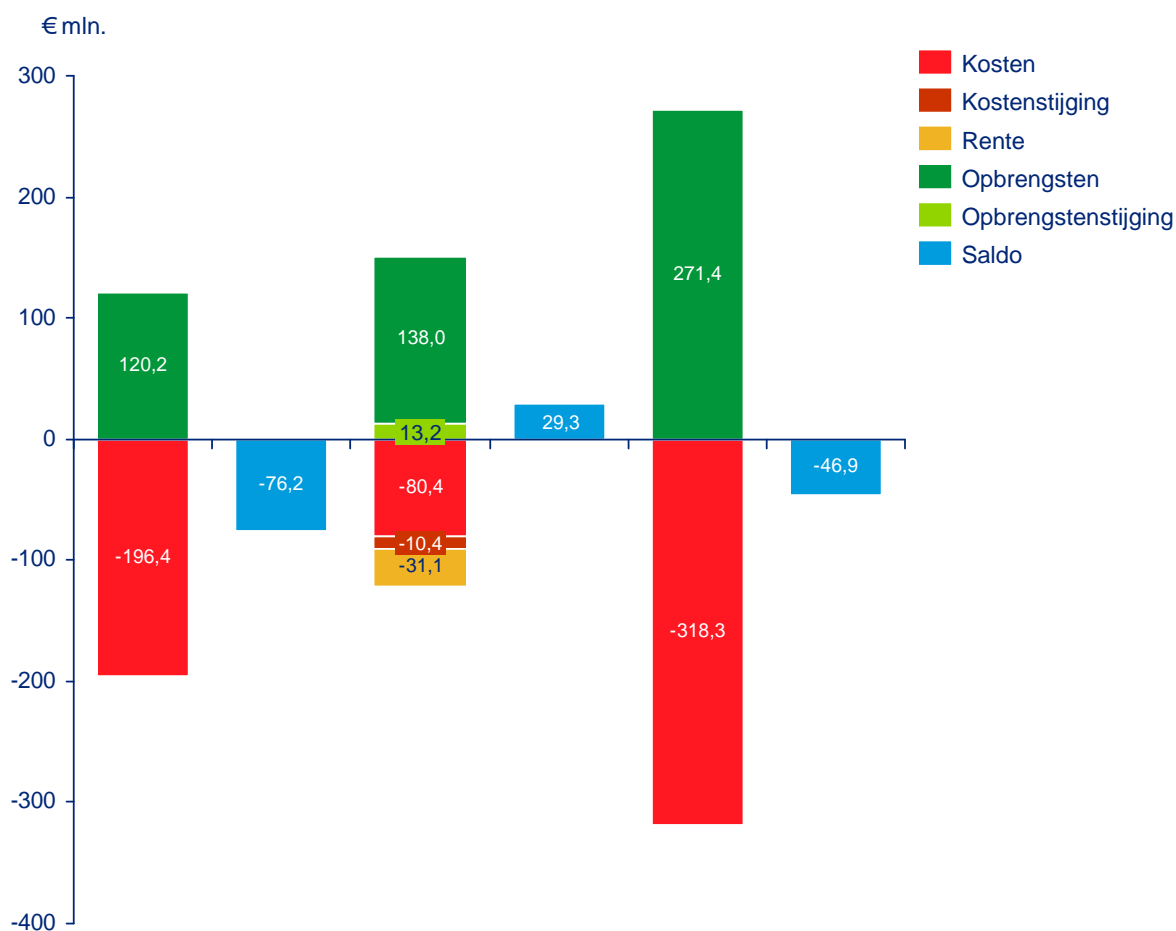
Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico's met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum Noord kunnen deze risico's worden opgevangen. Voor het risico van het niet realiseren van opbrengsten in 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 zijn de gerealiseerde boekwaarde (kolommen 1 en 2) en nog te realiseren geldstromen (kolommen 3 en 4) van de projecten in exploitatie opgeteld (kolommen 5 en 6). Een specificatie van deze boekwaarden en exploitatieresultaten treft u aan in figuur 2.2, paragraaf 2.4). Het verwachte tekort op eindwaarde bedraagt € 47 miljoen. Het tekort op eindwaarde is € 15 miljoen hoger dan de Netto Contante waarde berekening per 1-1-2014 (NCW). Het verschil betreft de rentekosten om de periode tussen eindwaarde en NCW te overbruggen.



