

## Paragraaf G Grondbeleid



gemeente

Winterswijk

## Inleiding

De paragraaf Grondbeleid is volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) een verplicht onderdeel in de begroting en het jaarverslag. Deze paragraaf bevat daarom:

- Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting.
- Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert.
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.
- Een onderbouwing van de geraamde winstneming.
- De beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondexploitatie in relatie tot de risico's van de grondzaken.

## Onze visie op grondbeleid in relatie tot onze programmadoelstellingen

In de structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 staat ons planologisch beleid voor de bebouwde kom

Deze structuurvisie is 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is aandacht voor de relatie tussen ruimtelijke projecten en toekomstige gebiedsontwikkelingen. Hierdoor is het mogelijk om kosten van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen (mede) te verhalen op particuliere grondexploitaties.

De structuurvisie wordt opgevolgd door de Omgevingsvisie Kom, een ontwerp daarvoor is gereed in 2022.

Voor woningbouw zoeken we hoofdzakelijk ruimte op inbreidingslocaties

We (her)ontwikkelen bedrijventerreinen

Dit doen we bijvoorbeeld op het voormalige DAV-terrein aan de Wooldseweg, aan de Parallelweg en op het voormalig Cobercoterrein. In het noordoosten van de gemeente ontwikkelen we samen met de gemeente Vreden op de landsgrens een grensoverschrijdend dienstencentrum. In de Spoorzone is het vroegere emplacement herontwikkeld tot bedrijventerrein. Op 26 januari 2021 heeft B&W een gebied aan de Misterweg aangewezen als voorkeurslocatie voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

## Hoe voeren we ons grondbeleid uit?

We geven het grondbeleid vorm aan de hand van beleidsnotities voor (delen van) het grondbeleid

Dit doen we wanneer de behoefte aan beleidsbepaling zich voordoet. Het grondbeleid is niet vastgelegd in een door de raad vastgestelde beleidsnota.

We toetsen ons grondbeleid aan de financiële prognose in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties

Twee keer per jaar schetsen we in de begroting en de jaarrekening de actuele situatie. Jaarlijks actualiseren we de financiële prognose van de grondexploitaties in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Op basis daarvan doen we voorstellen en stellen we de koers op het gebied van het grondbeleid waar nodig bij. De uitvoering van het grondbeleid volgt op de ontwikkeling van het planologisch beleid

Belangrijke beleidsdocumenten voor ons grondbeleid zijn:

- De structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020.
- De woonvisie Passend en Duurzaam Wonen in Winterswijk 2020-2025/Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk.
- Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW), regio Achterhoek.

De MIR is geïntegreerd in de Kadernota

Tot en met 2020 stelde de raad ieder jaar de Meerjaren Investeringsplanning Ruimtelijke projecten (MIR) vast. De MIR toonde de actuele stand van zaken van de uitvoering van de investeringsprojecten uit de structuurvisie. In 2021 is ervoor gekozen de MIR te vereenvoudigen en als een bijlage op te nemen in de Kadernota. De MIR in de Kadernota toont de nog niet gerealiseerde projecten uit de structuurvisie. Door de samenhang met de Kadernota worden de beoogde ruimtelijke projecten rechtstreeks betrokken bij de brede afweging door de raad over het besteden van de beschikbare financiële middelen, die voorafgaat aan het samenstellen van de begroting.

Per ontwikkelingslocatie beoordelen we of we een actief of faciliterend grondbeleid voeren

We kijken per locatie of we samenwerking zoeken met private partijen. Afhankelijk van de planologische mogelijkheden en de vraag, hebben we gronden gekocht, bouwrijp gemaakt en uitgegeven voor de functies wonen en werken.

#### Actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie

Jaarlijks actualiseren we de financiële prognose van de grondexploitaties in het MPG. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) maakt risico's beter en eerder inzichtelijk. In deze meerjarige analyse is aandacht voor de verbanden tussen:

- De financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties
- De risicoanalyse over de actieve projectenportefeuille
- De benodigde weerstandscapaciteit

De netto contante waarde van de gezamenlijke exploitaties is bescheiden positief. De exploitatieberekeningen zijn in 2021 geactualiseerd in het MPG bij de jaarrekening 2020. Over het geheel wordt een positief resultaat verwacht van € 421.000. De grondexploitatie kent winstgevendende en verlieslijdende projecten. De tekorten op de verlieslijdende complexen zijn gedekt door voorzieningen die hiervoor al zijn getroffen in de jaarrekening.

