

Paragraaf G Grondbeleid



gemeente

Winterswijk

Inleiding

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

- 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 de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen (mede) te verhalen op particuliere grondexploitaties.

De omgevingsvisie Kom volgt de structuurvisie uit 2011 op. Een omgevingsvisie voor de kern van Winterswijk is in voorbereiding. Samen met de omgevingsvisie Buitengebied vormt de omgevingsvisie voor de kern het beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor woningbouw zoeken we bij voorkeur ruimte op inbreidingslocaties. Maar we houden er rekening mee dat inbreidingslocaties niet toereikend zijn voor de hele woningbouwopgave. De Rikker is in de structuurvisie 2011 al aangewezen als uitbreidingslocatie.

We (her)ontwikkelen bedrijventerreinen. Dit doen we bijvoorbeeld op de voormalige steenfabriek De Vlijt aan de Misterweg, in de Spoorzone aan de Parallelweg en op Park Achterhoek nabij het streekziekenhuis. In het noordoosten van de gemeente ontwikkelen we samen met de gemeente Vreden op de landsgrens het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center.

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 nu niet vastgelegd in een door de raad vastgestelde beleidsnota. 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.
- De Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.
- Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Achterhoek.

De structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 is uitgewerkt in de Meerjaren Investeringsplanning Ruimtelijke Projecten (MIR). De MIR was een overzicht van de nog niet gerealiseerde projecten uit de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020. In 2024 wordt de MIR doorontwikkeld tot een integrale

programmering van ruimtelijke investeringen ter onderbouwing van de begroting 2025-2028.

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 mogelijkheden en van de behoefte besluiten we of we zelf gronden kopen, bouwrijp maken en uitgeven voor de functies wonen en werken, of dat we locaties door particuliere partijen laten ontwikkelen.

We sturen bij wanneer daarvoor aanleiding is. Jaarlijks actualiseren we de financiële prognose van de grondexploitaties. De uitkomst wordt toegelicht in de paragraaf grondbeleid. Indien nodig doen we voorstellen en stellen we de koers op het gebied van het grondbeleid bij. Twee keer per jaar schetsen we in de begroting en de jaarrekening de actuele situatie.

Gebiedsontwikkeling gemeentelijk initiatief

De Vlijt

De gemeente heeft eind 2022 de voormalige steenfabriek De Vlijt verworven. In 2023 zijn de gebouwen gesloopt. In 2024 wordt het terrein verder bouwrijp gemaakt. Waar nodig vindt bodemsanering plaats. Op het terrein leggen we een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Misterweg aan. We verwachten hier vanaf 2024 hernieuwd bedrijventerrein uit te geven.

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 laatste kavel is in 2023 uitgegeven.

Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV-terrein Wooldseweg)

Het bedrijf Winterwarm heeft zich hier gevestigd. In 2022 heeft Winterwarm de nieuwe fabriek in gebruik genomen. In 2024 neemt Winterwarm nog een laatste gedeelte van de grond af van de gemeente. Daarmee ronden we dit project af.

Spoorzone

De gemeente heeft in 2020 het bedrijventerrein op het emplacement in de spoorzone verworven. Op dit terrein is plaats voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. Wij verwachten de kavels op het emplacement gedurende de periode 2024-2025 uit te geven voor drie bedrijven en een woonzorgcomplex.

Eelink

Eelink is een woongebied voor woningen in het duurdere segment, waarmee al in 2006 is gestart. In een later stadium is de ontwikkeling van het aangrenzende terrein Den Harden met woningbouw aan het project toegevoegd. De ontwikkeling van Den Harden is een particulier initiatief. De afronding van Eelink is in zicht. Alle grond is uitgegeven. Wij verwachten het project in 2024-2025 af te ronden met het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Zonnebrink

Het project Zonnebrink is grotendeels gereed. Een perceel grond voor maatschappelijke doeleinden wordt nog bebouwd. We verwachten het laatste deel van het gebied in 2025 woonrijp te maken.

Boterstraat

De bestrating in het plan Boterstraat is in 2023 aangelegd. In 2024 ronden we het woonrijp maken af met het aanleggen van het groen.