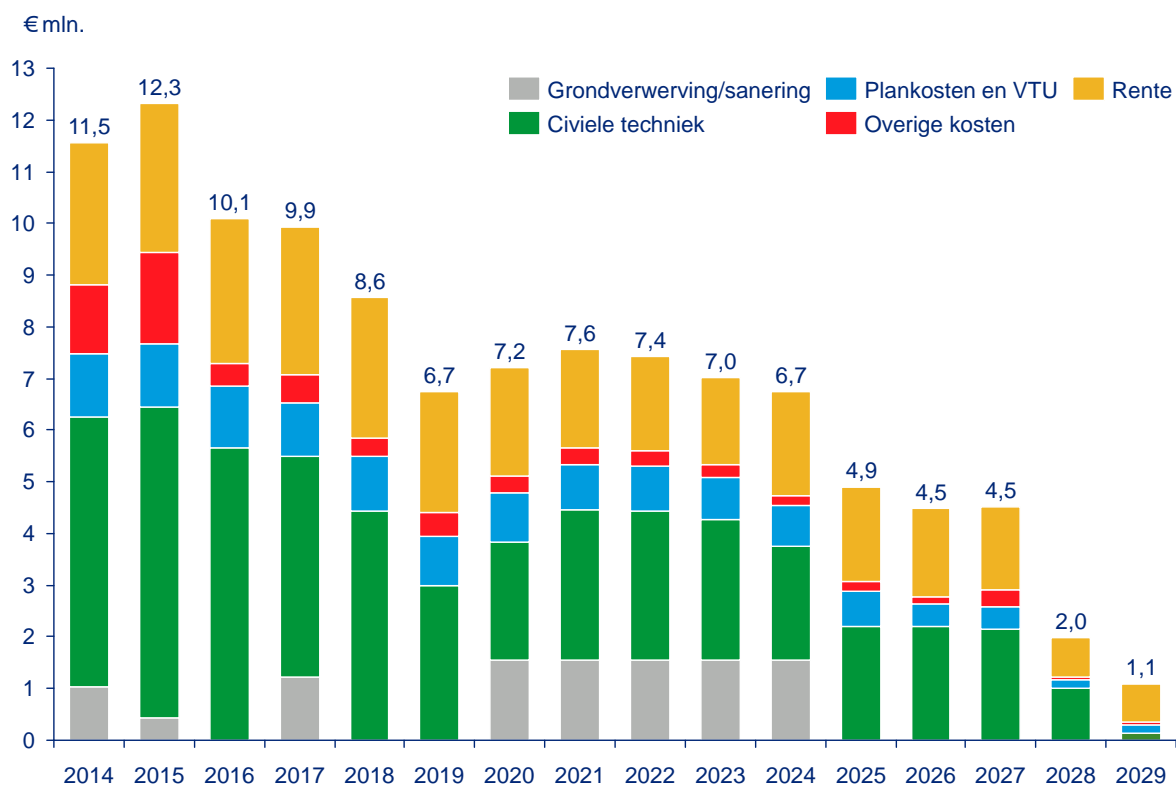
Figuur 5.1: Resultaten bouwgrond in grondexploitatie op eindwaarde (bij afsluiting grondexploitatie).

Toelichting: De nog te realiseren opbrengsten zijn € 29 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een beperkt deel kan worden terugverdiend. Verder moet er nog veel geïnvesteerd worden (circa € 122 miljoen) om de geplande opbrengsten (€ 151 miljoen) te kunnen realiseren.

Risico's kunnen worden beperkt door investeringen uit te stellen en het aantal projecten te beperken