Het complex Eelink is opgenomen als een verlieslijdend complex. De exploitatieberekening voor Eelink is gebaseerd op het huidige bestemmingsplan, waarbij niet het hele gebied kan worden bebouwd. Er is een bestemmingsplanwijziging in procedure om op Eelink meer woningen te mogen bouwen, en om het aangrenzende terrein Den Harden te ontwikkelen voor woningbouw. Verwacht wordt dat het tekort op Eelink na de bestemmingsplanwijziging omslaat in een positief resultaat.

De actuele prognose uit het MPG 2020:

Complex	Boekwaarde 31-12-2020	Uitgaven na 2020	Opbrengsten na 2020	Eindjaar exploitatie	NCW eindsaldo exploitatie per 31- 12-2020	NCW eindsaldo per 31- 12-2020 inclusief voorziening
<b>Grondexploitatie in exploitatie</b>						
12 Eelink	1.253.933	54.133	1.077.725	2021	-247.830	170
15 Complex Parallelweg	1.261.674	72.387	786.500	2022	-560.791	209
19 Gaxel dienstencentrum	175.316	164.960	343.650	2021	231	231
20 Zonnebrink	351.707	215.107	575.364	2021	374	374
21 Boterstraat	30.202	125.159	182.157	2021	25.741	25.741
24 Pelkpark	153.569	57.248	-	2021	-209.378	622
54 Fortuna	286.765	46.563	408.263	2021	68.433	68.433
61 Spoorzone	2.767.593	295.374	3.514.662	2026	324.996	324.996
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	2.001.625	769.420	2.593.800	2021	-173.443	557
<b>Totaal BIE</b>	<b>8.282.384</b>	<b>1.800.350</b>	<b>9.482.121</b>			<b>421.333</b>

### Onderbouwing van de geraamde winstneming

Per complex nemen we winst naar rato van de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd

De commissie BBV heeft aangegeven dat we winst moeten berekenen volgens de POC-methode. POC staat voor Percentage of Completion.

In de meerjarenbegroting 2020-2023 is geen rekening gehouden met winstafdrachten vanuit de grondexploitatie.

### De beleidsuitgangspunten voor de reserves in relatie tot de risico's van de grondzaken

De gemeente Winterswijk kent geen algemene reserve grondexploitatie. Gemeenten moeten de risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties kunnen opvangen. Veel gemeenten hebben daarvoor een algemene reserve grondexploitatie. Onze gemeente heeft geen afgezonderd weerstandsvermogen voor de grondexploitatie. De algemene reserve van de gemeente voorziet in het weerstandsvermogen.

Winsten op complexen komen na realisatie tot uitdrukking in het rekeningsaldo van de gemeente. We voegen winst dan rechtstreeks toe aan onze algemene reserve. Voorzienbare verliezen brengen we in mindering op onze algemene reserve. We gaan ervan uit dat een weerstandsvermogen van € 0,7 miljoen toereikend is. Voor het MPG bij de jaarrekening 2020 is een actuele inventarisatie gemaakt van de risico's in de grondexploitaties. De risico's zijn beschreven. Beoordeeld is wat de kans is dat de risico's zich voordoen en wat de impact is. De omvang van de gezamenlijke risico's is bepaald met een kansberekening. Het is immers niet waarschijnlijk dat alle risico's zich op hetzelfde moment en in volle omvang voordoen. De kansberekening is uitgevoerd met een Monte Carlo Analyse. De Monte Carlo Analyse geeft aan dat voor de actuele grondexploitaties een weerstandsvermogen van € 671.000 voldoende is.

### Woonbeleid

De Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk is vastgesteld

De woonvisie geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel van de woonvisie is ervoor te zorgen

dat Winterswijk een fijne gemeente blijft om in te wonen. We willen dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. In de woonvisie zijn zeven ambities benoemd en veertig concrete maatregelen die we als gemeente samen met inwoners en maatschappelijke partners op gaan pakken.

Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan de woonvisie en aan het Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan de hand van kwaliteitscriteria en niet meer zoals vroeger aan woningcontingenten (aantallen). Bouwen naar behoefte met kwaliteit is het uitgangspunt.

### Bedrijventerreinen

Het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023 (RPW Achterhoek) is het regionale kader

De zeven Achterhoekse gemeenten en provincie Gelderland hebben het gezamenlijke doel om lokale en regionale bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit en beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. In het RPW Achterhoek wordt bepaald waar bedrijventerreinen in de Achterhoek noodzakelijk zijn. Er staat ook in welke opgaven gemeenten hebben voor het herstructureren en optimaliseren van bestaande terreinen.

