

Sector	: Bedrijfsvoering	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Financiën	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	John Camp Tel.: (0495) 57 55 26	
Portefeuillehouder(s)	: H.A. Litjens	Nummer B&W-advies: BW-008371

ONDERWERP

Jaarstukken 2014

ADVIES

- A. Akkoord gaan met de jaarstukken 2014;
- B. Vaststellen van de productenrealisatie 2014;
- C. De raad voorstellen de jaarstukken 2014 vast te stellen.

TOELICHTING

[Invulinstructie]

Relatie met vorig voorstel:
N.V.T.

Algemeen:
Inleiding
Hierbij treft u de concept-jaarstukken 2014 aan.

Het gerealiseerd resultaat van deze jaarstukken bedraagt € 3.904.090,-- voordelig.

Bestemming resultaat

Als gevolg van bovengenoemd overschot worden bij de resultaatbestemming 2014 de volgende voorstellen gedaan:

- Budgetoverhevelingen 2014 naar 2015 ad € 2.707.205,--;
- Storting in de reserve "onderhoud gemeentelijke gebouwen" ad € 3.018.779,-- op basis van het BBV;

Weert, 24 april 2015 De directeur, 	Commissie Bedrijfsvoering/Inwoners van 22 juni 2015	S		B	W	W	W	W	
			MK	akkoord		HL	FvE	PS	GG
	Raad van 8 juli 2015			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 19 mei 2015									

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.: *aangehouden tot 19 mei*

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

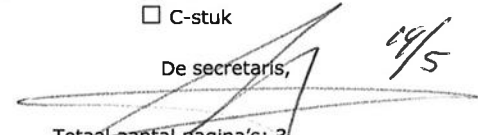
Beslissing d.d.:

1905-'15

Nummer:

4

De secretaris,


 Totaal aantal pagina's: 3
 Pagina 1

- In 2013 ten onrechte in het resultaat gekomen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling uit project Mussenberg ad € 41.796,--. Storten in de voorziening anterieure overeenkomsten/bovenwijkse voorzieningen (V1057).
- In 2012 ten onrechte in het jaarrekeningresultaat gekomen bijdrage bovenwijkse voorzieningen uit project Oudenakkerstraat ad € 39.852,--. Storten in de voorziening anterieure overeenkomsten/bovenwijkse voorzieningen (V1057).
- De uiteindelijke resultaatbestemming 2014 bedraagt hierdoor € 1.903.542,-- nadelig. Daarom wordt bij de resultaatbestemming 2014 voorgesteld het ontstane tekort ad € 1.903.542,-- aan te zuiveren door een aanwending van de algemene reserve.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 "Financiële positie" van de jaarstukken 2014.

Rapport van bevindingen

De accountant heeft zijn controlewerkzaamheden afgerond. Volgens de planning dient de accountant de managementletter op 18 mei 2015 gereed te hebben. Het rapport van bevindingen en de reactie hierop worden u nog afzonderlijk aangeboden voor uw collegebehandeling van 26 mei 2015.

Verdere procedure

- De jaarstukken 2014 worden op 22 mei 2015 naar de raad gezonden.
- Op 3 juni 2015 vindt het onderzoek door de auditcommissie plaats.
- Op 22 en 23 juni 2015 vindt de behandeling in de raadscommissies plaats.
- Op 8 juli 2015 behandeling en vaststelling door de gemeenteraad.

Productenrealisatie

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient een productenrealisatie vastgesteld te worden door uw college.

Evenals voorgaande jaren worden alle producten opgenomen in de jaarrekening in het productenoverzicht en dusdanig als productenrealisatie vastgesteld. Op deze wijze wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in het BBV.

Argumenten:

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Kanttekeningen:

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

[Invulinstructie]

Aanlevering vóór 15 juli 2015 bij de provincie Limburg en het CBS.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

[Invulinstructie]

De uiteindelijke resultaatbestemming 2014 bedraagt € 1.903.542,-- nadelig. Daarom wordt bij de resultaatbestemming 2014 voorgesteld het ontstane tekort ad € 1.903.542,-- aan te zuiveren door een aanwending van de algemene reserve.

Begrotingspost:

N.V.T. Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Beschikbaar bedrag:

N.V.T. Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Niet van toepassing
Nadere specificatie: N.V.T.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ B-stuk Raad

Nadere specificatie: Eerst behandeling in inhoudelijke commissies en vervolgens besluitvorming in raad.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

[Invulinstructie]

Intern:

Alle sectoren.

Extern:

Accountant.

BIJLAGEN

Openbaar:

-Productenrealisatie 2014

-Jaarstukken 2014

- MPG Grondexploitatie

Niet-openbaar:

- Overzichten bouwgrondexploitatie

Vergadering van de gemeenteraad van 8 juli 2015

Portefeuillehouder : H.A. Litjens

Behandelend ambtenaar : John Camp

Nummer raadsvoorstel: RAD-001124

Doorkiesnummer : (0495) 57 55 26

Agendapunt: -

ONDERWERP

Vaststellen van de jaarstukken 2014

VOORSTEL COLLEGE

- A. Vaststelling van de jaarstukken 2014;
- B. In te stemmen met de resultaatbestemming 2014.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In het kader van de controlerende rol van de gemeenteraad dient verantwoording te worden afgelegd over de realisatie van het voorgenomen beleid 2014. Deze verantwoording dient te worden vastgesteld. Daarnaast dient een besluit te worden genomen over de resultaatbestemming 2014. Met voorliggend voorstel wordt hieraan invulling gegeven.

U heeft de jaarstukken 2014 al eerder ontvangen.

Het gerealiseerd resultaat van deze jaarstukken bedraagt € 3.904.090,-- voordelig.

Bestemming resultaat

- Budgetoverhevelingen 2014 naar 2015 ad € 2.707.205,--. Betreft overhevelingen van 2014 naar 2015 op basis van aangegane verplichtingen waarvoor in 2015 geen budget aanwezig is.;
- Storting in de reserve "onderhoud gemeentelijke gebouwen" ad € 3.018.779,--. Op basis van de BBV-voorschriften dient deze voorziening omgezet te worden naar een bestemmingsreserve. Het bedrag dient vrij te vallen ten gunste van het rekeningresultaat en vervolgens via de resultaatbestemming weer gestort te worden in een bestemmingsreserve.;
- In 2013 ten onrechte in het resultaat gekomen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling uit project Mussenberg ad € 41.796,--. Op grond van de afgesloten realisatie-overeenkomst dient dit beschikbaar te blijven voor de nog uit te voeren verplichtingen. Voorgesteld wordt dit bedrag in verband met nog uit te voeren verplichtingen te storten in de voorziening anterieure overeenkomsten/bovenwijkse voorzieningen (V1057).
- In 2012 ten onrechte in het jaarrekeningresultaat gekomen bijdrage bovenwijkse voorzieningen uit project Oudenakkerstraat ad € 39.852,--. Op grond van de afgesloten realisatie-overeenkomst dient dit beschikbaar te blijven voor de nog uit te voeren verplichtingen. Voorgesteld wordt dit bedrag in verband met de nog uit te voeren verplichtingen te storten in de voorziening anterieure overeenkomsten/bovenwijkse voorzieningen (V1057).
- De uiteindelijke resultaatbestemming 2014 bedraagt hierdoor € 1.903.542,-- nadelig. Daarom wordt bij de resultaatbestemming 2014 voorgesteld het ontstane tekort ad € 1.903.542,-- aan te zuiveren door een aanwending van de algemene reserve.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 "Financiële positie" van de jaarstukken 2014.

Analyse geraamd/werkelijk

Het geraamde bijgestelde resultaat 2014 was € 2.864.893,-- negatief. Het uiteindelijke resultaat bedraagt € 1.903.542,-- negatief hetgeen een verschil is van € 961.351,--. Vermeld kan worden dat na de 2^e rapportage 2014 er nog enkele ontwikkelingen zijn geweest welke niet meer verwerkt konden worden in deze rapportage. Het gaat dan met name om de hogere algemene uitkering op basis van de decembercirculaire 2014 ad € 234.328,--. Dit betekent dat het nadelig saldo hierdoor voordelig beïnvloed is en daardoor zou uitkomen op € 2.630.565,--. Hierdoor zou het verschil tussen geraamd en werkelijk resultaat € 727.023,-- (€ 2.630.565,-- minus € 1.903.542,--).

Auditcommissie

De auditcommissie heeft de jaarstukken 2014 op de gebruikelijke wijze onderzocht op 3 juni 2015. Het verslag van de bevindingen van dit onderzoek alsmede het antwoord hierop ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

PROBLEEMSTELLING

N.V.T.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

N.V.T.

FINANCIËLE GEVOLGEN

De uiteindelijke resultaatbestemming 2014 bedraagt € 1.903.542,-- nadelig. Daarom wordt bij de resultaatbestemming 2014 voorgesteld het ontstane tekort ad € 1.903.542,-- aan te zuiveren door een aanwending van de algemene reserve. Het saldo van de algemene reserve bedraagt per 1-1-2015 € 8.810.816. Na resultaatbestemming bedraagt het saldo € 6.907.274,--.

COMMUNICATIE

>

EVALUATIE

>

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001124

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015;

b e s l u i t :

- A. Vaststelling van de jaarstukken 2014;
- B. In te stemmen met de resultaatbestemming 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans

Overzicht bouwgrondexploitatie (Openbaar)

project	beginbalans project	dienstjaar 2014	totaal tm dienstjaar	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog uit te geven gronden	Subsidies en overige bijdragen
Projecten, niet in exploitatie						
Projecten Stadsvernieuwing-wonen	5.910.259	164.206	6.074.465			
Projecten Stadsvernieuwing-bedrijven	0	0	0			
Projecten Woningbouw	2.510.384	-432.068	2.078.316			
Projecten Bedrijventerreinen	0	0	0			
Overige gronden en gebouwen	8.751.826	-8.806.826	-54.999			
	17.172.469	-9.074.687	8.097.781			
Projecten, in exploitatie						
Projecten Stadsvernieuwing-wonen	8.962.067	391.719	9.353.786	6.820.676	7.318.974	0
Projecten Stadsvernieuwing-bedrijven	2.949.652	92.620	3.042.272	1.157.621	2.559.266	0
Projecten Woningbouw	36.005.814	279.131	36.284.945	63.530.813	60.360.692	1.204.463
Projecten Bedrijventerreinen	28.045.658	2.322.956	30.368.614	50.743.655	56.795.065	22.357.751
	75.963.191	3.086.425	79.049.617	122.252.765	127.033.997	23.562.214
Totaal generaal	93.135.660	-5.988.262	87.147.398	122.252.765	127.033.997	23.562.214