5.2. Kosten en opbrengsten

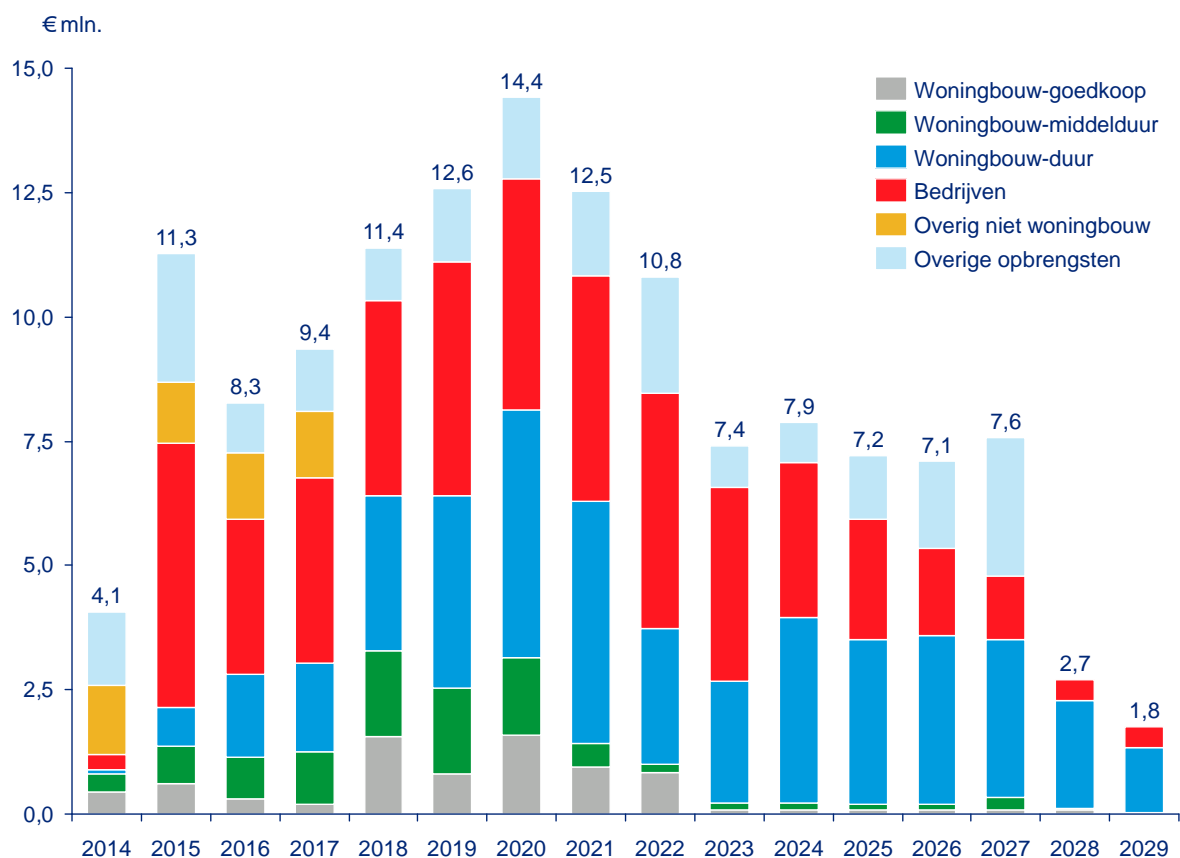
De totaal nog te realiseren kosten zijn geraamd op € 111,5 mln. (exclusief kostenstijging). De fasering van deze kosten (t/m 2029) is in onderstaande figuur (5.2) weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende kostensoorten:



