

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 in de begroting;
- een aanduiding van hoe de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de 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 op 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie besteedt aandacht aan 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. Samen met de Omgevingsvisie buitengebied uit 2019 vormt deze de komende jaren het beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voordat we de Omgevingsvisie kom maken, ontwikkelen we eerst een nieuwe toekomstvisie voor Winterswijk.

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

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

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;
- Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Achterhoek.

De Meerjaren Investeringsplanning Ruimtelijke projecten (MIR) nemen we als bijlage op in de Kadernota.

De structuurvisie 2010-2020 bevat een uitvoeringsparagraaf. In de MIR presenteren we de actuele stand van zaken van de uitvoering van de investeringsprojecten uit de structuurvisie.

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 voor het grondbeleid waar nodig bij. Twee keer per jaar schetsen we in de begroting en de jaarrekening de actuele situatie.

Woonbeleid

De Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk geeft aan waarop de gemeente zich richt 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.

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

Vanwege de veranderde woningmarkt is een nieuwe Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 opgesteld. Het doel van de nieuwe Regionale Woonagenda is de bestaande visie op wonen te actualiseren, doelstellingen eventueel aan te vullen en scherper te formuleren en bovenal een vernieuwde, slimme strategie te ontwerpen. Ook zijn de uitgangspunten van de Woondeal Achterhoek erin verwerkt. De nieuwe agenda kent vier programmaliijnen met ieder zijn eigen doelen. De Regionale Woonagenda 2023-2030 is in februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze agenda dient als regionale visie waaraan beleid, projecten en acties worden gestaafd. Het lokale woonbeleid moet aansluiten bij de landelijke en regionale uitgangspunten. De afspraken van de nieuwe Regionale Woonagenda worden verwerkt in een herijkte en/of nieuwe Woonvisie.

Bedrijventerreinen

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

De zeven gemeenten in de Achterhoek en de 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 een nieuw bedrijventerrein en we verbeteren bestaande bedrijventerreinen.

In 2018 liet Winterswijk een onderzoek uitvoeren naar de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen. Het lokale onderzoek toont voor de middellange termijn een ruimtevraag van 18 hectare.

De raad heeft in 2021 een gebied aan de Misterweg tegenover Obelink aangewezen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. Bedrijvigheid en nabijgelegen

werkgelegenheid zijn van vitaal belang voor de leefbaarheid en aantrekkingskracht van Winterswijk. Winterswijkse bedrijven moeten voldoende ruimte hebben om zich te ontwikkelen. Nu staat die ruimte onder druk. Voor bedrijvigheid is substantieel extra ruimte nodig. De huidige en toekomstige vraag verplicht ons mogelijke uitbreidingslocatie(s) te zoeken.

De aanwijzing van een locatie voor een bedrijventerrein heeft een grote impact op de omgeving. Het proces voor de locatiekeuze moet zorgvuldig zijn en op breed vertrouwen kunnen rekenen. Om tot een breed gedragen keuze te komen wordt het raadsbesluit uit 2021 heroverwogen. Eind 2023 of begin 2024 kiest de raad een locatie voor een nieuw bedrijventerrein.

Eind 2022 heeft de gemeente het bedrijfsterrein van de voormalige steenfabriek De Vlijt gekocht. De opstallen worden gesloopt en de locatie wordt als nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Op dit bestaande bedrijventerrein komt 4,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar.

