

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:

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

Onze visie op grondbeleid in relatie tot onze programmadoelstellingen

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

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

De omgevingsvisie Kom volgt de structuurvisie uit 2011 op.

Een nieuwe omgevingsvisie voor de kern Winterswijk is in voorbereiding. We verwachten dat een ontwerp van deze visie in 2023 ter inzage wordt gelegd en in 2024 kan worden vastgesteld. Samen met de omgevingsvisie Buitengebied vormt deze 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 2023 kiest de raad een locatie voor een nieuw bedrijventerrein.

Hoe voeren we ons grondbeleid uit?

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

Dit doen we wanneer de behoefte aan beleidsbepaling zich voor doet. Het grondbeleid is niet vastgelegd in een door de raad vastgestelde beleidsnota. Mede door het zogenaamde Didam arrest, zijn we voornemens om in 2023 wel grondbeleid te maken en vast te laten stellen. Onze werkwijze wordt hiermee efficiënter en transparanter.

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

De MIR is geïntegreerd in de kadernota/begroting.

Tot en met 2020 stelde de raad ieder jaar de Meerjaren Investeringsplanning Ruimtelijke projecten (MIR) vast. De MIR toonde de actuele stand van zaken van de uitvoering van de investeringsprojecten uit de structuurvisie. In 2021 is ervoor gekozen de MIR te vereenvoudigen en als een bijlage op te nemen in de kadernota. De MIR in de kadernota toont de nog niet gerealiseerde projecten uit de structuurvisie. Door de samenhang met de kadernota worden de beoogde ruimtelijke projecten rechtstreeks betrokken bij de brede afweging door de raad over het besteden van de beschikbare financiële middelen die vooraf gaat aan het samenstellen van de begroting. In 2022 heeft de raad geen kadernota vastgesteld vanwege de vorming van de nieuwe coalitie. Daarom nemen we de MIR in 2022 als een bijlage op in de begroting 2023 – 2026.

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 over de actieve projectenportefeuille;
- De benodigde weerstandscapaciteit.

De actuele prognose van de actieve grondexploitaties:

De netto contante waarde van de gezamenlijke exploitaties is bescheiden positief.

De exploitatieberekeningen zijn in 2022 geactualiseerd in het MPG bij de jaarrekening 2021. Over het geheel wordt een positief resultaat verwacht van € 759.000. De grondexploitatie kent winstgevende en verlieslatende projecten. De tekorten op de verlieslatende complexen zijn gedekt door voorzieningen die hiervoor zijn getroffen in de jaarrekening 2021.

Complex	boekwaarde 31-12-2021	uitgaven na 2021	opbrengsten na 2021	eindjaar exploitatie	NCW eindsaldo exploitatie per 31- 12-2021	NCW eindsaldo per 31- 12-2021 inclusief voorziening
Grondexploitatie in exploitatie						
12 Eelink	875.650	1.124.690	2.219.377	2023	199.395	199.395
15 complex Parallelweg	825.877	39.267	253.625	2022	-612.727	273
19 Gaxel dienstencentrum	180.568	184.510	373.650	2023	-205	-205
20 Zonnebrink	204.504	78.470	304.500	2022	17.070	17.070
21 Boterstraat	-123.650	116.664	-	2022	8.825	8.825
61 Spoorzone	2.822.935	318.480	3.801.885	2027	532.852	532.852
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	563.587	453.646	793.800	2025	-260.699	301
Totaal	5.349.471	2.315.727	7.746.837		-115.489	758.511

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 deze POC-methode. POC staat voor Percentage of Completion.

In de meerjarenbegroting 2023–2026 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 verkoopovereenkomsten.

[De beleidsuitgangspunten voor de reserves in relatie tot de risico's van de grondzaken](#)

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

Winsten op complexen komen na realisatie tot uitdrukking in het rekeningsaldo van de gemeente. We voegen winst dan rechtstreeks toe aan onze algemene reserve. Voorzienbare verliezen brengen we in mindering op onze algemene reserve. We gaan ervan uit dat een weerstandsvermogen van € 0,3 miljoen toereikend is. Bij de jaarrekening 2021 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 MonteCarlo Analyse. De MonteCarlo Analyse geeft aan dat voor de actuele grondexploitaties een weerstandsvermogen van € 300.000 voldoende is.

[Woonbeleid](#)

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

De Woonvisie geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel van de woonvisie is ervoor te zorgen dat Winterswijk een fijne gemeente blijft om in te wonen. We willen dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. In de woonvisie zijn zeven ambities benoemd en 40 concrete maatregelen die we als gemeente samen met inwoners en maatschappelijke partners op gaan pakken.

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

[Bedrijventerreinen](#)

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

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

We ontwikkelen nieuw bedrijventerrein en we verbeteren bestaande bedrijventerreinen

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

De raad heeft in 2021 een gebied aan de Misterweg tegenover Obelink aangewezen als ontwikkellocatie voor 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. Op dit moment staat die ruimte onder druk. Substantieel extra ruimte voor bedrijvigheid is 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 tot 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. In 2023 kiest de raad een locatie voor een nieuw bedrijventerrein.

Planontwikkeling gemeentelijk initiatief

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 van 2.000 m² wordt in 2023 uitgegeven.

Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV- terrein Wooldseweg)

Het bedrijf Winterwarm heeft zich hier gevestigd. In 2021 heeft Winterwarm het grootste gedeelte van de kavel afgenomen (1,8 hectare). Het resterende gedeelte van de grond (0,8 hectare) wordt uiterlijk in 2025 uitgegeven.

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. In 2022 dan wel gedurende de komende jaren geven we hier kavels uit aan ondernemingen en maatschappelijke organisaties die in deze omgeving passen.

Eelink

Eelink is een woongebied voor woningen in het duurdere segment. Eelink is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeente met 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 in zicht. Verwacht wordt dat de nog resterende kavels in 2022 en 2023 worden uitgegeven.

Bedrijventerrein Dennenoord

Een visie voor de herinrichting van Dennenoord is in voorbereiding.

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. Verkend wordt of we vanuit het initiatief tot een ontwikkeling in het hele gebied kunnen komen.

Gaxel

Samen met de gemeente Vreden faciliteren we op de landsgrens aan de Vredenseweg het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center (GGC). In 2021 is de beoogde projectontwikkelaar voor het GGC geselecteerd. Het is nu aan de projectontwikkelaar om tot een haalbare businesscase te komen.

WooW

WooW omvat de gebiedsontwikkeling in het gebied gelegen tussen Weurden, Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat. Onderdeel van het plan is een multifunctioneel cultuurgebouw. Voor het cultuurgebouw worden twee varianten uitgewerkt. Daarna besluit de raad over het vervolg.

Ribeslaan

Het terrein van de vroegere school De Ribes is beschikbaar voor herontwikkeling. Een plan voor woningbouw wordt voorbereid.

Planontwikkeling particulier initiatief

Park Achterhoek

Het gebied van Park Achterhoek is opgeknipt in twee fasen. Fase 1 van Park Achterhoek is het gezondheidspark. Het bestemmingsplan voor het gezondheidspark is onherroepelijk geworden. Op het aangrenzende terrein aan de zijde van de Groenloseweg is stadstuinbouw ontwikkeld. Fase 2 van Park Achterhoek betreft het logistiek centrum van Obelink Vrijetijdsmarkt.

Meddo Nieuw Gelle

Nieuw Gelle wordt in fasen ontwikkeld. Fase 1 is gereed. Fase 2 is in uitvoering. In fase 2 komen 22 woningen. De fasen 3 en 4 zijn in voorbereiding.

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.

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 bebouwde delen van de Rikker. De ontwikkelaar en de gemeente zijn nog in gesprek over het bestemmingsplan. We verwachten dat hier in 2023 of in 2024 de eerste woningen worden gebouwd.

Vredenseweg 4-6

Op het terrein waar vroeger De Jager Wonen was gevestigd worden 10 woningen gebouwd.

Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II

Het bestemmingsplan voor de bouw van maximaal vijf woningen is op 30 juni 2022 vastgesteld.

Financiële positie grondexploitatie

We onderscheiden in het cluster Grondexploitatie drie categorieën:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE)
- Faciliterend grondbeleid
- Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

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

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

De BIE vormt de kern van het gemeentelijk grondbedrijf

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

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

We rekenen erop 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.

Het aantal complexen in de BIE neemt af

Medio 2022 omvat de BIE zeven complexen. Drie voor woningbouw: Eelink, Zonnebrink en Boterstraat. En vier bedrijventerreinen: complex Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Spoorzone en Bedrijvenlandgoed Slinge.

Een aantal complexen wordt in 2022 afgerond en beëindigd. We verwachten dat dit het geval zal zijn voor Zonnebrink, Boterstraat en het complex Parallelweg.

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 2023 aan. De cijfers zijn ontleend aan de bij de jaarrekening 2021 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen. De in het overzicht opgenomen verliesvoorziening is getroffen voor het Complex Bedrijvenlandgoed Slinge.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	boekwaarde 1-1-2023	boekwaarde 31-12-2023
Eelink	103.000	0
Gaxel dienstencentrum	248.000	0
Spoorzone emplacement	2.302.000	1.765.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	927.000	962.000
totaal bruto	3.580.000	2.727.000
af: voorziening complexen BIE	261.000	261.000
netto-boekwaarde BIE	3.319.000	2.466.000

Uitgaven BIE

De uitgaven voor de BIE worden opgenomen in de begroting 2023.

De budgetten die in de begroting 2023 worden opgenomen zijn gebaseerd op de actuele exploitatieberekeningen.

Complex	Uitgaven 2023
BIE - grondexploitatie in exploitatie	
Eelink	692.000
Gaxel dienstencentrum	105.000
Spoorzone emplacement	64.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	19.000
Totaal	880.000

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 grondexploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars.

De boekwaarde van het faciliterend grondbeleid valt op de balans onder overige vorderingen.

Het gaat hierbij dan 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 2021 bedraagt de boekwaarde +/- € 62.000. 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. Deze gronden nemen we op de balans op onder de materiële vaste activa (MVA) en, voor zover het gaat om na 2016 gemaakte voorbereidingskosten, onder de immateriële vaste activa (IVA).

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

Complex	boekwaarde 31-1-2021	voorziening 31-12-2021	boekwaarde 31-12-2021 verminderd met voorziening
Strategische posities en grondexploitatie in voorbereiding			
Narcisstraat Transformatie	846.000	212.000	634.000
Weurden 2-4	501.000		501.000
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	812.000		812.000
Totaal	2.159.000	212.000	1.947.000