Pelkpark fase 3

Aan de Hakkelerkampstraat kan in het plangebied Pelkpark een aantal woningen worden gebouwd op de plek waar de vroegere Kohnstammschool staat. De school is

in 2023 buiten gebruik gesteld. Wij verwachten dat hier circa tien woningen in een betaalbaar segment worden gebouwd.

Bedrijventerrein Dennenoord

In 2024 wordt de revitalisering van Dennenoord uitgevoerd. Verhaegh Trading blijft als enige onderneming op Dennenoord gevestigd.

Gaxel

Samen met de gemeente Vreden willen we op de landsgrens aan de Vredenseweg het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center (GGC) realiseren. In 2021 is de beoogde projectontwikkelaar voor het GGC geselecteerd om het project tot uitvoering te brengen.

WoooW

Woow omvat de gebiedsontwikkeling in het gebied gelegen tussen Weurden, Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat. De raad heeft in 2023 de voorkeur uitgesproken voor nieuwe huisvesting voor Boogie Woogie, de bibliotheek en de Winterswijkse Uitdaging (WUh) aan de Spoorstraat. Elders in het plangebied is ruimte voor wonen en voor commerciële ruimte. Het plan wordt verder uitgewerkt en wordt de raad in 2024 voorgelegd.

Ribeslaan

De gemeente ontwikkelt aan de Ribeslaan woningbouw voor starters op de woningmarkt. In 2023 zijn de kaders voor het project uitgewerkt. Het omgevingsplan wordt nu voorbereid.

Gebiedsontwikkeling particulier initiatief

Narcisstraat/Parallelweg

De gemeente heeft in 2023 voor de gemeentelijke positie in het gebied een verkoopovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar die eigenaar is van de aangrenzende vroegere bouwmaterialenhandel Meerdink. De koper gaat de beide locaties als één gebied ontwikkelen voor woningbouw. Het bestemmingsplan is in procedure.

Europalaan

De Woonplaats vervangt de komende jaren 112 woningen in 4 flatgebouwen aan de Europalaan door 130 nieuwe woningen in 3 gebouwen. De oude en nieuwe gebouwen worden gefaseerd gesloopt en gebouwd, zodat een deel van de bewoners van de te vervangen woningen in één keer over kan naar de nieuwbouw. Het bestemmingsplan is in procedure. Volgens de planning vindt de eerste sloop plaats in 2024 en wordt begin 2025 gestart met de eerste nieuwbouw.

Kloetenseweg

Met de eigenaar van het al langere tijd leegstaande winkelcentrum op de Pelkwijk is in 2023 een overeenkomst gesloten voor de bouw van een nieuwe supermarkt en 28 woningen. De vergunningaanvraag is inmiddels ingediend.

Park Achterhoek

Het gebied van Park Achterhoek is opgeknipt in twee fasen. In fase 1 van Park Achterhoek wordt het gezondheidspark de komende jaren ingevuld. Op het aangrenzende terrein aan de zijde van de Groenloseweg is de Dorpsakker gevestigd. Fase 2 van Park Achterhoek betreft het logistiek centrum van Obelink Vrijetijdsmarkt, dat in 2023 in gebruik is genomen.

Vliertuin

In de Vliertuin zijn in 2022 elf sociale huurwoningen opgeleverd. De aanleg van het openbaar groen rondom de woningen is in 2023 afgerond.

Meddo Nieuw Gelle

De uitleglocatie in Meddo wordt fasegewijs ontwikkeld. Fase 1 is gereed. Fase 2 is in uitvoering. Fase 3 en fase 4 zijn in voorbereiding.

Brinkheurne, terrein Grijsen

De tweede fase van dit plan is in uitvoering. In deze fase kunnen elf woningen worden gebouwd, waarvan de meesten inmiddels gereed zijn.

Vredenseweg 4-6

Op het terrein waar vroeger De Jager Wonen was gevestigd zijn tien woningen gebouwd.

De Rikker

Met de eigenaar van het nu nog niet bebouwde gedeelte van de Rikker heeft het college in 2021 een overeenkomst gesloten voor de bouw van circa 200 woningen. Het betreft het gebied dat is gelegen tussen de Rikker fase 5b aan de Vredenseweg en de eerder gebouwde delen van de Rikker. In 2023 is de overeenkomst aangevuld met een afspraak over het aandeel betaalbare woningen in het plan. Het bestemmingsplan is eind 2023 in procedure gebracht.

Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II

Dit plan is in uitvoering. Op het terrein waar vroeger een kolenhandel was gesitueerd, worden vijf woningen gebouwd.

Bumerweg

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van negentien appartementen verdeeld over twee gebouwen, op een terrein aan de Bumerweg, waar voorheen een aannemersbedrijf was gevestigd.

Wonen op Droppers Woold

Het bestemmingsplan voor de bouw van zestien woningen nabij de buurtschapskern van Woold is inmiddels onherroepelijk geworden. Acht van de zestien woningen voldoen aan de norm voor betaalbare koop dan wel betaalbare huur.

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)

Bouwgrond in exploitatie (BIE) vormt de kern van het gemeentelijk grondbedrijf. Het gaat om actief grondbeleid, waarmee vaak grote bedragen zijn gemoeid. De gemeente voert de grondexploitatie uit 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 bij de complexen door.

De BIE omvatte in 2023 acht complexen. Het betreft drie complexen voor woningbouw: Eelink, Zonnebrink en de Boterstraat. Daarnaast gaat het om vijf bedrijventerreinen: complex Parallelweg, dienstencentrum Gaxel, Spoorzone-emplacement, Bedrijvenlandgoed Slinge en De Vlijt.

De boekwaarde van de BIE nam met € 0,1 miljoen af. De boekwaarde was eind 2023 € 7,2 miljoen. Per 1 januari 2023 was dit € 7,3 miljoen.

De belangrijkste oorzaken voor de gewijzigde boekwaarde zijn:

- De boekwaarde van Eelink nam met € 0,5 miljoen af. Dit komt door de uitgifte van kavels. Op Eelink zijn alle kavels nu uitgegeven.
- De boekwaarde van het complex aan de Parallelweg nam met € 0,2 miljoen af, ook door de uitgifte van bouwgrond. In dit complex is nu ook alle grond uitgegeven.
- De boekwaarde van de Boterstraat nam toe met € 0,1 miljoen, door uitgaven voor het woonrijp maken.
- De boekwaarde van het Spoorzone-emplacement nam met € 0,1 miljoen toe, door rentebijbeschrijving en door de kosten van een beperkte bodemsanering.
- De Vlijt toont een toename van de boekwaarde van € 0,3 miljoen, door uitgaven voor het slopen van de gebouwen, rentebijbeschrijving en de kosten van planbegeleiding.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	Boekwaarde 1-1-2023	Boekwaarde 31-12-2023
Eelink	-130.160	-581.196
Complex Parallelweg	891.364	665.622
Gaxel dienstencentrum	190.556	196.656
Zonnebrink	-71.129	-69.553
Boterstraat	-124.360	-24.433
Spoorzone-emplacement	2.880.889	3.013.759
De Vlijt	5.109.281	5.440.954
Bedrijvenlandgoed Slinge	858.948	892.326
Totaal bruto	9.605.389	9.534.135
Af: voorziening complexen BIE	2.340.000	2.362.000
Netto-boekwaarde BIE	7.265.389	7.172.135

Financieel resultaat BIE

Op de complexen in de BIE is een positief resultaat van € 41.000 gerealiseerd. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Winstneming Eelink	€ 45.000
Winstneming Boterstraat	€ 21.000
Verlaging verliesvoorziening Bedrijvenlandgoed Slinge	€ 29.000
	€ 95.000
Af:	
Correctie eerder genomen winst Zonnebrink	€ 3.000
Toename verliesvoorziening complex Parallelweg	€ 4.000
Toename verliesvoorziening De Vlijt	€ 47.000

€ 54.000

€ 41.000

Winst 2023 op complexen

Bij exploitaties met een positief resultaat wordt de winst gefaseerd over de looptijd aan de exploitaties onttrokken. Per complex nemen we winst naar rato van de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Deze methode om winst te berekenen is de POC-methode. POC betekent Percentage of Completion. De Commissie BBV heeft aangegeven dat de POC-methode moet worden gehanteerd voor het vaststellen van winsten uit gemeentelijke grondexploitaties. Het beeld van deze drie exploitaties is als volgt:

Complex	Totale winst complex *)	Winst gerealiseerd t/m 2023	Winst onttrokken t/m 2022	Te verantwoorden winst 2023
Eelink	551.818	509.894	465.067	44.827
Zonnebrink	53.344	50.164	52.959	-2.794
Boterstraat	40.591	38.817	17.443	21.374
Gaxel dienstencentrum	3.292	-	-	-
Spoorzone-emplacement	653.140	-	-	-
				63.406

*) Winst berekend naar eindwaarde.