Gebiedsontwikkeling gemeentelijk initiatief

De Vlijt	De gemeente heeft de voormalige steenfabriek De Vlijt verworven. Volgens planning worden in 2023 de gebouwen gesloopt en de verharding op het terrein verwijderd. Waar Planodig vindt bodemsanering plaats. Op het terrein leggen we een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Misterweg aan. We verwachten hier in 2024/2025 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 meeste grond is inmiddels uitgegeven. De laatste kavel van 2.000 m2 geven we uit in 2023.
Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV terrein Wooldseweg)	Het bedrijf Winterwarm heeft zich hier gevestigd. In 2022 heeft Winterwarm de nieuwe fabriek in gebruik genomen. In 2023 neemt Winterwarm nog een laatste gedeelte van de grond af van de gemeente. Daarmee is dit project dan afgerond.
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. Wij verwachten het emplacement gedurende de periode 2023 t/m 2025 in te vullen met drie bedrijven en met een woon-zorgcomplex.
Eelink	Eelink is een woongebied voor woningen in het duurdere segment. Eelink is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeente met een WBC Projekten BV op basis van een in 2006 gesloten samenwerkingsovereenkomst. 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 aanstaande. Verwacht wordt dat de laatste drie kavels in 2023 worden uitgegeven.
Zonnebrink	In het schoolgebouw aan de Zonnebrink zijn appartementen en een hotel gekomen. Op het vroegere sportveld zijn een parkeerterrein voor 197 auto's en negen woningen gerealiseerd. Een perceel grond voor maatschappelijke doeleinden is in 2022 uitgegeven. Deze kavel wordt nog bebouwd.
Boterstraat	Aan de Boterstraat zijn alle zes bouw kavels verkocht. In 2023 maken we het terrein woonrijp.
Pelkpark	In 2021 is Pelkpark fase 2 afgerond met de aanleg van het openbaar groen. Dit deel van de woningbouwlocatie Pelkpark is nu afgerond. In dit gebied is nog ruimte voor een 3e fase met woningbouw op plek waar de vroegere Kohnstammschool staat. Globaal bezien biedt de locatie ruimte voor vijf tot tien woningen.
Bedrijventerrein Dennenoord	In 2022 heeft de gemeente het pand Hanekampweg 33 strategisch aangekocht. Dit pand grenst aan het terrein Dennenoord. Op 26 januari 2023 heeft de raad een besluit genomen over de revitalisering van Dennenoord. Verhaegh Trading blijft als enige onderneming op Dennenoord gevestigd.
Transformatie Narcisstraat	Dit gebied als geheel vraagt om een kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft een grondpositie in het gebied bij de Misterweg/Hyacinthstraat. Bij de behandeling van de begroting 2022-2025 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen om in te zetten op de ontwikkeling van de terreinen aan de Narcisstraat als toekomstige woonwijk. Een initiatiefnemer heeft in 2022 een principeverzoek ingediend voor woningbouw in een deel van het gebied (locatie Meerdink). Het college heeft niet-negatief geoordeeld over de voorgestelde planontwikkeling, maar wenst dat de ontwikkeling past in een integraal plan voor het gehele gebied. een voorkeur voor. We verkennen of we vanuit het initiatief tot ontwikkeling van het hele gebied kunnen komen.
Gaxel	Samen met de gemeente Vreden willen we op de landsgrens aan de Vredenseweg het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center (GGC) realiseren. Het bestemmingsplan is in 2020 onherroepelijk geworden. In 2021 is de beoogde projectontwikkelaar voor het GGC geselecteerd. Het is aan de projectontwikkelaar om uiterlijk in januari 2024 tot een haalbare businesscase te komen.
Wooow	Wooow omvat de gebiedsontwikkeling in het gebied gelegen tussen Weurden, Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat. Een multifunctioneel cultuurgebouw kan deel uitmaken van het plan.
Ribeslaan	De gemeente ontwikkelt aan de Ribeslaan een woningbouw voor starters op de woningmarkt. Dit

woningbouwplan maken we samen met de starters én de buurtbewoners van de Ribeslaan.