We ontwikkelen nieuwe bedrijventerreinen en we verbeteren bestaande bedrijventerreinen

In 2018 liet Winterswijk een onderzoek uitvoeren naar de ontwikkeling van bedrijventerreinen op lokaal niveau. Het lokale onderzoek laat een ruimtevraag voor de middellange termijn zien van 18 hectare.

In het coalitieakkoord 2019-2022 'Winterswijk wint, duurzaam en daadkrachtig d'ran!' heeft de gemeente als ambitie vastgelegd: 'We bieden lokale bedrijven voldoende ruimte in Winterswijk om zich te kunnen ontwikkelen, er komt een uitbreiding van bedrijfsterreinen'.

Om aan deze doelstelling invulling te geven heeft B&W besloten:

- Een locatiekeuzeonderzoek te doen voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein(en).
- Een gebiedsvisie voor de Misterweg te ontwikkelen, die gericht is op voldoende groeiruimte voor de daar gelegen bedrijven, een robuuste ecologische structuur, passende infrastructuur met een belangrijke rol voor de N318 en het doorvoeren van verduurzaming.
- Stedelijke herverkaveling op te starten voor de bestaande bedrijventerreinen.

Het locatiekeuzeonderzoek is uitgevoerd. Het college heeft een terrein gelegen aan de Misterweg tegenover Obelink aangewezen als voorkeurslocatie. Na de inspraakprocedure wordt de gemeenteraad voorgesteld een besluit te nemen voor vaststelling van de ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein.

Verder is de gebiedsvisie Misterweg in voorbereiding.

### Planontwikkeling gemeentelijk initiatief

#### Fortuna

Het bedrijventerrein Fortuna is uitverkocht. De uitgifte van de laatste kavel is gepland in 2021.

#### Complex Parallelweg

Aan de Parallelweg heeft de gemeente een aantal verouderde bedrijfsgebouwen aangekocht, de opstallen gesloopt en de bodem gesaneerd. Op deze wijze is

hernieuwd bedrijventerrein gemaakt. De meeste grond is inmiddels uitgegeven aan bedrijven. Medio 2021 is nog ruim 6.000 m<sup>2</sup> beschikbaar.

Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV- terrein Wooldseweg)

Met het bedrijf Winterwarm is een principeovereenkomst gesloten over de verkoop van dit gehele bedrijventerrein.

Spoorzone

De gemeente heeft in 2020 het bedrijventerrein op het emplacement in de Spoorzone (netto circa 3,5 ha) verworven. Op dit terrein is plaats voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. De komende jaren kunnen hier kavels worden uitgegeven aan ondernemingen en maatschappelijke organisaties die in deze omgeving passen.

Eelink

Op dit complex geven we kavels uit voor woningen in het duurdere segment. Eelink is een gezamenlijke exploitatie van de gemeente en een particuliere ontwikkelaar. Begin 2021 zijn alle voor verkoop beschikbare kavels verkocht. Op een deel van het terrein zijn nog geen kavels uitgegeven. Voor dit gedeelte wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Dat maakt het mogelijk meer woningen op relatief kleinere kavels van circa 1.500 m<sup>2</sup> te bouwen. Met kavels van deze omvang wordt beter ingespeeld op de huidige behoefte, dan met het oude bestemmingsplan dat uitging van grotere kavels. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ook woningbouw mogelijk op het aangrenzende terrein rondom boerderij Den Harden. De bestemmingsplanwijziging is in februari 2021 in procedure gebracht.

Zonnebrink

In het schoolgebouw aan de Zonnebrink zijn appartementen en een hotel gerealiseerd. Op het vroegere sportveld is een parkeerterrein voor 197 auto's gerealiseerd en een woongebiedje met negen woningen. Een perceel grond voor maatschappelijke doeleinden is medio 2021 nog beschikbaar.

Boterstraat

Aan de Boterstraat zijn alle zes bouw kavels verkocht. De woningen zijn in aanbouw.

Pelkpark

In 2021 is Pelkpark fase 2 afgerond met het aanleggen van het openbaar groen. In 2020 zijn de laatste van elf woningen gebouwd en is de bestrating aangelegd. Dit deel van de woningbouwlocatie Pelkpark is nu afgerond. In dit gebied wordt in de toekomst nog een volgende fase ontwikkeld op de plek waar nu nog de vroegere Kohnstammschool staat.