Figuur 5.2: Specificatie kosten 2014 – 2029

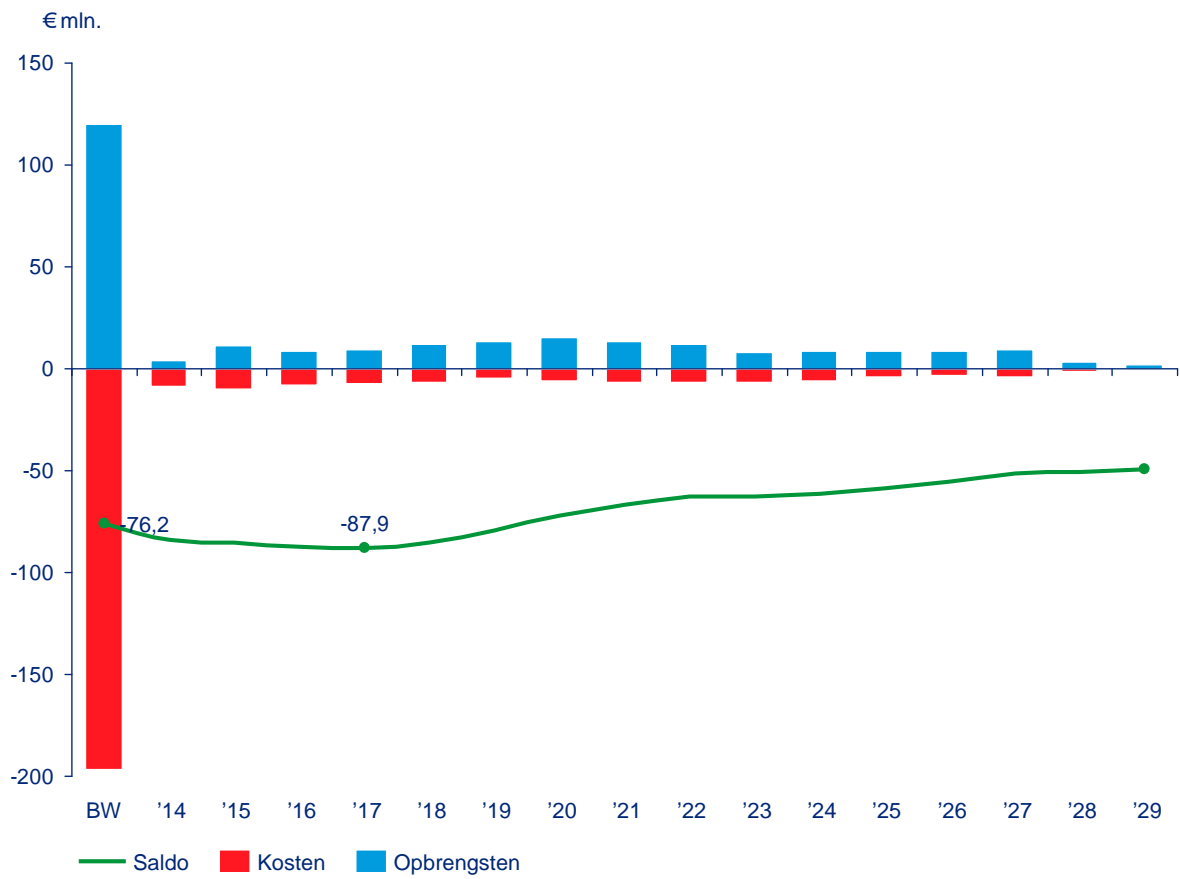
Toelichting: Voor grondverwerving zijn beperkt budgetten nodig in achtereenvolgens de volgende projecten: Laarveld 2^e fase, Kampershoek 2.0, Beekpoort Noord en Laarveld fase 4^e fase (jaren 2020 t/m 2024). Voor overige kosten is in 2014 en 2015 een hoger bedrag nodig ten behoeve van de bijdragen voor enkele bovenwijkse voorzieningen.

De totaal nog te realiseren opbrengsten zijn geraamd op € 138 mln. (exclusief opbrengstenstijging). De fasering van deze opbrengsten (t/m 2029) is in onderstaande figuur weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten:



Figuur 5.3: Specificatie opbrengsten

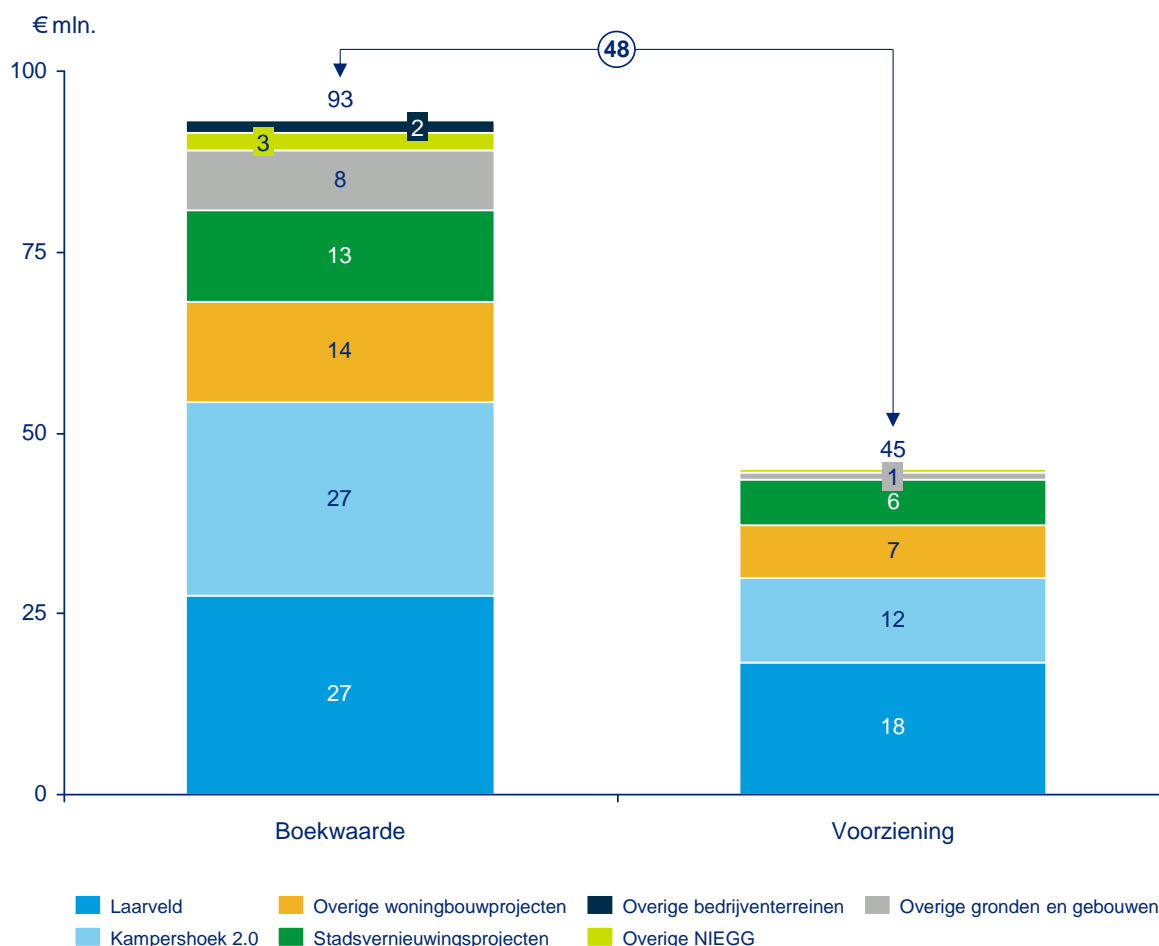
Toelichting: Indien de kosten en opbrengsten tegelijk met de actuele boekwaarde van de Bouwgrond in exploitatie (per 31-12-2013) worden weergegeven ontstaat onderstaand kasstromenoverzicht met bijbehorend saldo:



Figuur 5.3: Overzicht kasstromen

5.3. Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2013 bedraagt ruim 93 miljoen. Hiervan heeft 76,2 miljoen betrekking op de Bouwgrond in exploitatie. Om de verwachte tekorten op de grondexploitatie te kunnen dekken zijn voorzieningen getroffen ter waarde van in totaal € 45 miljoen. Dit betekent dat de netto boekwaarde ruim € 48 miljoen euro bedraagt.



Figuur 5.4: overzicht boekwaarde en getroffen voorzieningen

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

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.

In de werkwijze is een aantal standaard formats aanwezig voor de uitvoering van de risicoanalyses. Deze werkwijze komt in de plaats van een werkwijze die gebaseerd was op een lijst van voorgeprogrammeerde risico's.

5.5. Koppeling met het beleid voor risicomanagement

- Binnen de gemeente Weert wordt tweemaal per jaar verslag gedaan van de risico's. Momenteel wordt een werkwijze voorbereid hoe de organisatie op een eenduidige wijze risico's inventariseert. Deze nieuwe methode zal voor het eerst worden toegepast bij de begroting 2015.
- Voor de grondexploitatie worden risico's geïnventariseerd met behulp van de Risman-methode. Eind 2013 is de werkwijze verbeterd en vastgelegd. In de nieuwe werkwijze is meer aandacht voor het opvolgen van beheersmaatregelen en de wijze van het berekenen van de benodigde risicobuffer.

| Berekening risicobuffer grondexploitatie | in € mln. | |
|--|----------------|----------------|
| Omschrijving risico's | Impact risico | Gewogen risico |
| Laarveld en Kampershoek 2.0 | € 2,86 | € 2,86 |
| Lagere groei aantal woningen | € 5,19 | € 3,90 |
| Aanpassing programma overige projecten | € 1,67 | € 1,03 |
| Lagere prijs overige projecten | € 2,52 | € 1,00 |
| Diverse risico's overige projecten | € 2,49 | € 1,02 |
| Totaal risico's | € 14,74 | € 9,81 |
| Mogelijk meevallende ontwikkelingen | | |
| Versneld uit exploitatie nemen projecten | € 2,01- | € 1,00- |
| Diverse kansen op meevallers | € 1,03- | € 0,61- |
| Totaal | € 3,04- | € 1,61- |
| Nieuwe buffer | | € 8,20 |

Figuur 5.5: Berekening 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 in exploitatie genomen projecten, enkele projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen en enkele overige (gronden en) gebouwen.