Gebiedsontwikkeling particulier initiatief

Park Achterhoek	Het gebied van Park Achterhoek is opgeknipt in twee fasen. In fase 1 van Park Achterhoek krijgt het gezondheidspark vorm. 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 Vrijtijdsmarkt dat eind 2022 in aanbouw is.
Waliënsestraat/Singelweg (voormalig Autopalace)	Autopalace is gereed. Er zijn elf grondgebonden woningen en elf appartementen gerealiseerd. Aan de zijde van de Singelweg is begin 2023 de openbare ruimte afgerond.
Vliertuin	In de Vliertuin zijn in 2022 11 sociale huurwoningen opgeleverd. De aanleg van het openbaar groen rondom de woningen wordt 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.
Siloterrein	Het siloterrein is in 2022 afgerond met negen grondgebonden woningen aan de zijde van de Tuunterstraat. De woningen zijn gebouwd volgens een innovatief bouwconcept. De provincie heeft hier subsidie voor toegekend.
Brinkheurne, terrein Grijsen	De tweede fase van dit plan is in uitvoering. In deze fase kunnen 11 woningen worden gebouwd waarvan de meesten inmiddels gereed zijn.
Vredenseweg 4-6	Op het terrein waar vroeger De Jager Wonen was gevestigd zijn 10 woningen in aanbouw.
De Rikker	Met de eigenaren van het nu nog niet bebouwde gedeelte van de Rikker heeft het college 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. De ontwikkelaar en de gemeente zijn nog in gesprek over het bestemmingsplan. Verwacht mag worden hier in 2024 de eerste woningen worden gebouwd.
Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II	Het betreft een terrein waar vroeger een kolenhandel was gesitueerd. De locatie wordt herontwikkeld voor de bouw van vijf woningen. In 2022 hebben wij een grondexploitatieovereenkomst met de eigenaar gesloten, is het bestemmingsplan vastgesteld en is gestart met het bouwrijp maken.
Bumerweg	24 november 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van 19 appartementen verdeeld over twee gebouwen op een terrein aan de Bumerweg waar voorheen een aannemersbedrijf was gevestigd.
Wonen op Droppers Woold	Begin 2023 wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht voor de bouw van 16 woningen nabij de buurtschapskern van Woold. 8 van de 16 woningen voldoen aan de norm voor betaalbare koop dan wel betaalbare huur.
Kop Meddosestraat	De bouw van een appartementencomplex op de kop van de Meddosestraat is in uitvoering.

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 voor verantwoording op de balans en voor wat financieel 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 gemoed. De gemeente voert de grondexploitatie uit op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

We nemen investeringen in de 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 2022 acht complexen.

Het betreft voor woningbouw de complexen Eelink, Zonnebrink en Boterstraat en

voor bedrijventerreinen de complexen Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Spoorzone-emplacement, Bedrijvenlandgoed Slinge en De Vlijt.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	boekwaarde 31-12-2022	boekwaarde 1-1-2022
Eelink	-130.160	875.650
Parallelweg	891.364	825.877
Gaxel dienstencentrum	190.556	180.568
Zonnebrink (vm Driemark)	-71.129	204.504
Boterstraat (vm Driemark)	-124.360	-123.650
Spoorzone emplacement	2.880.889	2.822.935
De Vlijt	5.109.281	
Bedrijvenlandgoed Slinge	858.948	563.586
totaal bruto	9.605.389	5.349.471
af: voorziening complexen BIE	2.340.000	874.000
netto-boekwaarde BIE	7.265.389	4.475.471

Verloop boekwaarde BIE

De boekwaarde van de BIE nam met € 2,8 miljoen toe. De boekwaarde was eind 2022 € 7,3 miljoen, op 1 januari 2022 was dit € 4,5 miljoen. De belangrijkste oorzaken voor de gewijzigde boekwaarde zijn als volgt.