Productenoverzicht

Nr.	Omschrijving product	Portefeuille- houder	Lasten	Baten	Saldo
Programma 1: Algemeen Bestuur, Dienstverlening en Integrale veiligheid					
001-00	Gemeenteraad	A. Heijmans	635.921	0	635.921
001-01	Commissies	A. Heijmans	41.460	0	41.460
001-02	Burgemeester en wethouders	A. Heijmans	718.653	0	718.653
001-03	Gewezen wethouders	A. Heijmans	375.821	0	375.821
002-00	Bestuursonderst. B&W	A. Heijmans	1.607.680	53.907	1.553.773
002-10	Persvoorlichting	A. Heijmans	345.283	0	345.283
002-11	Publieksvoorlichting	A. Heijmans	507.834	10	507.824
002-12	Promotie en public relations	A. Heijmans	49.751	0	49.751
003-00	Reisdocumenten	A. Heijmans	293.619	544.097	-250.478
003-01	Overige documenten	A. Heijmans	24.673	29.145	-4.472
003-02	Rijbewijzen	A. Heijmans	76.203	160.501	-84.298
003-03	Basisadministratie	A. Heijmans	693.781	12.089	681.692
003-04	Burgerlijke stand	A. Heijmans	196.250	90.897	105.353
003-05	Huwelijken	A. Heijmans	0	0	0
003-06	Naturalisatie/naamswijziging	A. Heijmans	0	0	0
003-08	Verkiezingen	A. Heijmans	128.367	0	128.367
005-00	Best. samenwerking/gem. regelingen	A. Heijmans	-47.466	0	-47.466
006-00	Raadsgriffie	A. Heijmans	200.361	0	200.361
120-01	Preparatie	A. Heijmans	2.093.598	15.880	2.077.718
120-04	Wabo brandveilig gebruik	A. Heijmans	164.844	682	164.162
120-10	Rampenbestrijdingsbeleid	A. Heijmans	675.171	0	675.171
140-00	Veiligheid	A. Heijmans	671.013	116.311	554.702
140-01	Horecabeleid	G. Gabriels	80.438	54.230	26.208
140-02	Opvang zwerfdieren	A. Heijmans	60.554	0	60.554
140-03	Toezicht	A. Heijmans	328.327	0	328.327
140-04	Uitv. bijz. wetten/verordeningen	A. Heijmans	551.705	101.263	450.442
211-00	Verkeersregeling	H. Litjens	143.252	2.044	141.208
211-01	Bebording	H. Litjens	188.355	3.651	184.704
211-10	Verkeersveiligheid	A. Heijmans	345.590	15.250	330.340
724-00	Alg.begraafplaats/ov. lijkbezorging	P. Sterk	36.947	4.936	32.011
			11.187.985	1.204.893	9.983.092
Programma 2: Werk en Economie					
310-10	Kontaktpunt bedrijfszaken	A. van Eersel	179.417	0	179.417
310-11	Economisch beleid	A. van Eersel	629.182	0	629.182
560-10	Ov. toeristische/recr.aangelegenh.	A. van Eersel	327.862	15.637	312.225
560-11	Volksfeesten	G. Gabriels	181.224	9.084	172.140
560-20	Stadskermis	G. Gabriels	356.200	427.141	-70.941
560-21	Dorpskermissen	G. Gabriels	43.691	16.335	27.356
560-30	Recr. Routes (trimbaan nat. leerpad)	A. van Eersel	95.345	0	95.345
560-31	Bossen IJzeren Man gebied/Hertenkamp	A. van Eersel	208.091	11.787	196.304
560-32	Recreatieve voorzieningen	A. van Eersel	55.344	23.525	31.819
830-01	Bouwgrondexploitatie bedrijfsterrein	A. van Eersel	3.038.784	3.135.224	-96.440
821-01	Stadsvernieuwing bedrijven	A. van Eersel	93.965	132.000	-38.035
			5.209.105	3.770.733	1.438.372
Programma 3: Onderwijs, sport, kunst en cultuur					
421-00	Huisvesting Openbaar Basisonderwijs	G. Gabriels	592.727	137.321	455.406
423-00	Huisvesting Bijzonder Basisonderwijs	G. Gabriels	1.628.725	85.527	1.543.198
433-00	Huisvest.Bijz.speciaal Onderwijs	G. Gabriels	415.313	52.857	362.456
443-00	Huisvest.Bijz. Voortgezet Onderwijs	G. Gabriels	1.126.804	1.164	1.125.640
480-00	Leerplicht (Incl. RMC)	G. Gabriels	419.918	168.665	251.253
480-01	Schoolbegeleiding/ov. algemene proj.	G. Gabriels	182.056	0	182.056
480-02	Leerlingenvervoer	G. Gabriels	1.161.135	3.981	1.157.154
480-03	Schoolzwemmen	G. Gabriels	164.150	0	164.150
480-04	Huisv. voorz.prim./voortgezet onderw.	G. Gabriels	215.062	0	215.062
482-00	Beroepsonderwijs/volwasseneneducatie	G. Gabriels	137.320	128.029	9.291
510-00	Bibliotheek	G. Gabriels	1.211.422	0	1.211.422
511-00	Muziekonderwijs	G. Gabriels	1.550.209	58.365	1.491.844
511-02	Ov. vormings- en ontwikkelingswerk	G. Gabriels	17.357	99	17.258
530-00	Zwembad De IJzeren Man	G. Gabriels	1.191.404	215.087	976.317
530-01	Sporthallen en -zalen	G. Gabriels	1.657.760	581.974	1.075.786
530-02	Gymnastieklokalen	G. Gabriels	380.977	129.196	251.781
530-10	Sportparken	H. Litjens	743.878	176.226	567.652
530-20	Sportbeoefening/sportbevordering	G. Gabriels	588.183	1.993	586.190
531-00	Groene sportterreinen	H. Litjens	353.258	0	353.258
540-00	Theateracc./podiumkunsten	G. Gabriels	1.095.622	0	1.095.622
540-01	Amateuristische kunstbeoefening	G. Gabriels	226.547	23.290	203.257
540-02	Beeldende kunst	G. Gabriels	85.615	0	85.615
541-00	Gemeentelijke monumenten	G. Gabriels	155.993	0	155.993
541-01	Rijksmonumenten	G. Gabriels	537.039	308.326	228.713

9. Bijlagen

541-10	Archivalia/documenten/bibliotheek	G. Gabriels	388.015	25.000	363.015
541-11	Ext.Dienstverlen/educatie/publicatie	G. Gabriels	0	0	0
541-12	Weertse geschiedschrijving	G. Gabriels	12.655	0	12.655
541-13	Erfgoed	G. Gabriels	1.201.871	14.164	1.187.707
541-20	Cultuur overig	G. Gabriels	120.760	0	120.760
580-00	Kapellen St. Theunis/St. Rumoldus	G. Gabriels	23.643	0	23.643
580-01	Multifunctionele accommodaties	G. Gabriels	910.424	780.561	129.863
580-10	Lokale omroep	G. Gabriels	53.117	0	53.117
580-11	Culturele activiteiten	G. Gabriels	3.487	0	3.487
			18.552.446	2.891.825	15.660.621

Programma 4: Welzijn, maatschappelijke ontwikkelingen, sociale zekerheid

480-05	Lokaal onderwijsbeleid	G. Gabriels	935.115	476.022	459.093
610-00	Bijstandsverlening	H. Litjens	15.590.590	12.693.255	2.897.335
611-00	Sociaal werkvoorzieningschap	H. Litjens	10.805.724	10.656.885	148.839
611-10	Werkgelegenheid/WIW/ID	H. Litjens	2.519.923	1.820.844	699.079
612-00	Inkomensvoorzien.vanuit het Rijk	H. Litjens	1.104.285	1.667	1.102.618
614-00	Gemeentelijk minimaalbeleid	H. Litjens	2.109.671	142.809	1.966.862
620-00	Ouderenbeleid	P. Sterk	711.713	7.199	704.514
620-10	Maatschappelijke hulpverlening	P. Sterk	1.056.662	69.034	987.628
620-20	Integratiebeleid/div. projecten	P. Sterk	54.156	0	54.156
620-30	Gehandicaptenbeleid	P. Sterk	54.626	0	54.626
621-00	Vreemdelingen	P. Sterk	208.252	0	208.252
622-00	WMO Hulp bij het huishouden	P. Sterk	6.853.885	1.400.402	5.453.483
630-00	Wijkgericht werken	H. Litjens	334.152	38.855	295.297
630-10	Opbouwwerk	H. Litjens	1.284.439	33.126	1.251.313
630-11	Wijkcentra	H. Litjens	554.044	75.770	478.274
630-20	Jeugd- en jongerenwerk	G. Gabriels	288.431	23.216	265.215
630-21	Integraal jeugdbeleid	G. Gabriels	158.871	0	158.871
650-00	Kinderopvang	G. Gabriels	641.010	267.125	373.885
652-00	WMO: Individuele voorzieningen	P. Sterk	1.648.448	54.068	1.594.380
714-00	Gezondheidszorg	P. Sterk	1.013.068	127.007	886.061
715-00	Jeugdgezondheidszorg-uniform	P. Sterk	1.490.081	261.653	1.228.428
			49.417.146	28.148.937	21.268.209

Programma 5: Wonen en ruimtelijke ontwikkelingen

003-07	Straatnaamgeving/huisnummering	A. Heijmans	24.025	0	24.025
003-10	Digitale basiskaart	A. Heijmans	405.450	45.601	359.849
723-00	Milieubeleid	A. van Eersel	207.966	0	207.966
723-01	Milieuprogramma en -projecten	A. van Eersel	109.892	0	109.892
723-02	Externe veiligheid	A. van Eersel	8.172	-5.375	13.547
810-00	Ontwik./herziening bestemmingsplan	A. van Eersel	341.090	49.963	291.127
810-01	Ontwikkeling RO-beleid	A. van Eersel	298.217	21.945	276.272
820-00	Volkshuisvestingsbeleid	A. van Eersel	670.808	386.411	284.397
820-03	Ontwikkeling/begeleiding bouwplannen	A. van Eersel	111.017	7.418	103.599
822-00	Rechtsbescherming AWB	A. van Eersel	128.795	0	128.795
822-01	Bouwbeleid	A. van Eersel	216.434	0	216.434
822-02	Handhav.regelgeving bestemmingspl.	A. van Eersel	320.150	0	320.150
822-04	Verhuur woonwagens/standplaatsen	A. van Eersel	38.227	18.528	19.699
823-00	Verlenen bouwvergunningen	A. van Eersel	1.388.800	641.453	747.347
823-01	Controle op vergunningen	A. van Eersel	318.367	0	318.367
830-00	Bouwgrondexploitatie woningbouw	A. van Eersel	2.424.030	2.707.475	-283.445
821-00	Stadsvernieuwing bouwgrond	A. van Eersel	336.086	775.637	-439.551
830-02	Bouwgrondexploitatie verspreid bezit	A. van Eersel	393.128	692.833	-299.705
			7.740.654	5.341.889	2.398.765

Programma 6: Stedelijk beheer en mobiliteit

140-10	Kadavers	H. Litjens	9.587	0	9.587
210-00	Bermen en duikers	H. Litjens	415.613	0	415.613
210-01	Asfaltverhardingen	H. Litjens	1.854.728	0	1.854.728
210-02	Bestratingen	H. Litjens	651.711	39.052	612.659
210-03	Onverharde/semi-verharde wegen	H. Litjens	202.773	0	202.773
210-04	Civilitechnische kunstwerken	H. Litjens	127.586	24.909	102.677
210-05	Straatreiniging	H. Litjens	1.725.966	1.553.433	172.533
210-06	Onkruidbestrijding trottoirs	H. Litjens	85.507	76.956	8.551
210-07	Gladheidsbestrijding	H. Litjens	119.224	5.187	114.037
210-08	Markering	H. Litjens	61.240	0	61.240
210-10	Openbare verlichting	H. Litjens	899.798	101.610	798.188
210-11	Fontein/abri/recogn./stadsplat	H. Litjens	35.230	30.425	4.805
212-00	Lokaal openbaar vervoer	H. Litjens	16.000	0	16.000
214-00	Rijwielstallingen	H. Litjens	196.433	16.356	180.077
214-01	Lasten betaald parkeren	A. van Eersel	2.828.081	962	2.827.119
221-00	Beheer/exploitatie binnenhaven	A. van Eersel	4.542	1.881	2.661
240-00	Waterregulering	H. Litjens	398.393	4.765	393.628
310-00	Weekmarkten	A. van Eersel	76.668	71.341	5.327
310-01	Ambulante handel en paardenmarkt	A. van Eersel	69.842	82.070	-12.228
310-20	Exploitatie van panden	A. van Eersel	1.027.600	171.137	856.463

310-21	Exploitatie van sloopplaatsen	A. van Eersel	630	14.487	-13.857
310-30	Complex Poort van Limburg	A. van Eersel	0	0	0
550-00	Landschapselementen/wegbeplanting	H. Litjens	54.557	0	54.557
560-00	Onderhoud plantsoenen	H. Litjens	1.896.197	0	1.896.197
560-01	Straatbomen stedelijk gebied	H. Litjens	434.773	0	434.773
560-02	Banken en overige aankleding	H. Litjens	75.802	0	75.802
560-03	Hondenuitlaatplaats/-toiletten	H. Litjens	83.177	0	83.177
560-04	Groencompostering	H. Litjens	68.135	0	68.135
580-20	Speelplaatsen	H. Litjens	257.367	5.767	251.600
721-02	Reiniging: overig	H. Litjens	1.045.019	4.951.255	-3.906.236
722-01	Verb./verv./uitbr. Riolering	H. Litjens	3.669.067	5.415.984	-1.746.917
721-00	Restafval (RHA)	H. Litjens	1.702.156	59.133	1.643.023
721-01	Componenten	H. Litjens	1.006.485	435.238	571.247
721-03	Milieustraat	H. Litjens	1.034.159	298.620	735.539
722-00	Reinigen/inspectie hoofdriolen	H. Litjens	1.254.553	0	1.254.553
722-02	Aanleg/onderh.rioolaansl./-gemalen	H. Litjens	988.547	171.864	816.683
723-03	Vergunningen	A. van Eersel	495.457	0	495.457
723-04	Handhaving	A. van Eersel	405.023	0	405.023
723-05	Milieuklachtendienst	A. van Eersel	96.705	0	96.705
723-06	Natuur-/milieucentrum IJzeren Man	G. Gabriëls	211.728	52.280	159.448
723-07	Natuur- en milieu communicatie	G. Gabriëls	1.960	0	1.960
723-10	Ongediertebestrijding	A. van Eersel	174.046	0	174.046
			25.762.065	13.584.712	12.177.353

Programma 7: Financien en Personeel

913-00	Lasten overige financiële middelen	H. Litjens	8.151	0	8.151
914-00	Geldeningen/uitzettingen > 1jaar	H. Litjens	353.817	347.169	6.648
922-00	Algemene lasten en baten	H. Litjens	5.220.325	5.946.758	-726.433
922-11	Prioriteiten	H. Litjens	0	0	0
930-00	Uitvoering Wet WOZ	H. Litjens	557.108	155	556.953
934-00	Baten baatbelasting	H. Litjens	3.742	3.239	503
940-00	Lasten heff.en invorder.gem.belast.	H. Litjens	376.182	61.258	314.924
960-00	Saldo kostenplaatsen	H. Litjens	-133.105	552.328	-685.433
			6.386.220	6.910.907	-524.687