Bedrijventerrein Dennenoord

In 2020 en in 2021 is met twee bedrijven overeenstemming bereikt over verkoop van hun terrein aan de gemeente. Verhaegh Trading blijft als enige onderneming op Dennenoord gevestigd. Een nieuw bestemmingsplan voor Dennenoord is in voorbereiding

Transformatie Narcisstraat

Dit gebied als geheel vraagt om een kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft een bescheiden grondpositie in het gebied bij de Misterweg/Hyacinthstraat.

Gaxel

Samen met de gemeente Vreden ontwikkelen we op de landsgrens aan de Vredenseweg het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center (GGC). In 2021 wordt de ontwikkelaar voor het GGC geselecteerd.

WoooW

De gemeente heeft de samenwerking met de in 2018 geselecteerde ontwikkelaar voor het Cultuurkwartier beëindigd. In 2021 wordt een doorstart gemaakt met de

herontwikkeling in het gebied gelegen tussen Weurden, Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat.

Ribeslaan

Het terrein van de vroegere school De Ribes is beschikbaar voor herontwikkeling. Aan de locatie kan een woonbestemming worden gegeven met ruimte voor tiny houses.

#### Planontwikkeling particulier initiatief

Park Achterhoek

Het gebied van Park Achterhoek is opgeknipt in twee fasen. Fase 1 van Park Achterhoek wordt ontwikkeld tot een gezondheidspark. Het bestemmingsplan voor het gezondheidspark is in procedure. Op het aangrenzende terrein aan de zijde van de Groenloseweg wordt stadstuinbouw ontwikkeld. Fase 2 van Park Achterhoek betreft de bouw van een logistiek centrum van Obelink Vrijetijdsmarkt. De vergunning voor fase 2 is verstrekt.

Waliënsestraat/Singel-weg (voormalig Autopalace)

Negen grondgebonden huurwoningen en elf appartementen zijn gereed. Aan de Singelweg komen nog twee woningen.

Vliertuin

Het gebied Vliertuin wordt afgerond met de bouw van elf sociale huurwoningen in de Vliertuin, en met drie vrijesectorwoningen aan de Vredenseweg.

Meddo Nieuw Gelle

De uitleglocatie in Meddo wordt fasegewijs ontwikkeld. Fase 1 is in uitvoering. Nieuw Gelle fase 1 omvat 21 woningen. Met Nieuw Gelle fase 2 is in 2021 gestart. In fase 2 komen 22 woningen. Een exploitatieovereenkomst voor fase 3 en 4, die als één fase worden ontwikkeld, is in voorbereiding.

Siloterrein

Het grootste gedeelte van het siloterrein is ingevuld met appartementen en een supermarkt. Voor het gedeelte van het terrein aan de zijde van de Tuunterstraat maakt de ontwikkelaar een plan voor negen grondgebonden woningen met een innovatief bouwconcept. Hiervoor is bij de provincie een subsidie aangevraagd. De bouwvergunning voor de woningen is begin 2021 verleend.

Brinkheurne, terrein Grijsen

De tweede fase van dit plan is in uitvoering. In deze fase kunnen elf woningen worden gebouwd waarvan er inmiddels zes klaar zijn.

De Rikker

De eigenaren van het nu nog niet bebouwde gedeelte van de Rikker hebben een principeverzoek ingediend voor de bouw van circa tweehonderd woningen. Het betreft het gebied dat is gelegen tussen de Rikker fase 5b aan de Vredenseweg en de eerder gebouwde delen van de Rikker. De ontwikkelaar en de gemeente zijn in gesprek over het bestemmingsplan en over de voorwaarden voor de grondexploitatie. Verwacht wordt dat hier in 2022 de eerste woningen kunnen worden gebouwd.

Vredenseweg Jager

Op het terrein waar vroeger De Jager Wonen was gevestigd, worden tien woningen gebouwd. Het bestemmingsplan is in maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

#### Financiële positie grondexploitatie

We onderscheiden in het cluster grondexploitatie drie categorieën:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE)

- Faciliterend grondbeleid
- Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

Voor deze drie groepen gelden verschillende regels over hoe we ze moeten verantwoorden op de balans, en over wat in financieel opzicht is toegestaan. We lichten de drie categorieën hierna toe.

#### Bouwgrond in exploitatie (BIE)

De BIE vormt de kern van het gemeentelijk grondbedrijf

Het gaat om actief grondbeleid, waarmee vaak grote bedragen zijn gemoeid. De gemeente voert de grondexploitatie op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

We nemen investeringen in BIE op de balans op als onderhanden werk

Dit betekent dat we erop rekenen dat we de investering terugverdienen uit de verkoop van de bouwgrond die wordt ontwikkeld. Als een complex verliesgevend is, vormen we een verliesvoorziening zodra een verlies zich aandient. Om te kunnen beoordelen of de complexen in de BIE nog winstgevend zijn, rekenen we bij de jaarrekening de actuele stand van zaken over de complexen door.