- De boekwaarde van Eelink nam met € 1,0 miljoen af. Dit komt door de uitgifte van kavels voor € 1,0 miljoen. Daarnaast is € 0,1 miljoen geïnvesteerd in het bouwrijp maken van Eelink Noord. Een deel daarvan is doorberekend aan de particuliere ontwikkelaar van het aangrenzende terrein Den Harden.
- De boekwaarde van complex Parallelweg nam met € 0,1 miljoen toe door diverse uitgaven zoals rentebijdrage, afronden infrastructuur en kosten door bodemverontreiniging.
- De boekwaarde van Zonnebrink nam € 0,3 miljoen af door de uitgifte van een kavel aan de Laan van Hilbelink voor een gebouw voor maatschappelijke doeleinden.
- De boekwaarde van het Spoorzone-emplacement nam (afgerond) met € 0,1 miljoen toe door rentebijdrage en planbegeleidingskosten.
- De Vlijt: toename boekwaarde € 5,1 miljoen door de aankoop van de voormalige steenfabriek in 2022.
- De boekwaarde van het Bedrijvenlandgoed Slinge (DAV) nam toe met € 0,3 miljoen door uitgaven bouwrijp maken, inclusief de aanleg van sloten en vijvers voor de afvoer en berging van hemelwater.
- De voorziening voor verlieslatende complexen is verhoogd. Daardoor neemt de boekwaarde BIE af met € 1,5 miljoen. Een specificatie van de verliesvoorziening BIE is opgenomen in het vervolg van deze paragraaf.

Financieel resultaat BIE

Op de complexen in de BIE is een negatief resultaat van € 1.502.000 gerealiseerd. Dit resultaat is als volgt opgebouwd.

winstneming Zonnebrink	€	14.000
verlaging verliesvoorziening		
Bedrijvenlandgoed Slinge	€	<u>80.000</u>

€ 94.000

Af: Correctie eerder genomen winst Eelink € 33.000

Correctie eerder genomen winst		
Boterstraat	€	17.000
Toename verliesvoorziening complex		
Parallelweg	€	61.000
Vorming verliesvoorziening De Vlijt	€	<u>1.485.000</u>

€ 1.596.000

€ 1.502.000

Het nadelige resultaat komt door de aankoop en het in exploitatie nemen van De Vlijt.

De geactualiseerde exploitatieberekening van De Vlijt sluit met een tekort van € 1.485.000. Dit is geen verrassing. Bij het raadsbesluit om De Vlijt aan te kopen was al aangegeven dat rekening moest worden gehouden met een tekort van circa € 1,5 miljoen. Ook was aangegeven dat we dit in de jaarrekening 2022 moeten verwerken. We treffen voor De Vlijt een verliesvoorziening binnen de grondexploitatie van € 1.485.000.

Verliesvoorziening BIE

De voorziening voor het Complex Parallelweg wordt verhoogd. Ten opzichte van een jaar geleden verwachten we dat het resultaat op dit complex € 61.000 ongunstiger uitvalt. Dat komt door de kosten van het saneren van een nog aangetroffen bodemverontreiniging en doordat het complex een jaar langer in exploitatie blijft, tot en met 2023. De laatste kavel wordt niet in 2022 maar in 2023 uitgegeven.

De voorziening voor Bedrijvenlandgoed Slinge kan met € 80.000 worden verlaagd. Een deel van de grond wordt in 2023 nog overgedragen aan de afnemer van het terrein. Bij de jaarrekening 2021 werd ermee rekening gehouden dat deze grond pas in 2025 zou worden uitgegeven. Door het eerder uitgeven van de grond vallen de rentelasten en ook de planbegeleidingskosten lager uit.

Bij het complex Eelink vindt een correctie plaats op de in het verleden aan het complex onttrokken winst. Het totale resultaat op Eelink is positief:

Winst gerealiseerd t/m boekjaar 2021	€	498.000
Resultaat 2022	€	-/- 33.000
Verwacht resultaat 2023/2024	€	<u>88.000</u>
Totaal	€	553.000

Het terrein bij de nieuwbouw aan de Boterstraat wordt in 2023 woonrijp gemaakt, in plaats van in 2022 zoals eerder de bedoeling was. De kosten van het plan vallen daardoor wat hoger uit. Een correctie van € 17.000 op de eerder genomen winst is nodig.