Verliesvoorziening BIE

Bij de verlieslatende complexen wordt het resultaat voor 2023 bepaald door de verhoging dan wel verlaging van de verliesvoorzieningen die nodig zijn nadat we de exploitaties hebben herberekend.

Complex	Stand voorziening 1-1-2023	Toename 2023	Stand voorziening 31-12-2023
Complex Parallelweg	674.000	4.000	678.000
De Vlijt	1.485.000	47.000	1.532.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	181.000	-29.000	152.000
	2.340.000	22.000	2.362.000

Resultaat 2023 ten opzichte van de begroting 2023

De winst op de BIE in 2023 bestaat uit de voordelige en nadelige resultaten op zes complexen die samenhangen met de voortgang van de projecten. Voor het grondbedrijf betreft het een qua omvang relatief bescheiden resultaat. Er was nog geen rekening mee gehouden in de financiële prognoses aan de hand waarvan de begroting 2023 tussentijds is bijgesteld.

Uitgegeven gronden in eigen exploitaties

In 2023 is uitgegeven:

Complex / categorie	kavels	m2
<u>Woningbouw:</u>		
Eelink	3 kavels	4.191
<u>Bedrijventerrein:</u>		
Complex Parallelweg	1 perceel	1.998

Meerjaren Perspectief grondexploitaties

Jaarlijks actualiseren we de grondexploitatieberekeningen van de BIE. De geactualiseerde exploitatieberekeningen geven actueel inzicht in de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties en vormen de basis voor de risicoanalyse over de actieve projectenportefeuille. We actualiseren de exploitatieberekeningen bij de jaarrekening. We toetsen de waardering van de grondexploitaties op de balans aan de actuele berekening. Indien uit de actualisering blijkt dat een project verlieslatend is, treffen we in de jaarrekening een verliesvoorziening.

De grondexploitatieberekeningen zijn een belangrijk onderbouwend element voor de jaarrekening. Bij de vaststelling van de jaarrekening wordt de raad onder meer voorgesteld in te stemmen met:

- De bij de jaarrekening geactualiseerde grondexploitatieberekeningen, en daarmee impliciet in te stemmen met de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het actualiseren van de grondexploitaties.
- Het verwerken van de wijzigingen in de uitgavenramingen in de gemeentebegroting, als gevolg van het actualiseren van de exploitatieberekeningen.

Uitgangspunten actualisering grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2023

De uitgangspunten voor de actualisering zijn:

- De programma's in kavels en vierkante meters grond die we verwachten uit te geven met een fasering in tijd.
- De grondprijzen waarvan wordt uitgegaan.
- De rekenparameters waarmee wordt gerekend in de exploitatieberekeningen.

Programma Woningbouw

De gemeente beschikt op één locatie over grond die kan worden uitgegeven voor woningbouw. Dat is aan de Hakkelerkampstraat op de plek van de vroegere Kohnstammschool. Dit terrein heeft jaren geleden al een woonbestemming gekregen in het project Pelkpark. Omdat dit schoolgebouw tot 2023 nodig was voor ISK-onderwijs (Internationale Schakelklas), is deze plek niet gelijktijdig met het overige programma van Pelkpark ontwikkeld. Het heeft de voorkeur de locatie in te vullen met betaalbare grondgebonden woningen. Er is ruimte voor elf woningen.

Complex	2025
Pelkpark fase 3	11

Programma bedrijventerreinen en overige in m2

Het bedrijfsperceel op het Bedrijvenlandgoed Slinge is verkocht aan Winterwarm. In 2021 is 18.255 m2 overgedragen aan Winterwarm. Het resterende perceel van 7.555 m2 volgt in 2024.

Op het bedrijventerrein in de spoorzone (tussen de Parallelweg en het spoor) reserveren we het terrein naast de sporthal voor de Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé. We verwachten dit perceel in 2025 uit te geven. Het andere gedeelte van de spoorzone wordt verdeeld in drie kavels. Een kavel is verkocht en wordt uitgegeven in 2024. We verwachten de overige kavels in 2025 uit te geven.