Programma 8: Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien

215-00	Parkeervergunningen	A. van Eersel	0	93.587	-93.587
215-01	Parkeergelden	A. van Eersel	0	2.285.411	-2.285.411
215-02	Naheffing betaald parkeren	A. van Eersel	0	178.588	-178.588
931-00	Onroerende zaakbelasting gebruikers	H. Litjens	0	973.676	-973.676
937-00	Baten hondenbelasting	H. Litjens	0	287.657	-287.657
913-01	Baten overige financiële middelen	H. Litjens	0	142.008	-142.008
914-01	Baten geldening/uitzettingen >1jaar	H. Litjens	0	2.817.156	-2.817.156
921-00	Gemeentefondsuitkering	H. Litjens	0	48.934.146	-48.934.146
922-10	Onvoorzien lasten en baten	H. Litjens	0	0	0
932-00	Onroerende zaakbelasting eigenaren	H. Litjens	0	6.769.106	-6.769.106
936-00	Baten toeristenbelasting	H. Litjens	0	670.182	-670.182
939-00	Baten precariobelasting	H. Litjens	0	5.382	-5.382
			0	63.156.899	-63.156.899

Programma 9: Reserves

980-00	Mutaties reserves		9.360.484	12.509.398	-3.148.914
			9.360.484	12.509.398	-3.148.914

Programma 0: Resultaat na bestemming

990-00	Saldo lasten/baten na bestemming		0	0	0
			0	0	0

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie

2015



Inhoud

Managementsamenvatting	1
1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Status van het 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. Aandachtspunten in het MPG	4
1.7. Leeswijzer	4
2. Uitgangspunten grondexploitaties	5
2.1. Grondbeleid 2014	5
2.2. Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2015	5
2.2.1. <u>Woningen</u>	6
2.2.2. <u>Bedrijventerreinen</u>	6
2.2.3. <u>Overig</u>	7
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	9
2.7. Conclusies	9
3. Programma en planning: wonen	10
3.1. Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie)	10
3.2. Realisatiecijfers wonen (2002-2014)	12
3.3. Behoefteprognose wonen	14
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. POL2014 en de regionale uitwerkingen	21
4.8. 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
5.2. Kosten en opbrengsten	24
5.3. Boekwaarde	27
5.4. Risicomanagement	27
5.5. Koppeling met het beleid voor risicomanagement	28
5.6. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	29
5.7. Conclusie	29

MANAGEMENTSAMENVATTING

1. INLEIDING

In 2014 is het eerste – van een jaarlijks op te stellen – Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG) aan de gemeenteraad aangeboden. 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 grondexploitatie 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.

Op 26 november 2014 is de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Hierin 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.

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. In deze nota wordt ingegaan op de aanbevelingen van het Rekenkameronderzoek naar het toepassen van het grondbeleid en het grondprijnsbeleid door de gemeente Weert.

De raad heeft in december 2014 ook de Grondprijnsbrief 2015 vastgesteld. Hiermee worden aan het college van burgemeester en wethouders kaders gesteld voor het aangaan van transacties.

1.1. Aanleiding en doelstelling

De aanleiding om een MPG aan de gemeenteraad aan te bieden is de behoefte aan meer integrale informatievoorziening. Het onderzoek van Deloitte Real Estate naar drie gemeentelijke grondexploitatie (december 2012) geeft duidelijk de relatie aan tussen de planning en programmering van woningbouw en bedrijventerreinen en de geplande opbrengsten in de grondexploitatie.

Het MPG 2015 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 het 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 grondexploitatie.

De volgende drie doelstellingen zijn nagestreefd in dit MPG:

- Het informeren over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitatie op basis van de herziening per 1 januari 2015.
- 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 het MPG

Met het MPG wordt de informatievoorziening verbeterd, waardoor de raad zijn controlerende taak beter kan invullen. De rol van het MPG is daarmee faciliterend aan de kaderstellende rol van de raad. Het 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.

Het 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 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 kaderstellende documenten tussentijds bij te stellen.

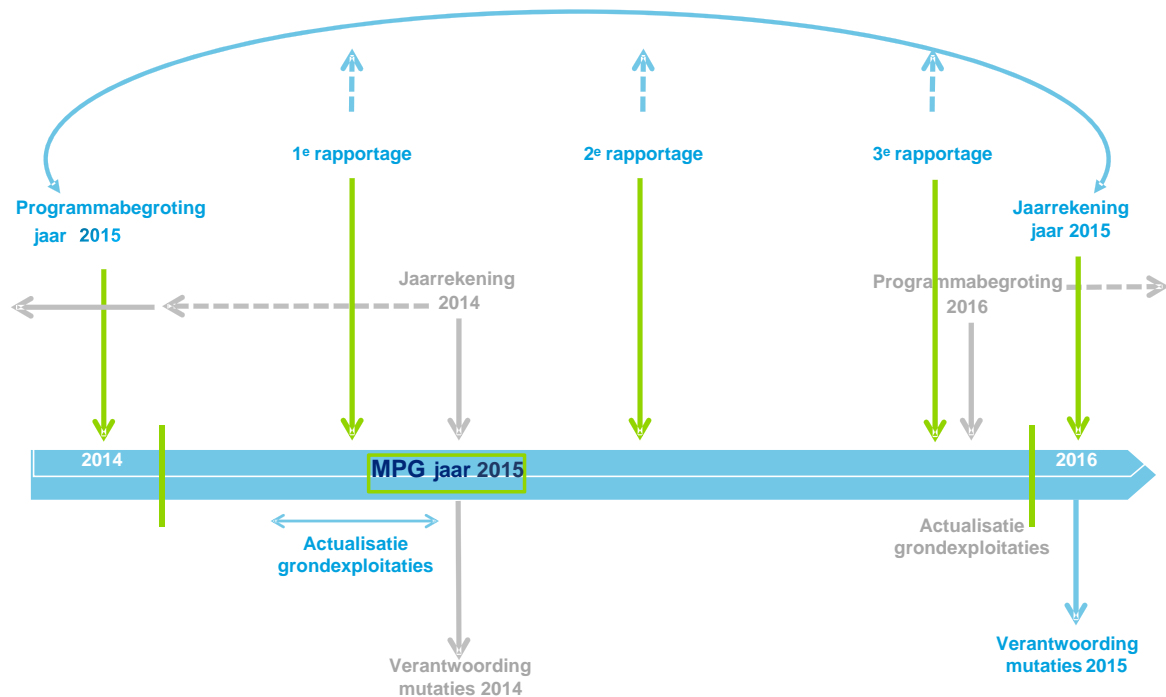
- Met de Structuurvisie Weert 2025 (vastgesteld december 2013) is een nieuw kader vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering in Weert. Deze bijsturing is verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De Grondprijnsbrief 2015 (vastgesteld december 2014) geeft actuele informatie over 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 nieuwe 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.

1.3. 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 2015. 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, Stec Groep en Metrum BV.
 - Markt-, huishoudens- en demografische 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.

Op basis van marktonderzoeken en prognoses einde 2012 / begin 2013 zijn de verwachtingen omtrent de afzet van woningbouw- en bedrijfskavels bepaald. Voor bedrijventerreinen is de afzetprognose van Hauzer (21 januari 2013) leidend. Voor woningbouw zijn er meer prognoses en onderzoeken beschikbaar. In de waardering van de grondexploitaties van 10 april 2013 is uitgegaan van een resterende groei tot aan de huishoudenstop (2027) van 1.200 woningen. Dit aantal is uitgangspunt voor de waardering van de grondexploitaties.

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. Hiertoe is een afwegingskader opgenomen, dat grofweg in het verlengde ligt van het afwegingskader zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Voor Weert betekent dit een resterende groei van 1.000 tot 1.100 woningen. Voor de korte termijn zal Weert het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 kunnen uitvoeren. Bij de integrale herijking in 2018 wordt op basis van de dan geldende inzichten besloten welke woningbouwplannen uit de planvoorraad verder worden verminderd.

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 2014 beperkt gewijzigd (het rentepercentage is verlaagd van 3,5% naar 3,25%). De bijstellingen in de waardering ten opzichte van 2013 hebben betrekking op wijzigingen binnen de verschillende projecten, verlaging van de grondprijzen en vertraging in de uitgifte van kavels. Daarnaast zijn de overige gronden en gebouwen uit de grondexploitatie gehaald en verplaatst naar Vastgoed. Deze wijziging is toegelicht in de nota Grondbeleid 2014. Hierdoor daalt de boekwaarde van de grondexploitatie van € 93 miljoen naar € 87 miljoen.

Het verwachte resultaat van de geconsolideerde grondexploitaties bedraagt per saldo een bedrag van € 30 miljoen (NCW per 1-1-2015) negatief. Om de berekende tekorten op de diverse grondexploitaties te kunnen dekken is een bedrag van € 43 miljoen aan voorzieningen getroffen.

Voor 2015 en volgende jaren moet rekening worden gehouden met een afnemende groei van het aantal woningen. Op basis van de prognoses van E,til (2013 en 2014), de verdeling van de resterende groei over de Midden-Limburgse gemeenten en de feitelijke bevolkingsontwikkeling (onder andere ten behoeve van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg) zal de groei van het aantal woningen naar verwachting uitkomen op 1.000 à 1.100 woningen. In de bepaling van de benodigde risicobuffer voor de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een toename van 1.050 woningen. In het MPG 2014 gingen we nog uit van een beperking van de toename tot 900 woningen. Mede hierdoor daalt de benodigde risicobuffer van € 8,7 naar € 7,1 miljoen. De risicobuffer wordt gevoed met winsten uit grondexploitaties en vrijval uit de tekortvoorzieningen van de grondexploitaties.

1.6. Aandachtspunten in het MPG

Dit betreft het tweede MPG van de gemeente Weert. Een structureel punt van aandacht betreft de scenarioberekeningen in de uitvoering van de risicoanalyses en de sturing op risico's van private ontwikkelingen.

1.7. 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 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 2014

Korte terugblik

Ten tijde van het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2009 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 waren de Structuurvisie, de Visie Weert 2015 en de Woonvisie van dat moment.

Als gevolg van de aanhoudende financiële crisis, gevolgd door de crisis op de woningmarkt, heeft in 2012 een analyse van drie grondexploitaties plaatsgevonden (Laarveld, Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof). 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 de uitvoering van het grondbeleid en grondprijnsbeleid vanaf 2009 tot nu.

Nota 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 nieuwe nota.

- Winsten uit grondexploitaties worden in eerste instantie aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties op niveau te brengen. De gesloten financiering van de grondexploitatie wordt beëindigd, zodat de overige winsten worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.
- De reserve Stadsvernieuwing wordt opgeheven. De stadsvernieuwingsopgave zal in de toekomst gedekt worden uit de algemene middelen.
- Voor alle projecten (in exploitatie en nog in exploitatie te nemen) worden eventuele tekorten afgedekt via een voorziening. Voor overige gronden/gebouwen wordt de boekwaarde – voor zover deze de marktwaarde overstijgt – verlaagd tot de marktwaarde.
- Bij overdracht van objecten van de Algemene Dienst naar Projectontwikkeling wordt de boekwaarde met een maximum van de inbrengwaarde vergoed. Wanneer er sprake is van een transitie (ontwikkeling – sloop) 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.
- De “Overige gronden en gebouwen” binnen het grondbedrijf, die niet langer nodig zijn voor gebiedsontwikkelingen, worden administratief ondergebracht bij de Algemene Dienst (cluster Vastgoed).
- 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 hebben er op onderdelen toe geleid het grondbeleid aan te passen. Het betreft met name het scheppen van duidelijkheid omtrent het afwaarderen van de projecten.

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

2.2. Grondprijnsbeleid – Grondprijnsbrief 2015

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 grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers.

De Grondprijnsbrief 2015 is op 22 december 2014 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2015. Het grondprijnsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

2.2.1. Woningen

Metrum BV heeft in opdracht van de gemeente Weert een marktonderzoek uitgevoerd om de actuele, marktconforme grondwaarde te bepalen ("Onderbouwing grondprijzen 2015 woningbouw en bedrijventerreinen gemeente Weert", november 2014). In dit onderzoek worden gerealiseerde woningverkoop gescreend en wordt gekeken naar te koop staande woningen. Uit dit onderzoek is vervolgens residueel de grondwaarde bepaald.

De gemeente Weert hanteert een systeem waarbij de grondwaarde van verschillende woningbouwprojecten wordt onderscheiden. Met ingang van 2015 worden de waardengebieden los gelaten. De hoogte van de grondwaarde onder de woningen wordt nu per project bepaald. De hoogste grondwaarde wordt toegekend aan het projectgebied Beekpoort. De woningbouwprojecten in de kerkdorpen kennen de laagste grondwaarde. Vervolgens wordt er onderscheid gemaakt in de grondprijzen per woningtype. De twee-onder-een-kap woning kent de laagste grondprijzen per vierkante meter en voor rijwoningen geldt de hoogste prijs per m².