Winst wordt gefaseerd over de looptijd aan 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.

complex	stand voorziening 1-1-2022	toename 2022	stand voorziening 31-12-2022
Complex Parallelweg	613.000	61.000	674.000
De Vlijt	0	1.485.000	1.485.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	261.000	-/- 80.000	181.000
	874.000	1.466.000	2.340.000

Resultaat 2022 ten opzichte van de begroting 2022

Het resultaat blijft achter bij de verwachting

In de begroting 2022 verwachtten we na de tweede financiële prognose een neutraal resultaat op de BIE, samengesteld uit een verlies van € 40.000 op het complex Parallelweg en een voordelig resultaat van € 40.000 op het complex Eelink. In de jaarrekening presenteren we een negatief resultaat van € 1.502.000 over de complexen in exploitatie (BIE).

De belangrijkste oorzaak van het resultaat is de verliesvoorziening van € 1.485.000 voor het complex de Vlijt. Bij het samenstellen van de tweede financiële prognose was nog niet bekend dat de gemeente de voormalige steenfabriek zou aankopen. Bij het complex Bedrijvenlandgoed Slinge is sprake van een meevaller. Dat komt doordat grond eerder dan verwacht wordt uitgegeven. Ook dit was nog niet bekend ten tijde van de tweede financiële prognose.

Voor Eelink is bij de tweede financiële prognose niet ingezien dat de verdeling van het per saldo verwachte voordelige resultaat niet gelijkmatig over de jaren zou vrijvallen.

Uitgegeven gronden in eigen exploitaties

Complex / categorie	kavels	m2
<u>Woningbouw:</u>		
Eelink	6 kavels	9.087
<u>Overig</u>		
Zonnebrink	1 kavel	2.408
Complex Parallelweg	klein perceel	30

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. Ook vormen ze de basis voor de risicoanalyse van de actieve projectenportefeuille.

We actualiseren de exploitatieberekeningen bij de jaarrekening, omdat de waardering van de grondexploitaties op de balans wordt getoetst aan de actuele berekening. Wanneer uit de actualisering blijkt dat een project verlieslatend is, moeten we in de jaarrekening een verliesvoorziening treffen.

De grondexploitatieberekeningen zijn daarom 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 voor het actualiseren van de grondexploitaties;
- het verwerken in de gemeentebegroting van de wijzigingen in de uitgavenramingen door het actualiseren van de exploitatieberekeningen.

Uitgangspunten actualisering grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2022

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;
- de rekenparameters voor de exploitatieberekeningen.

Programma Woningbouw

De gemeente beschikt in de lopende complexen niet meer over verkoopbare bouwgrond. In het complex Eelink worden in 2023 nog drie kavels uitgegeven. Deze kavels zijn al verkocht. De gemeente voert het project Eelink samen met een particuliere ontwikkelaar uit. Met het einde van het project in zicht hebben we in 2022 met de contractpartner afspraken gemaakt over het afronden van de samenwerking. Eén van de afspraken is dat de contractpartner de bouw kavels afneemt van de gemeente en afzet aan particulieren. In 2022 zijn zes kavels uitgegeven. De laatste drie volgen in 2023.

complex	2023
Eelink	3

Programma bedrijventerreinen en overige in m2

Op het bedrijventerrein aan de Parallelweg wordt in 2023 de laatste kavel van 1.999 m2 uitgegeven.

Het bedrijfsperceel op het Bedrijvenlandgoed Slinge is verkocht aan Winterwarm. In 2021 is 18.255 m2 overgedragen aan Winterwarm. De overdracht van resterende perceel van 7.555 m2 volgt in 2023.

