

Paragraaf 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:

- 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.

Een omgevingsvisie voor de bebouwde kom Winterswijk is in voorbereiding. Deze volgt de structuurvisie uit 2011 op. Samen met de omgevingsvisie voor het buitengebied vormt de omgevingsvisie voor de kern het beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor woningbouw zoeken we hoofdzakelijk ruimte op inbreidingslocaties.

We (her)ontwikkelen bedrijventerreinen. In de spoorzone is het vroegere emplacement herontwikkeld tot bedrijventerrein. In het noordoosten van de gemeente ontwikkelen we samen met de gemeente Vreden op de landsgrens een grensoverschrijdend dienstencentrum. In 2024 heeft het college de locatie voor een nieuw bedrijventerrein gekozen.

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 bij de jaarrekening geactualiseerde exploitatieberekeningen. Twee keer per jaar schetsen we in de begroting en de jaarrekening de actuele situatie. Jaarlijks actualiseren we de financiële prognose van de grondexploitaties bij de jaarrekening. 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 2023-2026.
- De Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.
- Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Achterhoek.

De Meerjaren Investeringsplanning Ruimtelijke Projecten (MIR), het overzicht van de nog niet gerealiseerde projecten uit de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020. De MIR werd ieder jaar geactualiseerd.

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 bij de jaarrekening. Daarbij kijken we naar:

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

De netto contante waarde van de gezamenlijke exploitaties is positief. De exploitatieberekeningen zijn in 2024 geactualiseerd voor de jaarrekening 2023. Over het geheel wordt een positief resultaat verwacht van € 672.000. De grondexploitatie kent winstgevendende en verlieslatende projecten. De tekorten op de verlieslatende complexen zijn gedekt door voorzieningen die hiervoor in de jaarrekening 2023 zijn getroffen.

De actuele prognose van de actieve grondexploitaties:

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

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 2024–2027 is geen rekening gehouden met winstafdrachten vanuit de grondexploitatie. We verwerken winsten uit grondexploitaties pas in de begroting, wanneer de grondverkopen die ten grondslag liggen aan de te realiseren winst zijn gedekt door gerealiseerde verkoopovereenkomsten.

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

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 in de vorm van een 'algemene reserve 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 € 0,5 miljoen toereikend is. Bij de jaarrekening 2023 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. Deze analyse geeft aan dat voor de actuele grondexploitaties een weerstandsvermogen van € 477.000 voldoende is.

Woonbeleid

De Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich op richt als het gaat om 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 reactie op de veranderde woningmarkt is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 opgesteld. Goed wonen in een 'vitale regio' is de centrale boodschap van deze regionale woonagenda. Drie ambities staan centraal: een passende woning voor iedereen, goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie en wonen als basis voor de leefbaarheid. De nieuwe agenda kent vier programmajnen met ieder zijn eigen doelen. De Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 is in februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld en dient als een regionale visie waaraan beleid, projecten en acties worden gestaafd. De gemeente toetst woningbouwplannen aan het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023-2026. De Woonvisie 2020-2025 is onze lokale stip op de horizon, de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 is de regionale stip.

Bedrijventerreinen

De zeven Achterhoekse gemeenten 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 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2014-2028 (RPW Achterhoek) wordt bepaald waar bedrijventerreinen in de Achterhoek noodzakelijk zijn. Het RPW is het regionale kader. Er staat in wat de opgaven voor de gemeenten zijn voor het herstructureren en optimaliseren van bestaande terreinen.

We ontwikkelen een nieuw bedrijventerrein. Het RPW laat specifiek voor Winterswijk zien dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein voor de groei van lokale ondernemingen. De industrie is een belangrijke stuwende factor in Winterswijk. Het biedt veel directe werkgelegenheid en draagt indirect bij aan werkgelegenheid in de andere sectoren. Industrie levert ook een bijdrage aan de leefbaarheid binnen de gemeente, met haar uitgebreide voorzieningen, cultuur, sport en rijke verenigingsleven. Voor het succes van ons bedrijfsleven is ruimte nodig, terwijl bedrijventerrein schaars is. Om in Winterswijk een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat te behouden, is nieuw bedrijventerrein noodzakelijk. In 2024 wordt de locatie gekozen.

Planontwikkeling gemeentelijk initiatief

De Vlijt

De gemeente heeft eind 2022 de voormalige steenfabriek De Vlijt verworven. In 2023

zijn de gebouwen gesloopt. In 2024 en in 2025 wordt het terrein verder bouwrijp gemaakt. Waar nodig vindt bodemsanering plaats. Op het terrein leggen we vanaf de Misterweg een nieuwe ontsluitingsweg aan. We verwachten hier vanaf 2025 hernieuwd bedrijventerrein uit te geven.

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 vier bedrijven en een woonzorgcomplex. Medio 2024 is één bedrijfskavel al uitgegeven. Voor de tweede bedrijfskavel en voor het woonzorgcomplex is de koopovereenkomst gesloten.

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. Wij verwachten het project in 2024/2025 af te ronden door de openbare ruimte woonrijp te maken.

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.

Pelkpark fase 3

Aan de Hakkelerkampstraat kunnen in het plangebied Pelkpark circa tien woningen worden gebouwd op de plek waar de vroegere Kohnstammschool staat. Wij verwachten het terrein in 2025 bouwrijp te maken.

Bedrijventerrein Dennenoord

In 2024 wordt de revitalisering van Dennenoord uitgevoerd. Wellicht vinden in 2025 nog afrondende werkzaamheden plaats. 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.