Met uitzondering van het project Beekpoort zijn bij de meeste woningbouwprojecten de grondprijzen in 2015 ten opzichte van 2013-2014 gedaald. De daling varieert tussen de 5 en 10% en betreft één of meerdere woningtypes.

Er is ook 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.

Als laatste wordt de verkoop van rijwoningen en kleine tweekappers, die onvoldoende ruimte op de eigen kavel hebben voor het parkeren, mogelijk gemaakt door de in rekening te brengen kosten voor het maken van parkeerplaatsen buiten de kavel te beperken.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondprijzen, de staffeling (op de omvang van de kavel) en de parkeerkosten voor rijwoningen en kleine tweekappers wordt verwezen naar de Grondprijnsbrief 2015.

2.2.2. Bedrijventerreinen

Metrum BV heeft in opdracht van de gemeente Weert een marktonderzoek uitgevoerd om de actuele, marktconforme grondwaarde te bepalen ("Onderbouwing grondprijzen 2015 woningbouw en bedrijventerreinen gemeente Weert", november 2014).

Voor de bedrijventerreinen wordt gewerkt met een vaste uitgifteprijs per vierkante meter kosten koper en exclusief BTW. De prijzen worden voor ieder bedrijventerrein afzonderlijk vastgesteld. Ten opzichte van 2013-2014 zijn de grondprijzen stabiel gebleven.

Bij bedrijventerreinen waarbij sprake is van locatie specifieke factoren die een gunstige dan wel ongunstige invloed hebben op de prijs, wordt een taxatie verricht. Het college is gemachtigd om op basis hiervan af te wijken van de vastgestelde grondprijzen. Hiermee wordt binnen marktconforme kaders en binnen de spelregels rondom staatssteun gebleven.

Vanaf 1 januari 2015 zijn de gehanteerde grondprijzen inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan de kavelgrens) en inrit.

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. 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 Grondprijzbrief 2015.

2.3. Uitgangspunten en parameters

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

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	3,25%
Kostenstijging	2,0%
Opbrengststijging 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 2015
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijnsbeleid 2015

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) investeringen in het grondbedrijf hebben plaatsgevonden.

Kostenstijging:

Dit percentage is afgeleid van het langjarig gemiddelde van de CBS-index Grond- Weg- en Waterbouw (GWW).

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 onderbouwing 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 2015 zijn door de gemeenteraad vastgesteld in december 2014.

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

bouwgrond in exploitatie (BIE's)	boekwaarde 31-12-2014 (€ 1.000)	NCW 1-1-2015 (€ 1.000)
Woningbouw		
Laarveld	28.322	17.236
Vrouwenhof	5.520	986
Bpo Beekpoort-Noord	3.711	3.414
Kdt Truppertstraat	2.141	2.018
Keent Sutjensstraat-Noord	1.975	1.577
Keent Sutjensstraat-Zuid	1.759	1.473
Bpo Landbouwbelang	1.908	728
Kloosterstraat	590	239
Bpo Bouwpl v.Heur-Brunenberg	130	-
Kdsw Ittervoorterweg	89	99
Kdsw St. Laurentius	79	-2
Kdl Verlengde Laarderschans	-	-
Bg Woonzorg Groenewoud	-585	-399
Subtotaal	45.639	27.369
Bedrijventerreinen		
Kampershoek 2.0	29.512	10.995
Kanaalzone 1	3.042	1.192
Leuken-Noord-Oost	1.017	-1.045
De Kempen Uitbreiding	-81	-4.280
Kampershoek	52	-2.237
Centrum-Noord	-132	-2.149
Subtotaal	33.410	2.476
Totaal	79.049	29.845

Figuur 2.2: Overzicht resultaten grondexploitaties

Toelichting:

In bovenstaand overzicht is van alle projecten in exploitatie de boekwaarde per 31 december 2014 en de verwachte omvang van het resultaat weergegeven (Netto contante waarde per 1-1-2015). Alle negatieve bedragen 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.

Ten opzichte van de winstverwachting bij de jaarrekening 2013 zijn de verwachte tekorten met € 1,4 miljoen naar beneden bijgesteld. Dit voordeel wordt vooral behaald binnen de projecten Laarveld (€ 1 miljoen), Kampershoek 2.0 (€ 0,6 miljoen) en Beekpoort Landbouwbelang (€ 0,1 miljoen). Bij andere projecten daalt het verwachte tekort niet of nauwelijks en bij sommige projecten stijgen de tekorten zelfs. Belangrijkste oorzaak hiervan is de prijsdaling als gevolg van het Grondprijnsbeleid 2015.

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

NIEGG's	boekwaarde 31-12-2014 (€ 1.000)	oppervlakte (m ²)	waarde (€ per m ²)
Beekstraatkwartier woningen	5.219	18.750	278,35
Beekstraatkwartier planontwikkeling	856	-	
Sportpark Leuken	1.103	62.529	17,64
Taphoeve Stramproy	522	2.108	247,63
Bg Centrumgebied Leuken	341	15.547	21,93
BG nieuwbouw Maartenshuis	112	4.465	25,08
Totaal	8153	103.399	78,85

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 moeten worden. Vervolgens moet de verkrijgingsprijs 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 daarom nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. Is dat wel het geval, dan vindt een afwaardering plaats.

- Beekstraatkwartier woningen: jaarlijks wordt beoordeeld in hoeverre de aangekochte woningen de marktwaarde overtreffen. In de afgelopen jaren waren de exploitatiekosten hoger dan de huuropbrengsten. Om dit tekort af te dekken is de voorziening Beekstraatkwartier opgehoogd met € 4,5 ton.
- Beekstraatkwartier planontwikkeling: De planontwikkelingskosten zijn geactiveerd en zijn afgedekt uit de voorziening.
- Taphoeve Stramproy: Betreft een perceel voor meerdere woningen. Er is een voorziening getroffen voor het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde.
- Sportpark Leuken en Centrum Leuken: Naar verwachting worden deze gebieden in 2015 in exploitatie genomen. De boekwaarde betreffen de historische kosten, nadat in voorgaande jaren afwaarderingen hebben plaatsgevonden.
- Waarde Maartenshuis: Deze heeft voornamelijk betrekking op de boekwaarde van het voormalige schoolgebouw De Rank en de sloopkosten hiervan.

2.6. Overige gronden

In december 2014 is besloten de overige gronden en gebouwen uit de grondexploitatie te halen en over te brengen naar Vastgoed. De waarde van deze overdracht is gebaseerd op de historische kostprijs, met een maximum van de marktwaarde. Waar nodig zijn de winsten en verliezen ten laste van het resultaat gebracht. Per saldo betreft dit een nadeel van € 76.000.

2.7. Conclusies

- 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.
- Bijna alle grondprijzen van de kavels voor woningbouw zijn gedaald. Deze prijsverlaging leidt tot een daling van de marktwaarde.
- De waardering van de Niet in exploitatie genomen projecten en de overige gronden en gebouwen is afgestemd op de geldende voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
- De overige gronden en gebouwen maken geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie en zijn overgebracht naar Vastgoed.

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 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

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. De gevolgen zijn in 2014 vertaald in de Nota grondbeleid 2014.

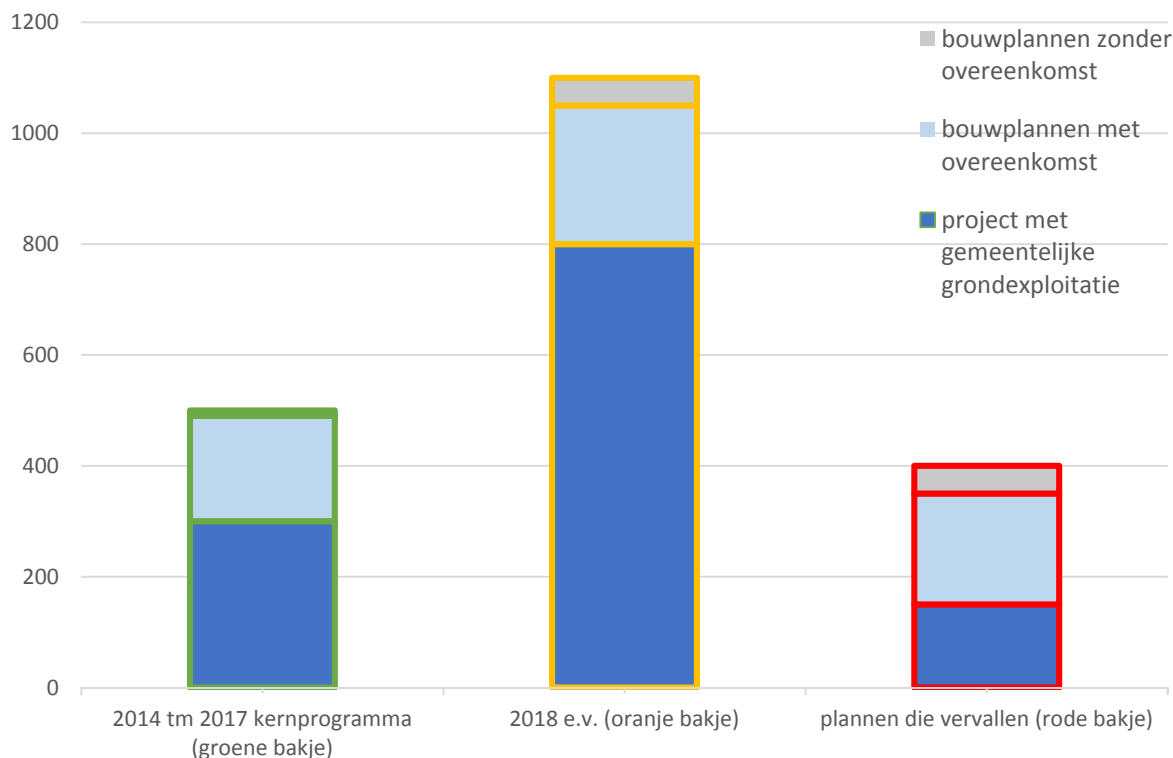
Uit diverse prognoses blijkt dat een stabilisatie van het aantal inwoners wordt verwacht. Momenteel groeit Weert jaarlijks, tegen de prognoses in. De woningbehoefte zal nog langere tijd een jaarlijkse groei kennen, met name veroorzaakt door de gezinsverdunding, maar ook door de groei van het aantal inwoners als gevolg van een positief migratieoverschot. De verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens voortduurt tot circa 2027. Om die reden wordt naast een 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 2018 vindt een integrale herijking plaats van het woonbeleid.
- 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 2018 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 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).

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in GOML-verband besloten dat binnen de programmatische Wonen een concreet en bestuurlijk gedragen perspectief moet worden geformuleerd. Dat is gebeurd middels deze structuurvisie. Hierin 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. Integrale herijking vindt plaats in 2018. De structuurvisie is in Weert vastgesteld op 26 november 2014. In alle gemeenten van Midden-Limburg heeft vaststelling plaatsgevonden.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. De gemeenten hebben afgesproken dat in de periode tot en met 2017 40% van de overcapaciteit wordt afgebouwd. In Weert gaat het om 455 woningen. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen.

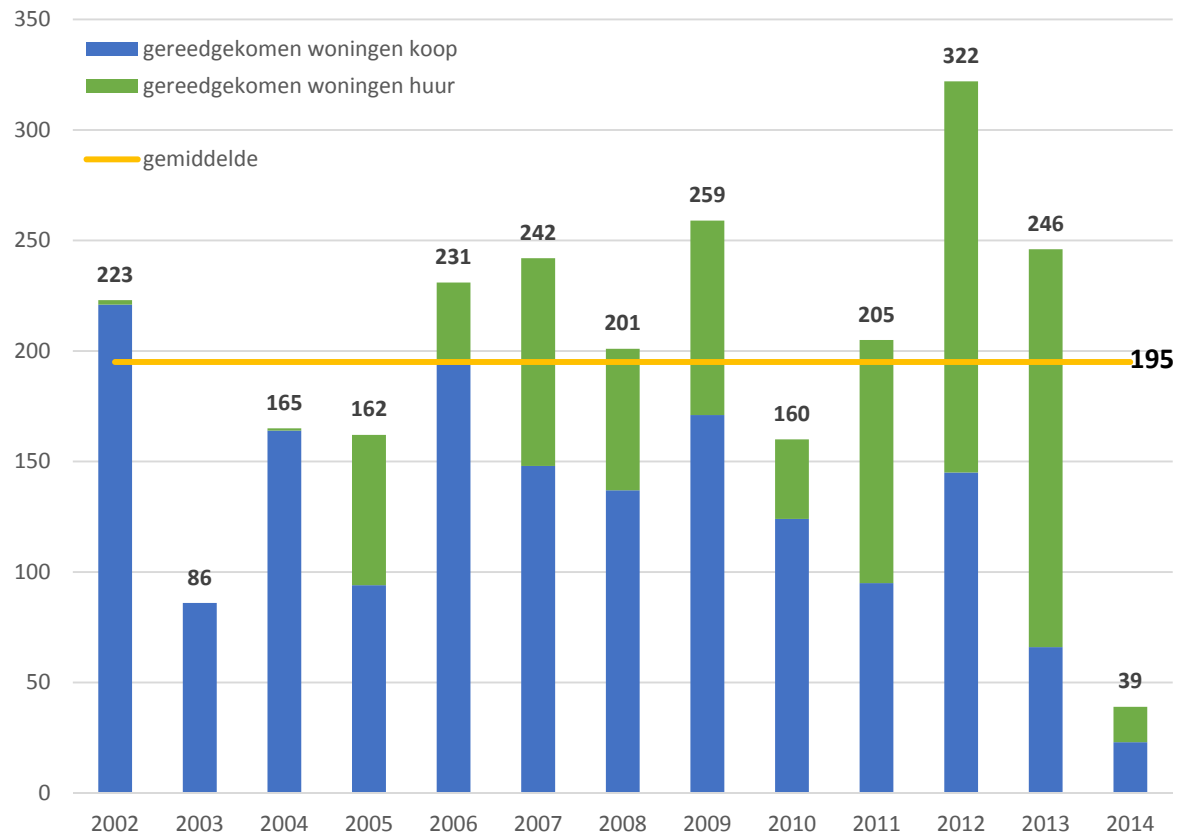
In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen. Dit ligt grofweg in het verlengde van het afwegingskader zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Een belangrijk verschil is echter dat in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg een resterende groei van 900 woningen voor Weert wordt verwacht tot en met 2023.