We kunnen op het terrein van de voormalige steenfabriek De Vlijt ruim 45.000 m2 bedrijventerrein uitgeven. De belangstelling voor dit bedrijventerrein lijkt goed. In 2023 zijn de gebouwen gesloopt. In 2024 wordt het terrein verder bouwrijp gemaakt. We verwachten de gronden uit te geven gedurende de jaren 2024 tot en met 2026.

Voor de ontwikkeling van het Gaxel Grens/zWork Center (GGC) is eind 2023 nog geen uitvoerende partij gecontracteerd. We houden er rekening mee dat we de grond voor het grensoverschrijdende dienstencentrum in 2026 uitgeven.

Complex	totaal	2024	2025	2026
Bedrijvenlandgoed Slinge	7.555	7.555		
Emplacement Spoorzone	32.549	5.500	27.049	
De Vlijt	45.430	15.143	15.143	15.144
Gaxel Grens/zWork Center	6.873			6.873
totaal	92.407	28.198	42.192	22.017

Grondprijzen

Complex Pelkpark fase 3

In de exploitatieberekening Pelkpark is gerekend met grondprijzen voor sociale huurwoningen. Zie onderstaande tabel voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen voor 2024. De grondprijs per woning is gerelateerd aan de hoogte van de huur. Wanneer de corporatie bouwt voor een doelgroep met lagere inkomens met een lagere huur, is de grondprijs lager. Op deze wijze draagt de gemeente bij aan het haalbaar maken van nieuwbouw voor lagere inkomensgroepen. Het uitgangspunt is een grondprijs van € 25.000 per kavel voor een grondgebonden woning. Dit niveau is passend in de regio. Bij appartementen is de grondprijs per woning lager.

Spoorzone Emplacement

De grondprijs voor het noordelijk deel van het emplacement tussen de sporthal en het tracé verlengde Dingstraat is vastgesteld op € 125 per m².

De grondprijzen voor het gedeelte van het emplacement ten zuiden van het tracé verlengde Dingstraat zijn per kavel vastgesteld:

Kavel 1 - € 920.635

Kavel 2 - € 897.885

Kavel 3 - € 579.860

De Vlijt

De grondprijs voor bouwgrond op De Vlijt is vastgesteld op € 135 tot € 140 per m² en is afhankelijk van de ligging op het terrein. Naarmate de grond dichterbij de Misterweg ligt, is de prijs per m² hoger.

Gaxel Grens/zWork Center (GGC)

De grondprijs voor het GGC bedraagt € 50 per m². De grondprijs is afgestemd met Stadt Vreden, onze partnergemeente in dit project.

Grondprijs per woning exclusief BTW

niveau huur woning		grondgebonden woning	appartement
Maximaal liberalisatiegrens	880	25.000	22.000
Maximaal tweede aftoppingsgrens	697	20.000	18.000
Maximaal eerste aftoppingsgrens	650	18.000	16.000
Maximaal kwaliteitskortingsgrens	454	14.000	12.000

Rekenparameters

De grondexploitaties zijn berekend met onderstaande rekenparameters (zie tabel).

Rente-/disconteringspercentages

De Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) heeft in 2023 de Notitie grondbeleid in de begroting en jaarstukken van 2023 uitgebracht. Door deze notitie verandert de wijze waarop rente wordt doorberekend aan grondexploitaties.

Voortaan moet rente worden doorbelast op basis van de interne rekenrente (omslagrente) van de gemeente. De interne rekenrente is 2,0%. Tot en met 2023 gold voor grondexploitaties een eigen rekenrente. Het BBV schreef voor hoe die rente voor grondexploitaties moest worden berekend. De gewijzigde BBV-regel is verplicht vanaf het begrotingsjaar 2025 en mag al worden toegepast in 2024. Omwille van de eenvoud, één in plaats van twee verschillende rentepercentages voor interne verrekening, stellen we voor de algemene interne rekenrente meteen toe te passen voor de grondexploitaties.

Wanneer een grondexploitatie verlieslatend is, moet een voorziening worden getroffen voor het verwachte tekort. De verliesvoorziening moet gelijk zijn aan de negatieve netto contante waarde (NCW) van het complex. De NCW wordt berekend met een disconteringspercentage van 2%. De Europese Centrale Bank (ECB) streeft naar een inflatie dichtbij 2%. Het BBV verwijst naar de ECB en schrijft voor dat dit percentage voor de berekening van de contante waarde bij verlieslatende complexen moet worden gebruikt.