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. Als de vestiging van een zorgcentrum op dit terrein doorgaat, moet een voorbereidingstraject worden doorlopen inclusief een bestemmingsplanwijziging. We verwachten dit perceel in 2025 uit te geven. Voor het doortrekken van de Dingstraat over het spoor is een strook grond gereserveerd. Het is onze intentie om het gedeelte van de spoorzone ten zuiden van deze strook te verdelen in kavels voor drie bedrijven. Het gaat om bedrijven die zijn gerelateerd aan de bouwsector. Om te voldoen aan de eisen die het gevolg zijn van het Didam-arrest hebben we het voornemen om deze drie kavels te verkopen al gepubliceerd. We verwachten één kavel in 2023 uit te geven en twee in 2024.

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 wordt het terrein ontdaan van gebouwen en verhardingen en wordt de bodem gesaneerd waar dat noodzakelijk is. We verwachten de gronden uit te geven in 2024 en in 2025.

De ontwikkeling van het Gaxel Grens/zWork Center (GGC) is in 2021 aanbesteed. We verwachten de grond hiervoor in 2024 uit te geven.

complex	totaal	2023	2024	2025
Complex Parallelweg	1.999	1.999		
Bedrijvenlandgoed Slinge	7.555	7.555		
Emplacement Spoorzone	32.571	5.544	14.269	12.758
De Vlijt	45.025		22.513	22.512
Gaxel Grens/zWork Center	6.873		6.873	
totaal	94.023	15.098	43.655	35.270

Grondprijzen

Complexen Eelink, Boterstraat en Zonnebrink

Op deze woningbouwlocaties is alle grond verkocht. In plan Eelink worden nog drie kavels uitgegeven in 2023. De prijzen voor deze kavels zijn vastgelegd in afspraken met de particuliere partners waarmee de gemeente het project Eelink heeft uitgevoerd.

Complex Parallelweg

De grondprijs voor het bedrijventerrein op de vroegere terreinen Leemrijse/Te Siepe aan de Parallelweg bedraagt € 125 per m².

Bedrijvenlandgoed Slinge

De grond in het complex Bedrijvenlandgoed is al verkocht. De grondprijs bedraagt € 100 per m².

Spoorzone-emplacement

De grondprijs voor het noordelijk deel van het emplacement tussen sporthal en 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 en in 2022 gepubliceerd op de website van de gemeente:

Kavel 1 - € 772.645

Kavel 2 - € 1.054.620

Kavel 3 - € 585.800

De Vlijt

De grondprijzen voor bouwgrond op De Vlijt zijn nog niet vastgesteld. Het ligt voor de hand dat voor zichtlocaties aan de Misterweg een hogere prijs zal gelden dan voor het achterliggende terrein.

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.

Rekenparameters

De grondexploitaties zijn berekend met de volgende rekenparameters.

	jaarrekening	
2022 (jaarrekening 2021)		
Rekenrente		
grondexploitatie	1,58%	(1,63%)
Disconteringspercentage berekening		
verliesvoorzieningen		2,0%
(2,0%)		
kostenstijging		5,0%
(2,0%)		
opbrengstenstijging		2,0%
(1,0%)		

Rente- / disconteringspercentages

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft gedetailleerd voor hoe de rente moet worden berekend die maximaal aan grondexploitaties mag worden doorberekend. Voor Winterswijk was dit in 2022 1,58%. Dit rentepercentage hanteren we ook voor de exploitatieberekeningen.

Wanneer een grondexploitatie verlieslatend is moet een voorziening worden getroffen voor het voorziene 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 dicht bij 2%. Het BBV verwijst naar de ECB en schrijft voor dat dit percentage van 2% wordt gebruikt voor de contante waardeberekening bij verlieslatende complexen.