Voor de korte termijn zal Weert het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 kunnen uitvoeren. Bij de integrale herijking in 2018 vindt op basis van de dan geldende inzichten bijstelling plaats.

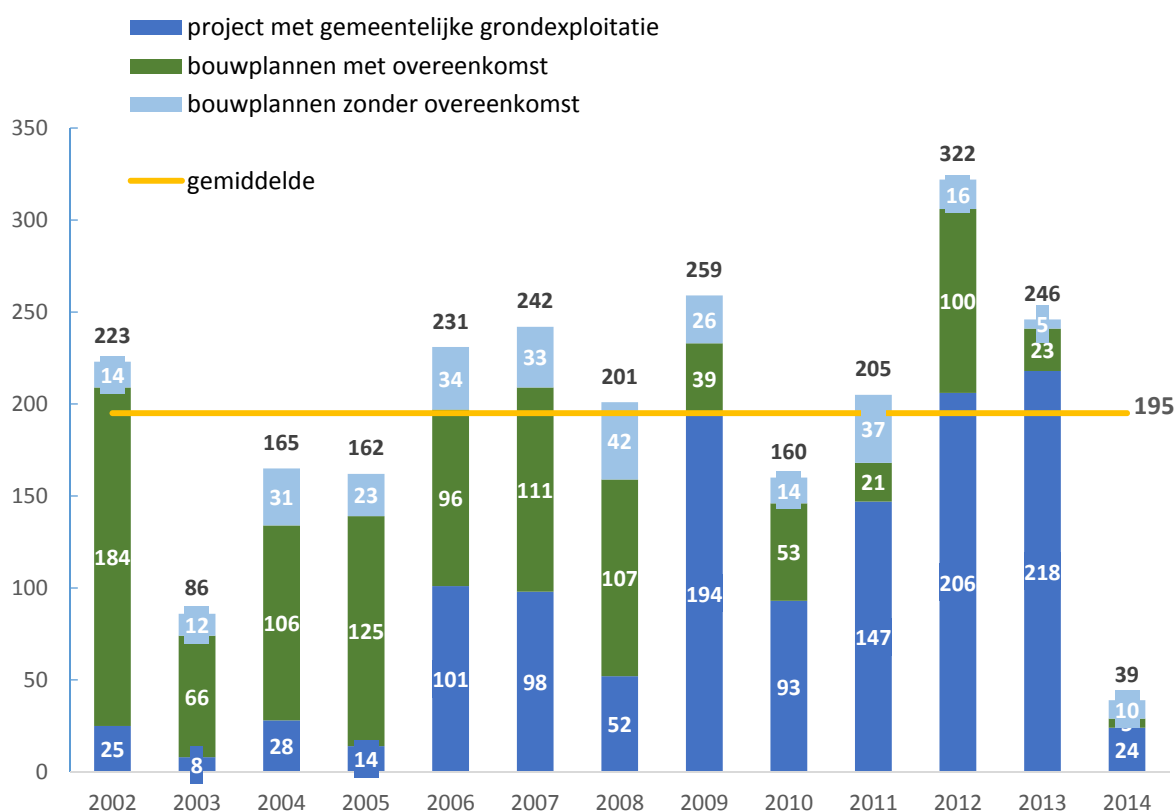
Het terugdringen van de plancapaciteit moet vertaald worden in onze bestemmingsplannen. Hiertoe is een plan van aanpak vastgesteld. Met de actualisatieslag, die we de komende jaren uitvoeren (elk jaar één groot bestemmingsplan), behalen we de taakstelling voor het terugdringen van de planvoorraad (455 woningen).

3.2. Realisatiecijfers wonen (2002-2014)

In figuur 3.2 zijn de realisatiecijfers van woningen voor de periode 2002 tot en met 2014 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 grondexploitatie wordt geraamd. Daarnaast worden als benchmark de huishoudensprognoses en marktonderzoek gebruikt (zie paragraaf 3.4).



Figuur 3.2 *Overzicht gereedekomen woningen*



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

Toelichting bij de figuren 3.2 en 3.3:

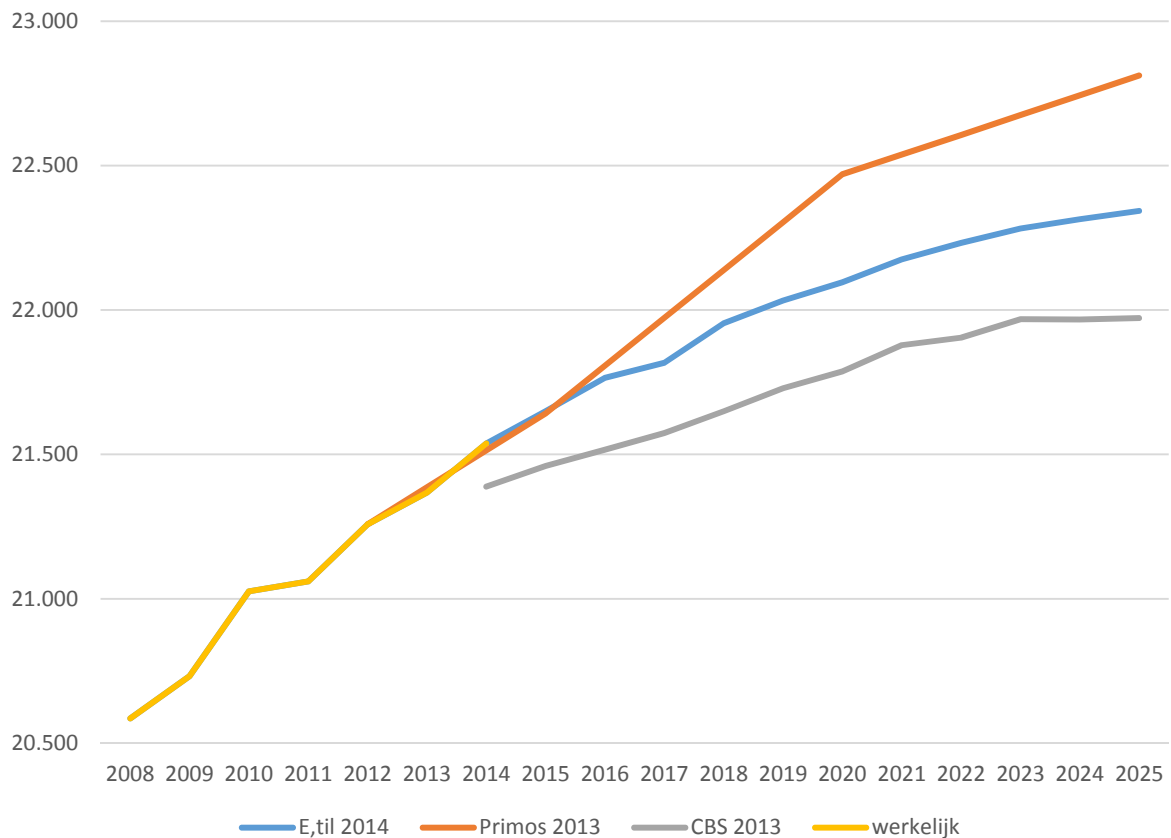
- De langjarig gemiddelde (2002 t/m 2014) jaarlijkse toevoeging aan woningen was 195 woningen. In de afgelopen vier jaar was de gemiddelde jaarlijkse toevoeging 202 woningen, waarbij opgemerkt moet worden dat de gevolgen van de crisis in 2014 duidelijk merkbaar zijn. Er zijn dat jaar 39 woningen opgeleverd.
- De afgelopen jaren is een aantal grote projecten met een lange voorbereidingstijd opgeleverd. Het betreft de projecten Kerkplein Stramproy, Poort van Limburg, Stationskwartier en de woon-zorgcomplexen Nedermazehof 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 en naar 60% in de periode 2010 t/m 2013. In 2014 zijn praktisch alleen grondgebonden woningen opgeleverd.
- 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 (sociale huur) huurappartementen.

3.3. 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 bijgestelde groeiprognoses moet er rekening mee worden gehouden, dat de maximale groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 – 2025 circa 1.000 tot 1.100 woningen zal bedragen (in plaats van de 1.200 woningen die nu als uitgangspunt worden gehanteerd).

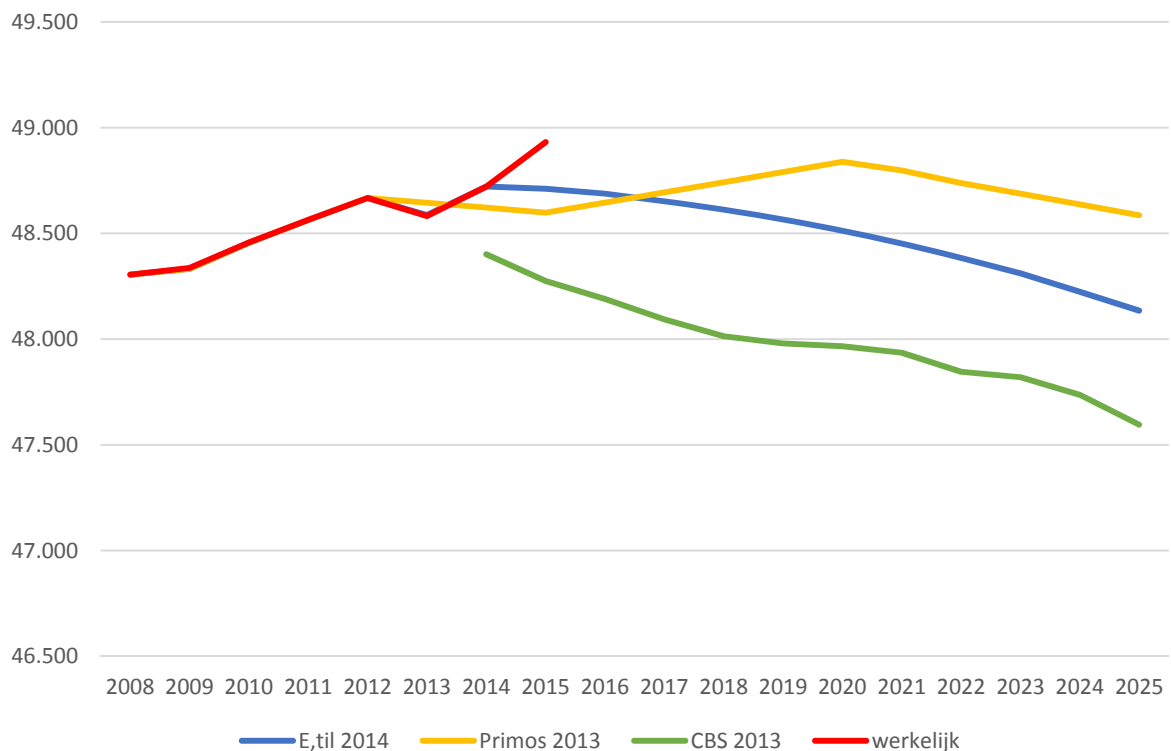
Onderstaande grafiek (figuur 3.4.a) bevat de laatste prognoses van E,til, CBS en Primos en de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.



Figuur 3.4.a *Prognose ontwikkeling aantal huishoudens versus feitelijke ontwikkeling*

Uit de bevolkingsprognoses E,til 2014 (meest recente en beschikbare prognose) blijkt dat het aantal inwoners in de periode tot 2025 afneemt met circa 400 inwoners. Veel minder dan in 2013 werd verwacht (afname met 1.000 inwoners). Omdat het aantal inwoners per woning blijft afnemen (gezinsverdunning) blijft het aantal huishoudens stijgen. Dit heeft gevolgen voor de kwantitatieve woningbehoefte. Er blijken op basis van E,til 2014 ongeveer 150 woningen méér nodig te zijn in 2025 dan op basis van E,til 2013.