Kostenstijging/opbrengstenstijging

In grondexploitatieberekeningen wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. Dit geldt zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten. Na de grote prijsstijgingen in 2022 is de inflatie weer afgenomen, maar het door de ECB gewenste niveau van 2,0% is op dit moment nog niet bereikt. In het algemeen wordt verwacht dat dit nog enkele jaren duurt en dat de inflatie in 2024 en in 2025 nog iets hoger uitkomt dan 2,0%.

Voorgesteld wordt om bij de parameter kostenstijging onderscheid te maken tussen prijsstijgingen in het algemeen en de verwachte stijging voor planbegeleidingskosten. Wij verwachten dat deze categorie kosten de eerstkomende jaren bovengemiddeld stijgt.

De parameter opbrengstenstijging is op 1,5% gesteld. Met de algemene stijging van de prijzen stijgt in principe ook de prijs van bouwgrond. In de berekening wordt enige voorzichtigheid ingebouwd door te rekenen met een opbrengstenstijging die 1.0% lager is dan de parameter kostenstijging.

De invloed van de parameter opbrengstenstijging op onze grondexploitaties is beperkt. Bij het complex Spoorzone emplacement gaan we ervan uit dat de voorgestelde grondprijzen definitief zijn en niet worden verhoogd bij uitgifte in 2025. De kavelprijzen die voor De Vlijt worden voorgesteld gelden voor twee jaar. Alleen in het laatste jaar van uitgifte (2026) wordt gerekend met 1,5% opbrengstenstijging.

	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Rekenrente grondexploitatie	2%	1,58%
Disconteringspercentage berekening verliesvoorzieningen	2%	2%
kostenstijging - algemeen	2,5%	5%
kostenstijging – plankosten	4%	n.v.t.
opbrengstenstijging	1,5%	2%

Actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie

De waarde van de gezamenlijke exploitaties is enigszins afgenomen. De netto contante waarde bedraagt € 672.000. Bij de jaarrekening van 2022 is de prognose € 809.000. Per saldo € 137.000 minder.

Het beeld voor de komende jaren ziet er, met een verwachte winst van € 672.000, gezond uit. Dit verwachte resultaat is niet verwerkt in de begroting 2024-2027. We verwerken winsten uit grondexploitaties pas in de begroting wanneer de grondverkoop die ten grondslag liggen aan de te realiseren winst, zijn gedekt door verkoopovereenkomsten. Winstnemingen worden daarom meestal pas gedurende het jaar van realisatie via een begrotingswijziging in de begroting verwerkt.

De voorzieningen voor verlieslatende exploitaties zijn toereikend. De kolom 'NCW eindsaldo per 31-12-2022 inclusief voorziening' laat zien dat de voorzieningen voor de verlieslatende exploitaties toereikend zijn. Het resultaat van de verlieslatende complexen Parallelweg, De Vlijt en Bedrijvenlandgoed Slinge wordt dankzij de voorzieningen teruggebracht naar (afgerond) nul.

Complex	boekwaarde 31-12-2023	uitgaven na 2023	opbrengsten na 2023	eindjaar exploitatie	NCW eindsaldo exploitatie per 31- 12-2023	NCW eindsaldo per 31- 12-2023 inclusief voorziening
Grondexploitatie in exploitatie						
12 Eelink	-581.196	648.692	97.900	2025	38.555	38.555
15 complex Parallelweg	665.622	12.889	0	2024	-678.259	-259
19 Gaxel dienstencentrum	196.656	158.375	366.381	2027	1.780	1.780
20 Zonnebrink	-69.554	66.606	0	2025	3.164	3.164
21 Boterstraat	-24.433	23.576	0	2024	1.320	1.320
24 Pelkpark fase 3	-	272.386	275.000	2026	178	178
61 Spoorzone	3.013.759	208.052	3.990.380	2025	627.778	627.778
62 De Vlijt	5.440.954	2.160.149	6.280.650	2027	-1.531.892	108
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	892.326	26.261	781.000	2024	-152.386	-386
Totaal	9.534.134	3.576.985	11.791.311			672.240