- Na de risico-inventarisatie van Laarveld (fase 1 en 2) en Kampershoek 2.0 is op basis van een Monte Carlo analyse een bedrag bepaald voor de risicobuffer.
- Het grootste risico van fase 1 en 2 van Laarveld is de mogelijke wijziging in het programma (kleinere woningen en kavels), waardoor een kleinere oppervlakte aan gronden kan worden afgezet. Andere risico's zijn de knelpunten in de afzet van woningen rond de woonwagenlocatie, prijsdalingen en kostenstijgingen door vertraging.
Voor Kampershoek 2.0 betreffen de risico's lagere opbrengsten door het vervallen van exploitatiebijdragen en prijsdaling en hogere kosten door vertragingen in de uitgifte.
- In paragraaf 3.5 is geconcludeerd dat in de risicobuffer rekening wordt gehouden dat de gemeente in de periode tot aan de huishoudentop (ongeveer 2027) geen 1.200 maar 900 woningen groeit.
- Voor de overige projecten zijn scenarioanalyses uitgevoerd, waarbij met name rekening is gehouden met tegenvallende prijsontwikkeling en bijstelling van het programma (meer goedkope woningen).
- Met betrekking tot de overige gronden en gebouwen zijn de risico's teruggebracht door de waardering af te stemmen op de voorschriften Besluit Begroting en

Verantwoording (BBV). Voor enkele objecten is in de risicobuffer rekening gehouden met een mogelijke waardedaling en risico's in het beheer.

Naast bovenstaande risico's wordt in de berekening van de buffer ook rekening gehouden met meevallende ontwikkelingen. Deze "kansen" zorgen voor een verlaging van de benodigde risicobuffer. Voor de bepaling van het risicobedrag "lagere groei aantal woningen" is bij de scenarioberekeningen gerekend met een normbedrag per woning. Bij uitname van de woningen uit concrete projecten blijkt vermindering van het programma minder kostbaar.

5.6. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

- Momenteel is een aanpassing van het risicobeleid op concernniveau in voorbereiding. Hierin zal aandacht worden gegeven aan de relatie tussen het risicoprofiel en de weerstandscapaciteit. Tot dat er op concernniveau een besluit is genomen over het risicobeleid, bestaat het voornemen het risicoprofiel grondexploitatie af te dekken met de bestaande weerstandscapaciteit. Voorts zullen alle toekomstige winsten uit de grondexploitaties worden toegevoegd aan de risicobuffer, totdat deze gelijk is aan het berekende risicoprofiel.
- Ter toetsing van de weerstandscapaciteit wordt in sommige situaties ook wel de IFLO-norm gehanteerd. De weerstandscapaciteit wordt volgens deze norm bepaald door de som te nemen van 10% van de (netto) boekwaarde en 10% van de nog te maken kosten (nominale kosten exclusief rente). De benodigde weerstandscapaciteit zou dan € 13 miljoen bedragen.
- De berekening van de IFLO-norm is ongenueanceerd ten opzichte van de uitgebreide risicoanalyses van de gemeente Weert. De IFLO-norm gaat uit van gerealiseerde en nog te realiseren kosten, terwijl uit de risicoanalyse vooral het niet realiseren van opbrengsten als een risico wordt gezien. Beide risico's doen zich voor bij een grote planvoorraad.

5.7. Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitatie per 1 januari 2014 bedraagt € 93 miljoen, waarvan € 76 miljoen betrekking heeft op bouwgrond in exploitatie. De exploitatieberekeningen van de Bouwgrond in exploitatie geven een tekort aan van € 32 miljoen (NCW per 1-1-2014; zie ook figuur 2.2). Daarnaast is bij raadsbesluit van 10 april 2013 een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd voor het terugbrengen van planvoorraad woningen tot 1.200.
- Op basis van de bij de jaarrekening 2013 gehanteerde uitgangspunten kan een bedrag van € 29 miljoen worden terugverdiend door de geplande ontwikkelingen voort te zetten. Hiervoor is nodig dat in een periode van 15 jaren € 151 miljoen aan opbrengsten wordt gerealiseerd. Om deze opbrengsten mogelijk te maken moet er nog € 80 miljoen aan werkzaamheden worden besteed, € 32 miljoen aan rente en € 10 miljoen aan opbrengstenstijging.
- Met het voortschrijden van de tijd zal duidelijk worden of een planvoorraad van 1.200 woningen nog realistisch is. Het verminderen van de planvoorraad leidt tot een extra afwaardering. In het risicobedrag van € 8,2 miljoen wordt rekening gehouden met een vermindering van de planvoorraad. Indien deze planvoorraad verder verlaagd dient te worden, is het nodig meer projecten uit exploitatie te halen.
- Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld de risico's af te dekken door de huidige risicobuffer, groot € 5,5 miljoen, aan te vullen met toekomstige winsten uit de grondexploitaties.