Het aantal complexen in de BIE neemt af

Medio 2021 omvat de BIE negen complexen. Vier voor woningbouw (Eelink, Zonnebrink, Boterstraat en Pelkpark) en vijf bedrijventerreinen (complex Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Fortuna, Spoorzone en Bedrijvenlandgoed Slinge).

Een aantal complexen wordt in 2021 afgerond en beëindigd. In het MPG 2020 gaan we ervan uit dat er in 2022 nog maar twee complexen zijn: complex Parallelweg en Spoorzone. In de praktijk zijn het er meer. Wanneer in de loop van 2021 het bestemmingsplan Eelink Noord wordt vastgesteld, blijft het complex Eelink langer in exploitatie. Bij de complexen Gaxel dienstencentrum, Zonnebrink, Boterstraat en Bedrijvenlandgoed Slinge is het nog onzeker of alle werkzaamheden in 2021 kunnen worden afgerond. Waarschijnlijk loopt een aantal van deze complexen door naar 2022. Dit heeft verder geen gevolgen.

De boekwaarde van de Bie neemt af

De boekwaarde is het bedrag waarvoor de BIE als onderhanden werk op de balans is opgenomen. De tabel hieronder geeft het verwachte verloop van de boekwaarde van de BIE in 2022 aan. De cijfers zijn ontleend aan het MPG 2020. De prognose gaat ervan uit dat het complex Spoorzone in 2022 wordt beëindigd. De verliesvoorziening die is getroffen voor complex Parallelweg valt vrij bij de beëindiging van het complex.

Boekwaarde bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	Boekwaarde 1-1-2022	Boekwaarde 31-12-2022
Complex Parallelweg	939.000	-
Spoorzone	2.287.000	1.791.000
Totaal bruto	3.226.000	1.791.000
Af: voorziening complexen BIE	561.000	0
<b>Netto-boekwaarde BIE</b>	<b>2.665.000</b>	<b>1.791.000</b>

#### Uitgaven BIE

De uitgaven voor de BIE worden opgenomen in de begroting 2022

De budgetten die in de begroting 2022 worden opgenomen, zijn gebaseerd op het MPG 2020.



Complex	Uitgaven 2022
<b>BIE - grondexploitatie in exploitatie</b>	
15 Complex Parallelweg	25.000
61 Spoorzone	54.000
<b>Totaal</b>	<b>79.000</b>

### Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van grondexploitaties door derden

De gemeente is in dit geval geen eigenaar van de gronden, maar werkt mee aan de ontwikkeling van projecten. De kosten verhalen we op de (particuliere) ontwikkelaar van de gronden. Hiervoor sluiten we exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars. De boekwaarde van het faciliterend grondbeleid valt op de balans onder overige vorderingen

Het gaat hierbij om vorderingen die we op ontwikkelaars hebben. De boekwaarde beperkt zich tot de door de gemeente gemaakte kosten die nog bij ontwikkelaars in rekening gebracht moeten worden. In de jaarrekening 2020 bedraagt de boekwaarde € 171.000.

De plannen van het faciliterend grondbeleid (ook wel 'particuliere exploitaties' genoemd) hebben we hiervoor toegelicht bij Planontwikkeling particulier initiatief.

### Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

Met strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding willen we grondexploitatie bedrijven

Bijvoorbeeld in de (verre) toekomst. Deze gronden nemen we op de balans op onder de materiële vaste activa (MVA) en, voor zover het gaat om na 2016 gemaakte voorbereidingskosten, onder de immateriële vaste activa (IVA).

De voorziening voor de positie Narcisstraat dekt het verschil af tussen de boekwaarde en de vrije verkoopwaarde in het economisch verkeer bij huidige bestemming.

Complex	Boekwaarde 2020	31-12-2020	Voorziening 31-12-2020	Boekwaarde 31-12-2020 verminderd met voorziening
<b>BIE - strategische posities en grondexploitatie in voorbereiding</b>				
16 Narcisstraat Transformatie		850.000	264.000	586.000
Weurden panden nummers 8 t/m 14 (voormalige Expert en Aldi)		835.000		835.000
<b>Totaal</b>		<b>1.685.000</b>	<b>264.000</b>	<b>1.421.000</b>