Grondexploitatiebegrotingen bij jaarrekening 2023 ten opzichte van jaarrekening 2022

De totale uitgaven en inkomsten nemen toe door het toevoegen van het complex Pelkpark fase 3. Daarnaast is sprake van hogere kosten voor de complexen Spoorzone Emplacement en De Vlijt. Voor de complexen Eelink, Boterstraat en Zonnebrink verandert niet zoveel. Door het nemen van € 45.000 winst in 2023 nemen de uitgaven voor Eelink toe en neemt de nog te realiseren winst overeenkomstig af. Op het complex Boterstraat is enige winst genomen dankzij meevallende uitgaven voor het woonrijp maken. Per saldo veranderen de cijfers ten opzichte van 2022 niet.

De toename van de uitgaven voor het complex Spoorzone emplacement komen door een bodemonderzoek en bodemsanering in 2023 en door hogere rentekosten. De hogere rente komt door het verschuiven van de in 2024 verwachte uitgifte van grond naar 2025, en door de hogere rekenrente waarmee wordt gerekend (2,0% ten opzichte van 1,58%). Ook bij De Vlijt nemen de rentekosten toe door het later plannen van de uitgifte van de gronden en door de hogere rekenrente.

complex	grondexploitatiebegroting bij jaarrekening 2022			grondexploitatiebegroting bij jaarrekening 2023			onwikkeling 2023 ten opzichte van 2022		
	totale uitgaven inclusief rente	totale inkomsten	resultaat NCW per 1-1-2023	totale uitgaven inclusief rente	totale inkomsten	resultaat NCW per 1-1-2024	uitgaven	inkomsten	resultaat NCW
Eelink	10.025.367	10.117.443	88.500	10.065.498	10.105.611	38.555	40.130	-11.832	-49.945
Boterstraat	553.908	559.160	5.150	557.814	559.160	1.320	3.907	-	-3.830
Zonnebrink	1.161.869	1.167.028	4.959	1.163.736	1.167.028	3.164	1.867	-	-1.795
Pelkpark fase 3	-	-	-	276.873	277.063	178	276.873	277.063	178
Spoorzone emplacement	3.235.634	3.987.440	708.444	3.337.240	3.990.380	627.778	101.606	2.940	-80.666
Complex Parallelweg	3.324.506	2.636.585	-674.432	3.328.284	2.636.460	-678.259	3.778	-125	-3.826
Gaxel dienstencentrum	366.997	368.778	1.678	375.856	377.783	1.780	8.859	9.006	103
Bedrijvenlandgoed Slinge (DAV)	4.245.899	4.061.379	-180.902	4.216.813	4.061.379	-152.386	-29.086	-	28.516
De Vlijt	7.846.627	6.270.942	1.484.803	7.947.819	6.289.650	1.531.892	101.192	18.708	-47.089
Totaal	30.760.806	29.168.756	1.531.407	31.269.933	29.464.515	1.689.760	509.127	295.759	-158.354

Uitgaven 2024

De gemeenteraad autoriseert de uitgaven voor de grondexploitaties. Bij grondexploitaties in exploitatie stelt de raad de grondexploitatiebegroting vast. Met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting stelt de raad budget beschikbaar voor de uitgaven voor het project. Een exploitatieberekening onderbouwt de besluitvorming. Tijdens de uitvoering van het project wordt de grondexploitatieberekening jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening. Indien er aanleiding voor is, wordt een exploitatieberekening tussentijds nogmaals geactualiseerd. Bij het actualiseren van exploitatieberekeningen wijzigen in het algemeen de uitgaven voor het complex. Zodra de gemeenteraad bij het vaststellen van de jaarrekening instemt met de actualisering van de exploitatieberekeningen, stemt de raad ook in met de gewijzigde uitgavenraming. Het eerder beschikbaar gestelde budget wordt vervangen door de geactualiseerde raming.

In de begroting voor 2024 zijn budgetten opgenomen voor de uitgaven voor de grondexploitaties in 2024. Deze budgetten zijn in eerste instantie gebaseerd op de exploitatieberekeningen bij de jaarrekening van 2022. In de eerstvolgende wijziging van de begroting voor 2024 worden deze budgetten gewijzigd naar de ramingen van de uitgaven in 2024 volgens de geactualiseerde exploitatieberekeningen.