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

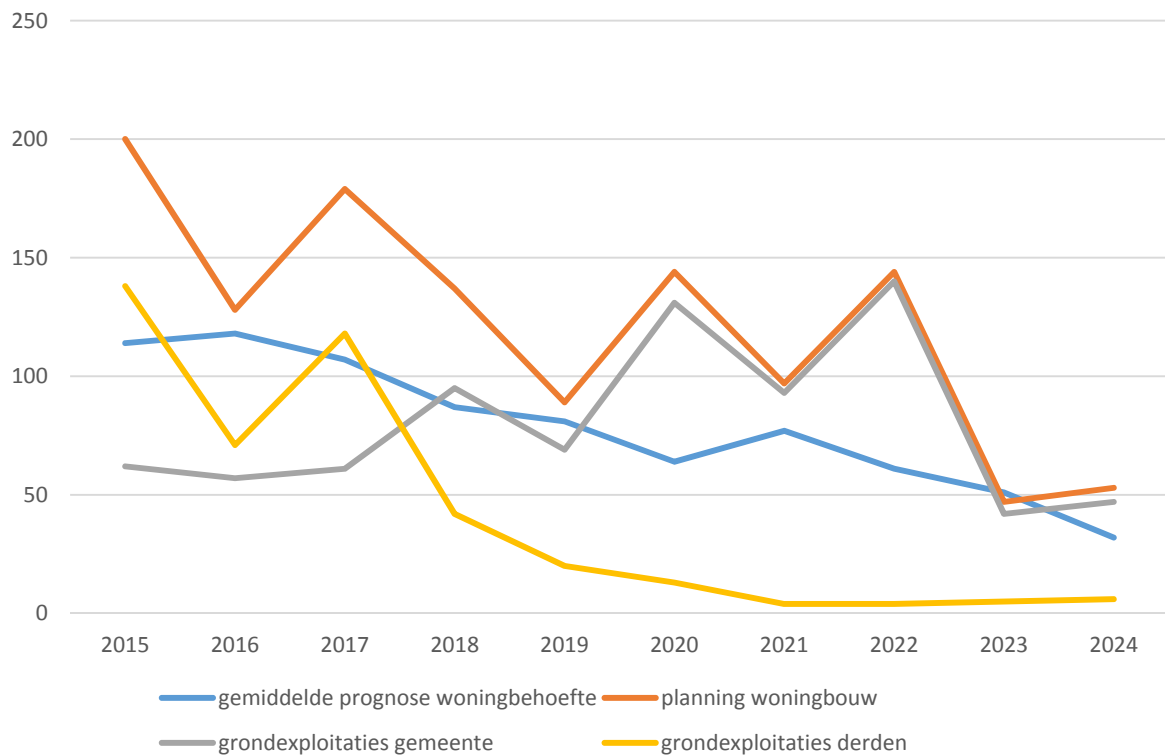


Figuur 3.4.b Prognose ontwikkeling aantal inwoners versus werkelijke ontwikkeling

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 bij voorkeur huurwoningen worden.

3.4. Programma en planning woningaantallen

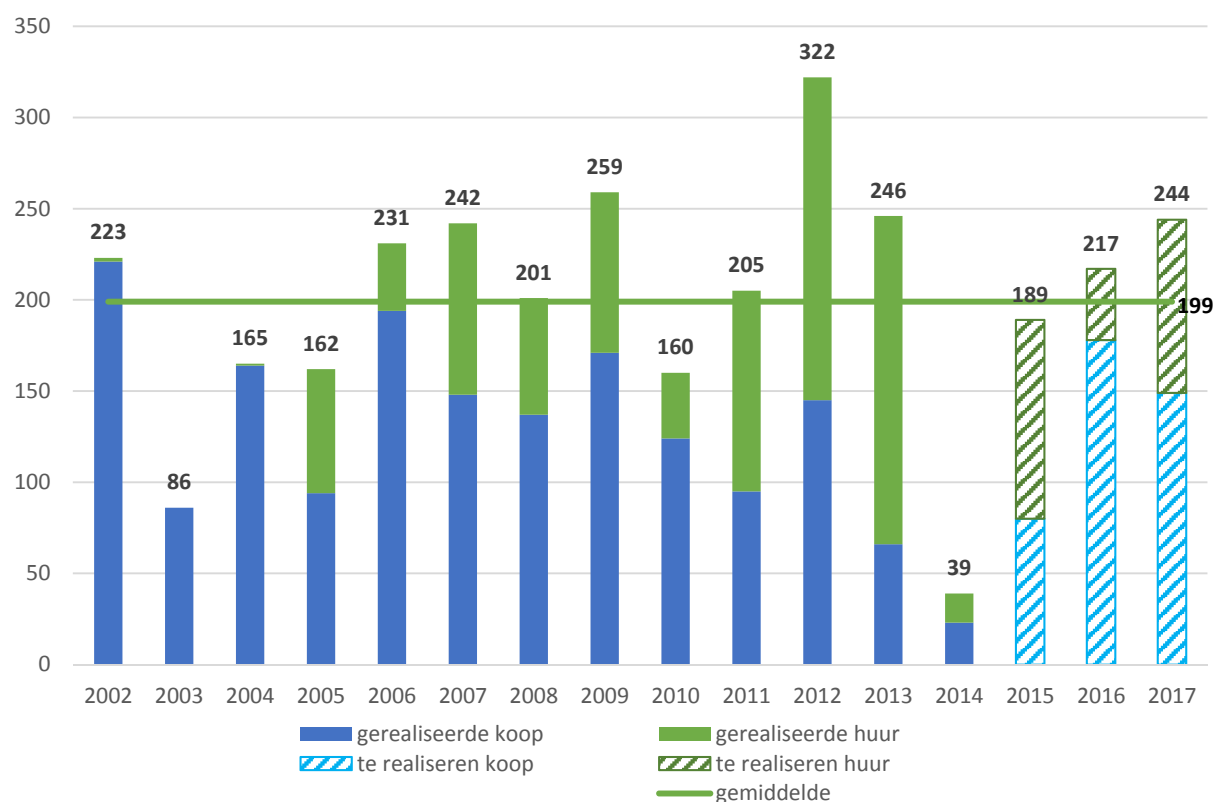


Figuur 3.5 Prognose en planning woningaantallen

In figuur 3.5 is in beeld gebracht hoe het gemiddelde aantal woningen uit de woningbouwplanning en de gemiddelde prognose woningbehoefte zich verhouden tot de aantallen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties 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 2014 wordt rekening gehouden met een afname van het aantal te realiseren woningen van 1.200 naar 1.050 woningen.
- De planning van de woningaantallen is ambitieuzer dan de gemiddelde prognose van de woningbehoefte.

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.

- De bruto planvoorraad voor woningen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden bedraagt 1.472 (groene en oranje bakje). De gemeentelijke grondexploitaties bevatten nog 974 woningen en in de plannen van derden wordt nog uitgegaan van 487 woningen (waarvoor 250 woningen worden gesloopt).
- 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 prognose van E,til (figuur 3.4 a) blijkt, dat rekening moet worden gehouden met een iets hogere groei van het aantal woningen. Om die reden wordt in de berekening van de risicobuffer rekening gehouden met een maximale toename van 1.050 woningen. Integrale herijking vindt plaats in 2018.

4. PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN

4.1. Programma

Het programma voor kantoren en bedrijventerreinen moet in samenhang gezien 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 er voor gekozen zich in Weert te vestigen, zoals blijkt uit de uitgiftecijfers (zie figuur 4.1). De werkgelegenheid op de Weertse bedrijventerreinen is in 2013 licht gedaald (ruim 2%) naar 11.300, 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 kantoorontwikkelingen is er in het gebied Centrum-Noord en op Kampershoek 2.0 in de vorm van één kantoorterrein.

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 1.500 ha. netto bedrijventerrein, ruimte biedend aan ruim 40.000 banen (per 2013). Het langjarig gemiddeld uitgiftetempo in Midden-Limburg over de jaren 2003-2013 bedraagt 16 ha. per jaar. In 2013 is in Midden-Limburg 21 ha. bedrijventerrein uitgegeven, waarvan ruim 13 ha. voor rekening komt van een tweetal bedrijven binnen de gemeente Echt-Susteren. Per 31 december 2013 is in Midden-Limburg een restcapaciteit van ca. 230 ha. beschikbaar. Daarvan is 159 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Weert heeft op haar beurt circa 69 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. (Bron: REBIS, Provincie Limburg)

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 498.000 m² kantoorvloeroppervlakte (vvo), in 2013 ruimte biedend aan bijna 18.000 arbeidsplaatsen. In 2013 is niets toegevoegd aan de Midden-Limburgse voorraad. Evenmin is oppervlakte weggenomen (sloop) uit de voorraad.

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.

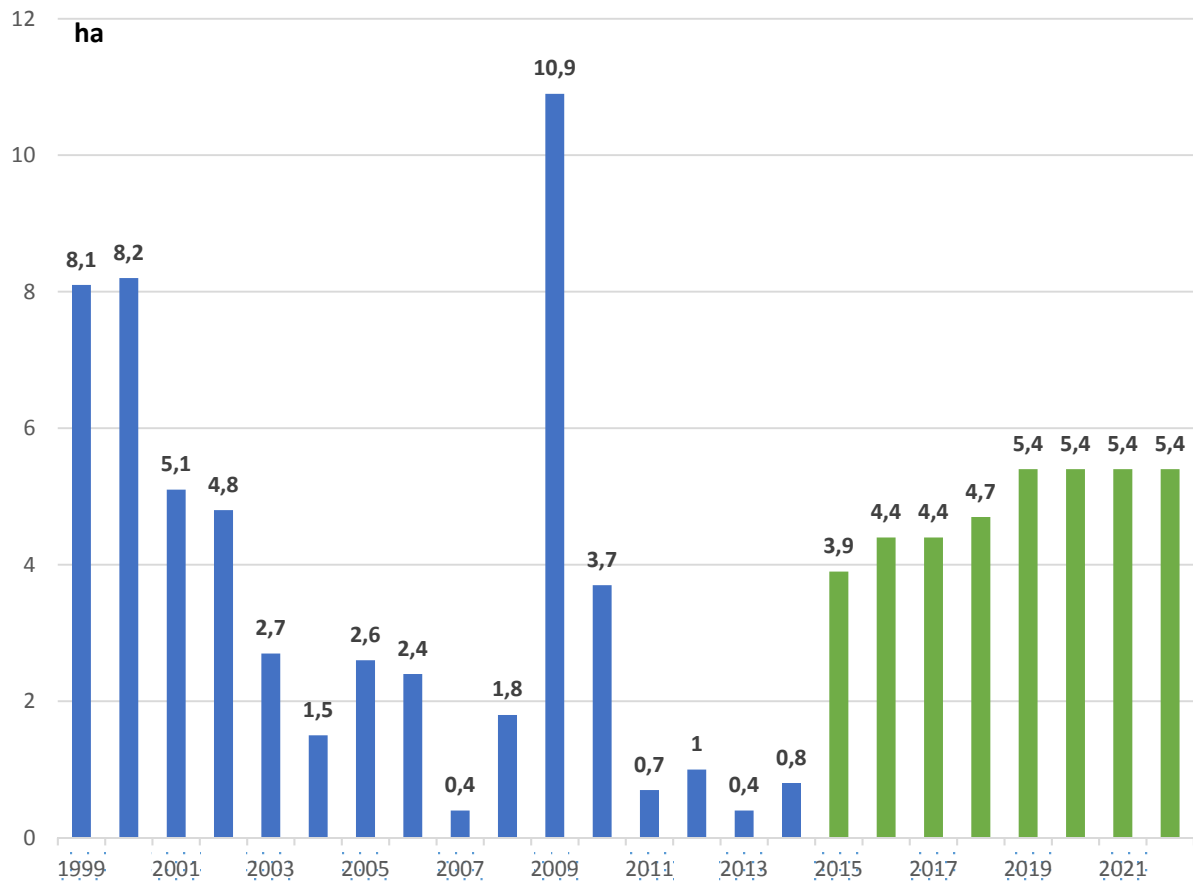
Via de Structuurvisie is het op de bedrijventerreinen binnen de Ringbaan mogelijk om middels het principe van 'verkleuring' bestemmingen te vestigen die afwijken van de standaard bedrijvigheid (bijvoorbeeld maatschappelijk of Leisure).

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. In 2014 is 0,8 ha. uitgegeven.

Over het algemeen is de verwachting dat de afzet van bedrijventerreinen ook in 2015 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. Dit is nog altijd de meest actuele toekomstprognose voor wat betreft de uitgifte van bedrijventerreinen. De gemeente kwam daarbij uit op gemiddeld 4,8 ha. per jaar in de periode van 2015 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.



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 2014 (0,8 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 2015 is ruim 68,6 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	8,0
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 / Industrierweg	25	23	0
Totaal	526	425	68,8
*1 Inclusief uitbreiding			
*2 Van de 51 ha wordt 17,4 ha uitgegeven door derden (ontwikkelande partijen). Via een exploitatiebijdrage worden kosten verhaald.			
*3 Kadans Vastgoed - niet binnen de gemeentelijke grondexploitatie.			