Kostenstijging / opbrengstenstijging

In grondexploitatieberekeningen wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. Dit geldt zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten. Jarenlang hebben we de parameter kostenstijging afgeleid van het beleid van de Europese Centrale Bank. De ECB streeft naar een inflatie dicht bij 2% in de Eurozone. Nu houden we rekening met een hogere parameter kostenstijging. Na de hoge inflatie in 2022 wordt ook in 2023 nog een bovengemiddelde inflatie verwacht. In het algemeen wordt verwacht dat het een aantal jaren duurt voordat de inflatie weer terug is op het gewenste niveau van 2%. De gemiddelde resterende looptijd van de huidige grondexploitaties is vrij kort. Daarom wordt vooral gekeken naar wat de eerste jaren mag worden verwacht. De parameter kostenstijging is op 5% gesteld.

De parameter opbrengstenstijging stellen we op 2%, gelijk aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie. Met de algemene stijging van de prijzen stijgt ook de prijs van bouwgrond. We verwachten geen prijsverhogingen waarmee alle gestegen kosten worden gecompenseerd. De parameter opbrengstenstijging heeft alleen effect op het complex De Vlijt. In de andere complexen liggen de uitgifteprijs van de gronden al min of meer vast en houden we geen rekening met een inflatiecorrectie op de opbrengsten.

Actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie

De netto contante waarde van de gezamenlijke exploitaties is licht toegenomen. De netto contante waarde bedraagt € 809.000. Bij de jaarrekening 2021 was de prognose € 759.000. Per saldo is dit een verbetering van € 50.000.

De prognose per complex is als volgt.

Winstneming uit grondexploitaties

Het beeld voor de komende jaren ziet er gezond uit met een verwachte winst van € 809.000. Dit verwachte resultaat is niet verwerkt in de begroting 2023-2026. 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.

Uitgaven 2023

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 gedurende de gehele looptijd. Een exploitatieberekening onderbouwt de besluitvorming. Tijdens de uitvoering van het project wordt de grondexploitatieberekening jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening. Wanneer er aanleiding toe is wordt een exploitatieberekening tussentijds nogmaals geactualiseerd. Bij het actualiseren van exploitatieberekeningen veranderen 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.

Begroting 2023

In de begroting 2023 zijn budgetten opgenomen voor de uitgaven voor de grondexploitaties in 2023. Deze budgetten zijn in eerste instantie gebaseerd op de exploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2021. In de eerstvolgende wijziging van de begroting 2023 worden deze budgetten gewijzigd naar de ramingen van de uitgaven 2023 volgens de geactualiseerde exploitatieberekeningen.

De in 2023 geplande uitgaven voor de grondexploitaties zijn als volgt.

Het meeste geld wordt uitgegeven voor het complex De Vlijt. In 2023 wordt rekening gehouden met uitgaven voor het slopen van de gebouwen, voor het verwijderen van de verharding van het terrein en voor bodemsanering. Als het meezit wordt in 2023 ook al gestart met de aanleg van de nieuwe infrastructuur op het complex.

Risicoanalyse en weerstandscapaciteit

Gemeenten moeten de risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties kunnen opvangen. Hiervoor is weerstandscapaciteit nodig. De weerstandscapaciteit wordt bepaald door de middelen en mogelijkheden om tegenvallers op te vangen zonder daarvoor de begroting of het beleid te hoeven aanpassen. Het risico dat de gemeente loopt bij de grondexploitaties kan op twee manieren worden benaderd:

1. het risico dat de resultaten uit de grondexploitaties lager uitvallen dan wordt verwacht, waarbij nog wel kan worden uitgegaan van een positief resultaat;
2. het risico dat de toekomstige inkomsten niet voldoende zijn om de gemaakte kosten goed te maken, waardoor verlies wordt geleden.

De algemene reserve van de gemeente dient als bron voor het weerstandsvermogen.

De relatie tussen risico's en weerstandscapaciteit hangt samen met het belang van de gemeente om een positief saldo uit de grondexploitaties te halen. Een grotere risicoreservering is nodig wanneer verwachte positieve saldi uit grondexploitaties op voorhand worden ingezet om ontwikkelingen te financieren. In Winterswijk worden de resultaten uit grondexploitaties niet verwerkt in de meerjarenbegroting.