Het meeste geld wordt uitgegeven voor het complex De Vlijt. In 2024 wordt rekening

gehouden met uitgaven voor het verwijderen van de verharding van het terrein, voor bodemsanering en voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur op het complex. De in 2024 geplande uitgaven voor de grondexploitaties zijn:

Complex	uitgaven 2024
12 Eelink	165.000
15 complex Parallelweg	13.000
19 Gaxel dienstencentrum	14.000
20 Zonnebrink	34.000
21 Boterstraat	24.000
24 Pelkpark fase 3	141.000
61 Spoorzone	105.000
62 De Vlijt	1.353.000
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	26.000
Totaal	1.875.000

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 plannen van het faciliterend grondbeleid (ook wel 'particuliere exploitaties' genoemd), hebben we toegelicht onder het kopje Planontwikkeling particulier initiatief.

Boekwaarde in overige vorderingen (faciliterend grondbeleid)		
Complex	boekwaarde 1-1-2023	boekwaarde 31-12-2023
Bedrijventerr. Arrisveld	6.257	-6.337
Narcisstraat - facilitair grondbeleid	-	14.074
Vredenseweg 4	9.126	-7.049
Terrein Wooldseweg Kottenseweg	-11.219	-9.000
Wonen op Droppers Woold	-	1.375
Europalaan nieuwbouw DWP	-	8.878
Kloetenseweg supermarkt	-	334
Afwikk. diverse complexen	-12.500	-12.500
De Rikker	-38.942	-47.542
Autopalace	-3.124	-
Siloterrein	-721	-721
Meddo Nieuw Gelle	-15.723	5.420
Brinkheurne/ Grijsen	-	-
boekwaarde faciliterend grondbeleid	-66.847	-53.068

Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

Met strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding willen we in de toekomst grondexploitatie bedrijven. 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). Bij strategische posities mogen we de financieringsrente - anders dan bij actieve grondexploitaties (BIE) - niet bijschrijven op de boekwaarde.

De voorziening voor strategische posities is met € 108.000 verhoogd. In 2023 is overeenstemming bereikt over het verkopen van de positie Narcisstraat aan een projectontwikkelaar die hier woningbouw gaat realiseren. De (marktconforme)

verkoopopbrengst is lager dan de boekwaarde van het complex. Het nadelige verschil uit zich in de verliesvoorziening.

Boekwaarde complexen in materiële vaste activa	boekwaarde	1-1-2023	boekwaarde	31-12-2023
Complex				
Narcisstraat Transformatie		846.380		846.380
Weurden 2-4		488.177		475.659
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)		788.329		765.143
totaal bruto		2.122.886		2.087.182
af: voorziening complexen in vaste activa		216.000		324.000
netto-boekwaarde in vaste activa		1.906.886		1.763.182

Immateriële vaste activa (IVA)

Op de plek waar vroeger de basisschool De Ribes stond, ontwikkelen we woningbouw. Wanneer het omgevingsplan gereed is, verrekenen we de voorbereidingskosten in de grondexploitatie van het complex.

Boekwaarde complexen in immateriële vaste activa	boekwaarde	1-1-2023	boekwaarde	31-12-2023
Complex				
Ribeslaan		-		9.690

Geopende en beëindigde complexen

Bij de actieve complexen (BIE) hebben we in 2023 geen complexen geopend of beëindigd. We stellen voor met ingang van 2024 het complex Pelkpark fase 3 in exploitatie te nemen. Het betreft het ontwikkelen van een woningbouwplan op de plek van de vroegere Kohnstammschool aan de Hakkelerkampstraat.

Bij het faciliterend grondbeleid openen we vier complexen: Narcisstraat, Wonen op Droppers Woold, Europalaan en de supermarkt aan de Kloetenseweg. Voor al deze plannen hebben we in 2023 grondexploitatieovereenkomsten gesloten met de ontwikkelende partijen. We beëindigen het complex Autopalace. Dit project is gereed. In 2023 hebben de laatste werkzaamheden in de openbare ruimte plaatsgevonden.

We hebben het complex Ribeslaan geopend als complex in voorbereiding. In 2024 wordt de wijziging van het omgevingsplan voor dit project voorbereid. Zodra de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld, wordt de Ribeslaan een actieve grondexploitatie.