Figuur 4.2 Overzicht uitgeefbaar bedrijventerrein (stand per 31-12-2014)

4.6. Kantoren

In Weert staat ruim 96.000 m² kantoorvloeroppervlakte (vvo), waarvan ultimo 2013 14,7% leeg stond (ruim 14.000 m² kantoorvloeroppervlakte). In 2013 is niets toegevoegd aan de voorraad. Evenmin is oppervlakte weggenomen uit de voorraad (sloop).

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% duidelijk lager dan het landelijk gemiddelde (15,7%, bron: EIB). Het Limburgs gemiddelde eind 2013 is circa 14,7%. Weert loopt met eveneens 14,7% leegstand "in de pas" (bron: REBIS, Provincie Limburg).

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. POL2014 en de regionale uitwerkingen

POL2014 is op 12 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 16 januari jl. in werking getreden. Een van de uitvoeringslijnen betreft regionale uitwerkingen voor Noord-, Midden-, resp. Zuid-Limburg voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, landbouw, vrijetijdseconomie en energie en voor het thema nationaal landschap Zuid-Limburg. Het is de bedoeling om in de loop van 2015 te komen tot bestuursafspraken (met het karakter van concrete uitvoeringsafspraken) tussen regiogemeenten en Provincie over een aantal essentiële onderdelen. Bij een thema als bedrijventerreinen gaat het om het hanteren van principes van "dynamisch voorraadbeheer". Bij een thema als kantoren gaat het bijvoorbeeld om het in gemeentelijk beleid verankeren van de in het POL benoemde concentratiegebieden (onder meer Centrum-noord), balansgebieden en transitiegebieden. Vooralsnog zien we geen spanning tussen deze uitwerkingstrajecten en het gemeentelijk beleid.

4.8. 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 en Kampershoek 2.0 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.

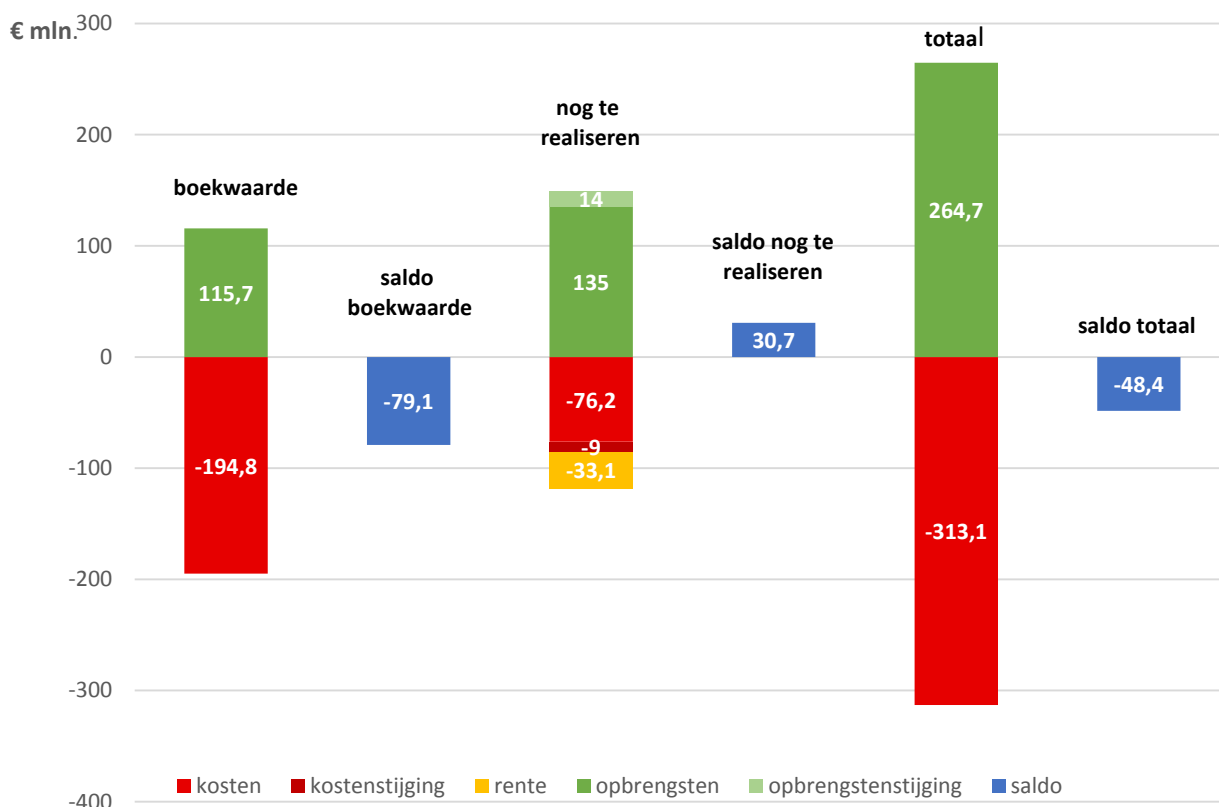
Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico's met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum Noord kunnen deze risico's worden opgevangen. Voor de risico's van het 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 gerealiseerde boekwaarde (kolommen 1 en 2), de nog te realiseren investeringen en opbrengsten van de projecten in exploitatie (kolommen 3 en 4) en de totalen hiervan (kolommen 5 en 6) weergegeven. Een specificatie van de boekwaarden en exploitatieresultaten treft u aan in figuur 2.2, paragraaf 2.4. Het tekort op eindwaarde is € 18 miljoen hoger dan de Netto Contante waarde berekening per 1-1-2015 (NCW). Het verschil betreft de rentekosten om de periode tussen eindwaarde en NCW te overbruggen.



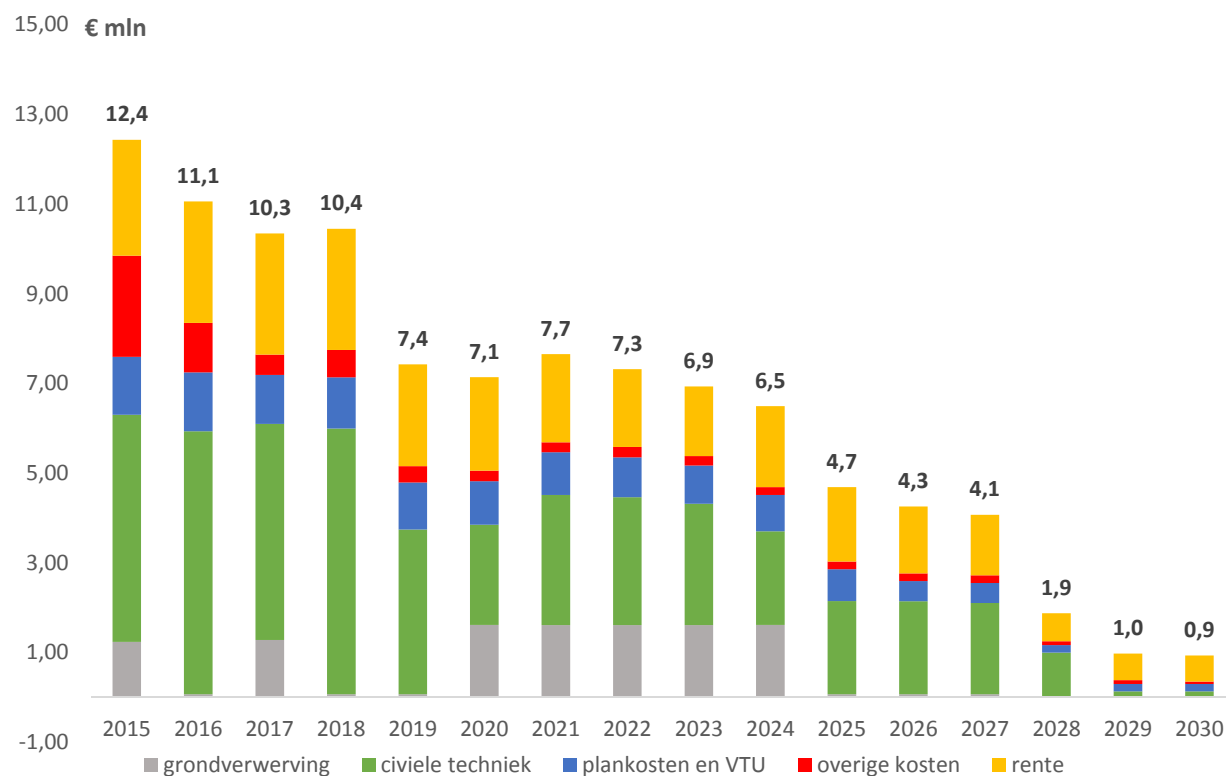
Figuur 5.1 Resultaten bouwgrond in grondexploitatie (NCW per 1-1-2015) (bij afsluiting grondexploitatie) 2014.

Toelichting:

De nog te realiseren opbrengsten zijn ruim € 30 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 € 118 miljoen) om de geplande opbrengsten (€ 149 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 in de periode 2015 - 2030 zijn geraamd op € 111,5 mln. (exclusief kostenstijging). De fasering van deze kosten is in onderstaande figuur (5.2) weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende kostensoorten:

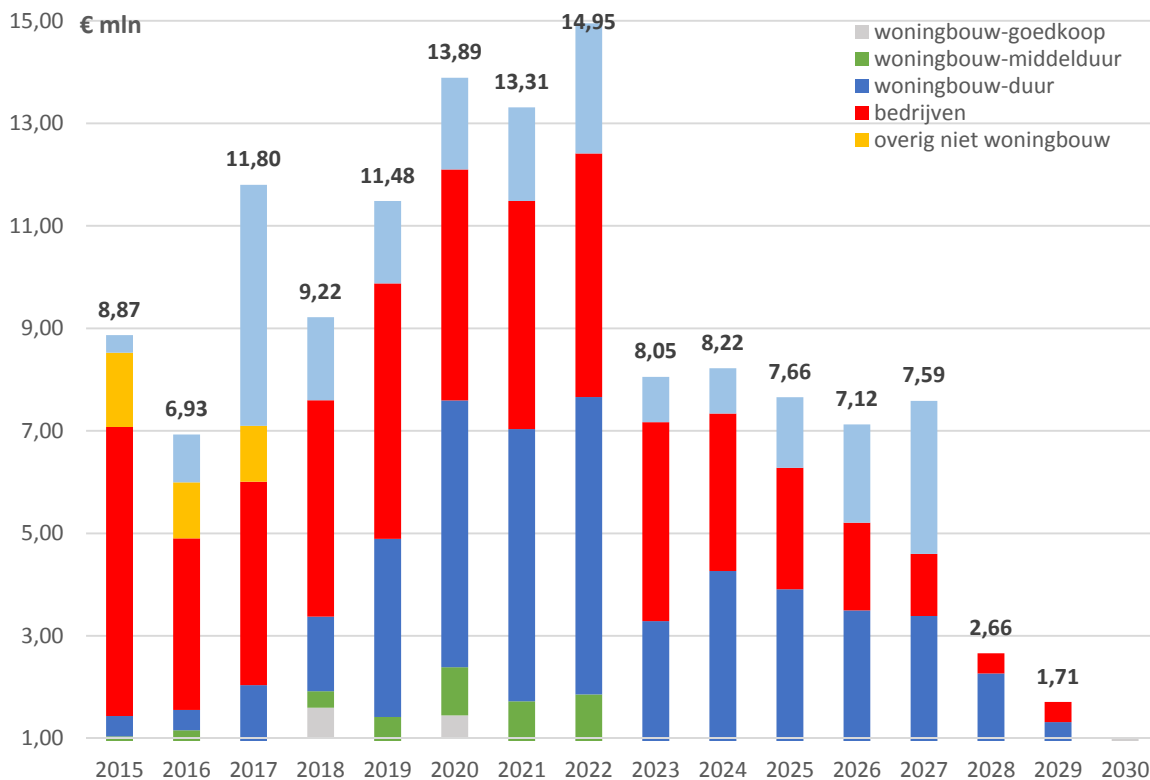


Figuur 5.2 Specificatie kosten 2015 – 2030

Toelichting kosten:

Voor grondverwerving zijn beperkt budgetten nodig in achtereenvolgens de volgende projecten: Laarveld 2^e fase, Kampershoek 2.0, Beekpoort Noord en Laarveld 4^e fase. De kosten voor civiele techniek betreffen voornamelijk de projecten Kampershoek 2.0, Laarveld en Vrouwenhof. Voor overige kosten is in 2015 een hoger bedrag nodig ten behoeve van de bijdragen voor de bovenwijkse voorzieningen (Ringbaan Noord en Stationsplein). Het totaal van de kosten in de periode 2015 tot en met 2030 bedraagt € 104 miljoen. Het verschil met de nog te realiseren kosten in figuur 5.1 wordt veroorzaakt door de nog te realiseren kosten 2031 en volgende jaren.