In het jaar waarin duidelijk wordt dat een verlies gaat optreden, moet met een verliesvoorziening het verlies worden verwerkt in de jaarrekening. Dit wordt per complex beoordeeld. Tekorten moeten worden afgedekt in het jaar waarin ze voorzienbaar worden. Winsten moeten worden genomen naarmate projecten zijn gerealiseerd. Per project moet dit worden beoordeeld.

Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties in de BIE is berekend op € 0,8 miljoen positief. Het beeld van de grondexploitaties is gezond. Het risico zoals beschreven onder punt 1 is actueel.

Bij de jaarrekening zijn de risico's in de grondexploitaties geïnventariseerd. 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. Uit de analyse blijkt een weerstandsvermogen van € 337.000 voldoende voor de actuele grondexploitaties.

Complex	boekwaarde 31-12-2022	uitgaven na 2022	opbrengsten na 2022	eindjaar exploitatie	NCW eindsaldo exploitatie per 31-12-2022	NCW eindsaldo per 31-12-2022 inclusief voorziening
Grondexploitatie in exploitatie						
12 Eelink	-130.160	669.538	640.573	2024	88.500	88.500
15 complex Parallelweg	891.364	32.348	249.875	2023	-674.432	-432
19 Gaxel dienstencentrum	190.556	161.154	368.381	2025	1.678	1.678
20 Zonnebrink	-71.129	63.842	0	2024	4.959	4.959
21 Boterstraat	-124.360	121.073	0	2023	5.150	5.150
61 Spoorzone	2.880.889	247.785	3.987.440	2025	708.444	708.444
62 De Vlijt	5.109.281	2.432.990	6.087.375	2025	-1.484.803	197
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	858.948	93.001	781.000	2023	-180.902	98
Totaal	9.605.388	3.821.731	12.114.644		-1.531.406	808.594

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 op ontwikkelaars. De plannen van het faciliterend grondbeleid (ook wel 'particuliere exploitaties' genoemd) hebben we toegelicht onder de kop Planontwikkeling particulier initiatief.

Boekwaarde in overige vorderingen (faciliterend grondbeleid)		
Complex	boekwaarde 31-12-2022	boekwaarde 1-1-2022
Arrisveld	6.257	2.954
Vredenseweg 4	9.126	7.572
Terrein Wooldseweg Kottenseweg	-11.219	1.155
Afwikk. diverse complexen	-12.500	-27.500
De Rikker	-38.942	-38.438
Autopalace	-3.124	-3.124
Siloterrein	-721	-721
Meddo Nieuw Gelle	-15.723	-3.793
Brinkheurne/ Grijsen	0	0
netto-boekwaarde BIE	-66.847	-61.895

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). Bij strategische posities mogen we de financieringsrente - anders dan bij actieve grondexploitaties (BIE) - niet bijschrijven op de boekwaarde.

Boekwaarde complexen in materiële vaste activa		
Complex	boekwaarde 31-12-2022	boekwaarde 1-1-2022
Narcisstraat Transformatie	846.380	846.380
Bedrijventerrein Misterweg	0	0
Weurden 2-4	488.177	500.694
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	788.329	811.515
totaal bruto	2.122.886	2.158.589
af: voorziening complexen in vaste activa	216.000	212.000
netto-boekwaarde in vaste activa	1.906.886	1.946.589

Geopende en beëindigde complexen

We hebben complexen geopend en beëindigd.

De raad heeft besloten de voormalige steenfabriek De Vlijt aan te kopen voor herontwikkeling. We hebben voor dit project onder de actieve grondexploitaties het complex De Vlijt geopend.

Onder de grondexploitaties in voorbereiding hadden we het complex Bedrijventerrein Misterweg geopend voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Inmiddels is besloten het keuzeproces voor een locatie voor een nieuw bedrijventerrein overnieuw te doen. Het complex Bedrijventerrein Misterweg is beëindigd.