WoooW

Wooow omvat het gebied gelegen tussen 't Weurden, de Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat. De Plus-locatie aan de Dingstraat maakt deel uit van het project. De raad heeft in 2023 de voorkeur uitgesproken voor een nieuwe huisvesting voor Boogie Woogie, de bibliotheek en de Wuh aan de Spoorstraat. Elders in het plangebied is ruimte voor wonen en voor commerciële ruimte. Aan 't Weurden heeft de gemeente drie winkelpanden met bovenwoningen in eigendom. Wij verwachten dat we in 2025/2026 kunnen starten met de herontwikkeling van dit gedeelte van Wooow met een programma voor detailhandel en circa veertig woningen. Het uitvoeringstempo is per ontwikkellocatie verschillend. Van de vier worden er zeker twee door andere partijen dan de gemeente gerealiseerd: de vervanging van de winkelpanden aan 't Weurden en de vernieuwing van de Plus-locatie.

Ribeslaan

De gemeente ontwikkelt aan de Ribeslaan woningbouw voor starters op de woningmarkt. Het omgevingsplan wordt voorbereid.

Planontwikkeling particulier initiatief

Narcisstraat/Parallelweg

De gemeente heeft voor de gemeentelijke positie in het gebied een verkoopovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar die eigenaar is van de aangrenzende vroegere bouwmaterialenhandel Meerdink. De koper ontwikkelt beide locaties als één gebied 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

Het al langere tijd leegstaande winkelcentrum in de Pelkwijk wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een nieuwe supermarkt en 28 woningen.

Park Achterhoek

Op Park Achterhoek wordt het terrein voor het gezondheidspark nog bebouwd. De ontwikkelaar van Park Achterhoek beoogt hier vier gebouwen te realiseren.

Meddo Nieuw Gelle

De uitleglocatie in Meddo wordt fasegewijs ontwikkeld. Fase 1 is gereed, fase 2 is in uitvoering. De vergunning voor fase 3 en fase 4 is aangevraagd.

Brinkheurne, terrein Grijsen

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

De Rikker

Het bestemmingsplan voor de Rikker is in juni 2024 vastgesteld. Vanaf 2025 kunnen hier circa 200 woningen worden gebouwd.

Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II

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

De locatie voor de bouw van zestien woningen nabij de buurtschapskern van 't Woold is in 2024 bouwrijp gemaakt. Verwacht wordt dat in 2024/2025 wordt gestart met het bouwen van de woningen. Acht van de zestien woningen voldoen aan de norm voor betaalbare koop dan wel betaalbare huur.

Sibbinkweg 3

Op het terrein van een voormalige kwekerij worden vijf vrijstaande woningen gebouwd.

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 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 grote bedragen kunnen zijn gemoeid. De gemeente voert de grondexploitatie op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

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

Medio 2024 omvat de BIE negen complexen. Vier voor woningbouw (Eelink, Zonnebrink, Boterstraat en Pelkpark fase 3) en vijf bedrijventerreinen (complex Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Spoorzone, Bedrijvenlandgoed Slinge en De Vlijt). We verwachten de complexen Boterstraat en Bedrijvenlandgoed Slinge in 2024 af te ronden en te beëindigen. In 2025 verwachten we complexen voor het woningbouwproject aan de Ribeslaan en voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein als BIE te openen.

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 2025 aan. De cijfers zijn ontleend aan de bij de jaarrekening 2023 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen. De in het overzicht opgenomen verliesvoorziening is getroffen voor de complexen Parallelweg en De Vlijt.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	boekwaarde 1-1-2025	boekwaarde 31-12-2025
Eelink	-477.000	-
Zonnebrink	-36.000	-
Pelkpark fase 3	4.000	-67.000
Complex Parallelweg	692.000	0
Gaxel dienstencentrum	214.000	265.000
Spoorzone emplacement	2.600.000	0
De Vlijt	4.816.000	3.440.000
totaal bruto	7.813.000	3.638.000
af: voorziening complexen BIE	2.210.000	2.210.000
netto-boekwaarde BIE	5.603.000	1.428.000

Uitgaven BIE

De uitgaven voor de BIE worden opgenomen in de begroting voor 2025. De budgetten die in de begroting 2025 worden opgenomen, zijn gebaseerd op de actuele exploitatieberekeningen.

Complex	Uitgaven 2025
BIE - grondexploitatie in exploitatie	
Eelink	484.000
Zonnebrink	33.000
Pelkpark fase 3	67.000
Gaxel dienstencentrum	47.000
Spoorzone emplacement	103.000
De Vlijt	593.000
Totaal	1.327.000

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van grondexploitaties door derden. De gemeente is 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 grondexploitatieovereenkomsten 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 2023 bedraagt de boekwaarde -/- € 53.000. Deze boekwaarde is negatief. Dit betekent dat een deel van de vergoedingen al is ontvangen voordat de kosten zijn gemaakt. 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. De verwervingskosten van deze gronden nemen we op de balans op onder de materiële vaste activa (MVA). Voorbereidingskosten nemen we op 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 de huidige bestemming.

Complex	boekwaarde 31-1-2023	voorziening 31-12-2023	boekwaarde 31-12-2023 verminderd met voorziening
Strategische posities en grondexploitatie in voorbereiding			
Narcisstraat Transformatie	846.000	324.000	522.000
Weurden 2-4	476.000		476.000
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	765.000		765.000
Ribeslaan	10.000		10.000
Totaal	2.097.000	324.000	1.773.000