De totaal nog te realiseren opbrengsten tot en met 2030 zijn geraamd op € 133 mln. (exclusief opbrengstenstijging). De fasering van deze opbrengsten is in onderstaande figuur weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten.

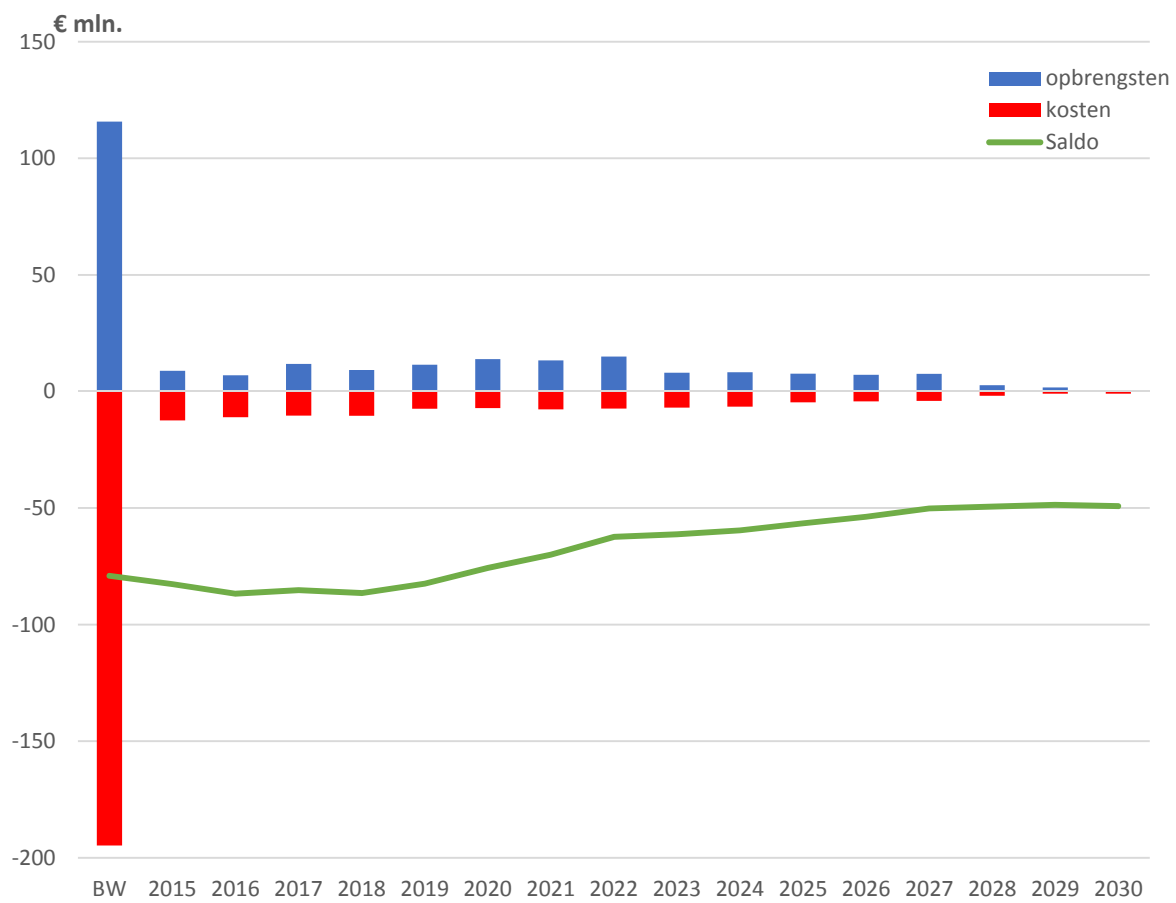


Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2015 - 2030

Toelichting opbrengsten:

De opbrengsten van de bedrijventerreinen is afgestemd op de afzetprognose van Hauzer (ook toegepast in het raadsvoorstel Waardering grondexploitaties van april 2013). De overige opbrengsten betreffen o.a. de opbrengsten van verspreid liggende kavels, de exploitatiebijdragen (Kampershoek 2.0 en Vrouwenhof) en overige bijdragen van derden. De sterke stijging van de categorie woningbouw–duur wordt veroorzaakt door een overlapping van de fase 2 (tot en met 2022) en fase 4 van Laarveld (vanaf 2020).

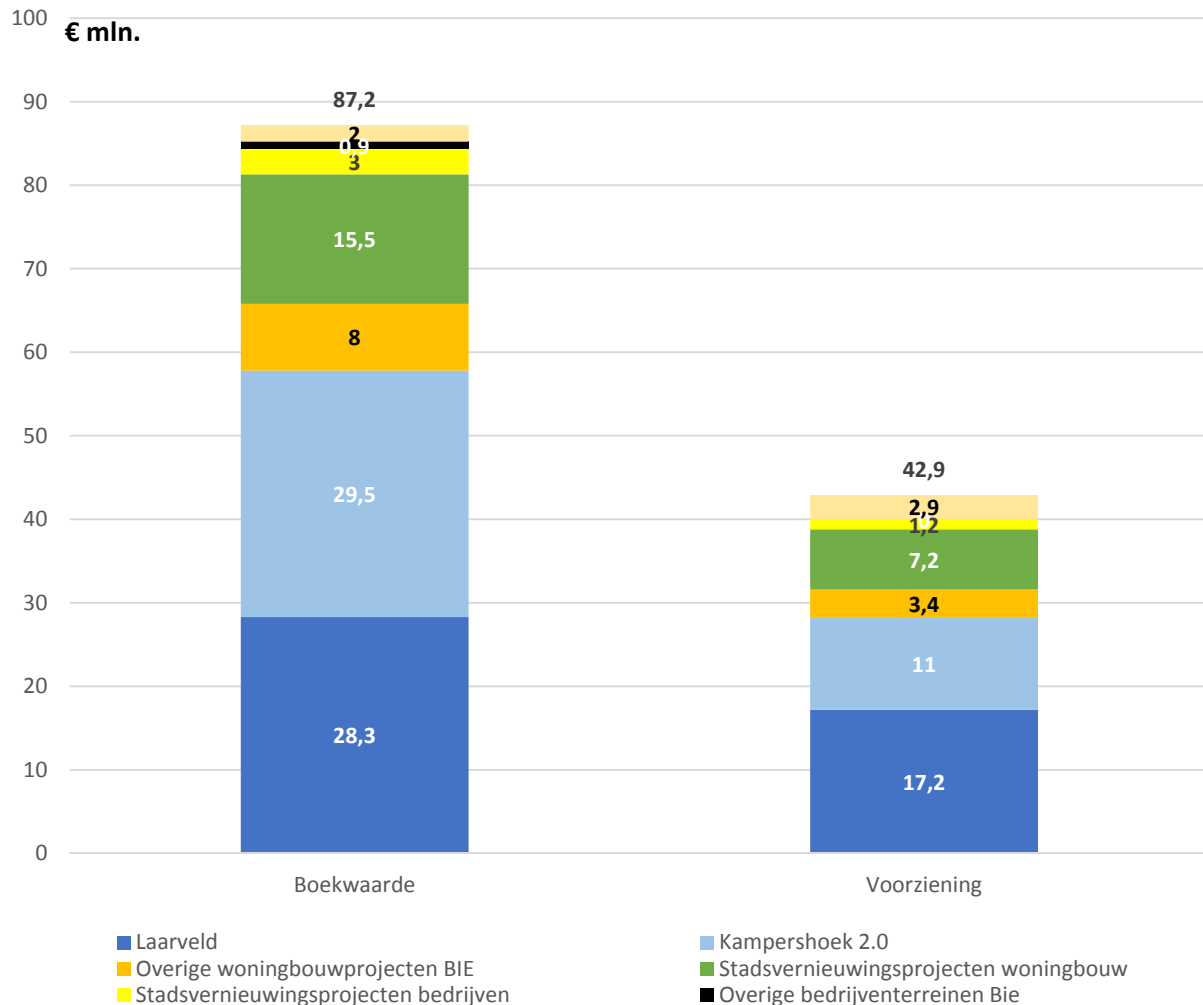
Indien de kosten en opbrengsten tegelijk met de actuele boekwaarde van de Bouwgrond in exploitatie (per 31-12-2014) worden weergegeven ontstaat onderstaand kasstromenoverzicht. De groene lijn geeft het saldo van de (toekomstige) boekwaarde weer. Indien er sprake is van een winstgevendende exploitatie loopt deze lijn terug tot boven de nullijn. Vanwege de tekorten op de grondexploitaties bedraagt het saldo in 2030 € 49 miljoen (op eindwaarde). In de jaren na 2030 zal dit bedrag nog teruglopen naar € 48 miljoen. Teruggerekend naar 1-1-2015 (Netto contante waarde), komt het laatstgenoemde bedrag overeen met het gepresenteerde tekort in figuur 2.2 (€ 29,8 miljoen).



Figuur 5.4 *Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen*

5.3. Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2014 bedraagt ruim € 87 miljoen. Hiervan heeft ruim € 79 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 € 43 miljoen. Dit betekent dat de netto boekwaarde ruim € 44 miljoen euro bedraagt.



Figuur 5.5 *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 concern breed op een eenduidige wijze risico's inventariseert. Deze nieuwe methode is voor het eerst binnen het grondbedrijf toegepast bij de begroting 2015.
- Voor de grondexploitatie worden risico's geïnventariseerd met behulp van de Risman-methode. 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.	
	Impact risico	Gewogen risico
Omschrijving risico's		
Laarveld en Kampershoek 2.0	€ 4,87	€ 4,87
Aanpassing programma overige projecten	€ 2,88	€ 1,58
Lagere prijs overige projecten	€ 1,27	€ 0,26
Kostenstijging overige projecten	€ 2,07	€ 0,86
Totaal risico's	€ 11,09	€ 7,57
Mogelijk meevallende ontwikkelingen		
Versobering Beekpoort Noord	€ -1,20	€ -0,24
Programma-aanpassing diverse projecten	€ -0,50	€ -0,20
Totaal	€ -1,70	€ -0,44
Norm risicobuffer		€ 7,10

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 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 risicobedrag bepaald van € 4,87 miljoen. 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 kostenstijging. De risico's van Laarveld Fase 4 zijn bij de berekening van de risicobuffer buiten beschouwing gelaten, omdat er al een bedrag van € 6,9 miljoen is gereserveerd voor de afwaardering van 193 woningen. Voor Kampershoek 2.0 komen de risico's vooral voort uit lagere opbrengsten door vertraging in de uitgifte, prijsdaling en hogere plankosten.
- Voor de overige projecten zijn scenarioanalyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële omvang van de risico's. De belangrijkste risico's houden verband met bijstelling van het programma (minder dure woningen / minder appartementen), tegenvallende prijsontwikkeling en stijging van de kosten.
- Het risico van een tegenvallende groei van het aantal woningen tot aan de huishoudenstop (zie ook paragraaf 3.4) kan worden opgevangen door een wijziging van het programma (minder woningen). Hiermee is al rekening gehouden in de scenarioanalyse van de projecten Landbouwbelaan, Beekpoort Noord en Truppertstraat.

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. Het betreft hier onder andere een versobering van het project Beekpoort Noord door het inpassen van de 3 bestaande woningen.

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.
- Per 31 december 2014 bedraagt de Reserve risicobuffer bouwgrondexploitatie € 6,7 miljoen. Deze reserve zal in 2015 nog worden verminderd met een bedrag van € 0,3 miljoen. Deze boeking betreft het saldo van de niet voorziene mutaties 2014 (boekingen ten laste van het resultaat Algemene Dienst). Per saldo zal dan de risicobuffer bouwgrondexploitatie € 6,4 miljoen bedragen.
- Naast de risicobuffer van € 6,4 miljoen is bij raadsbesluit van 10 april 2013 een bedrag van € 6,9 miljoen gereserveerd voor het terugbrengen van de planvoorraad woningen tot 1.200.
- 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 € 12 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.

5.7. Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitatie per 1 januari 2015 bedraagt € 87 miljoen, waarvan € 79 miljoen betrekking heeft op bouwgrond in exploitatie. De exploitatieberekeningen van de Bouwgrond in exploitatie geven een tekort aan van € 29,8 miljoen (NCW per 1-1-2015; zie ook figuur 2.2). Om deze tekorten op te vangen zijn voorzieningen getroffen voor een bedrag van € 43 miljoen.
- Op basis van de bij de jaarrekening 2014 gehanteerde uitgangspunten kan een bedrag van € 30 miljoen worden terugverdiend door de geplande ontwikkelingen voort te zetten. Hiervoor is nodig dat in een periode van 15 jaren € 149 miljoen aan opbrengsten wordt gerealiseerd. Om deze opbrengsten mogelijk te maken moet er nog € 76 miljoen aan werkzaamheden worden besteed, € 33 miljoen aan rente en € 9 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 € 7,1 miljoen wordt rekening gehouden met een vermindering van de planvoorraad. Indien deze plancapaciteit verder verlaagd moet 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, na correctie mutaties resultaat Algemene dienst een bedrag groot € 6,4 miljoen, aan te vullen met toekomstige winsten uit de grondexploitaties.