

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 de 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 en in de Spoorzone aan de Parallelweg. 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.

Vanaf 2024 werkt de gemeente met een programmering van ruimtelijke investeringen. Deze programmering is gebaseerd op:

1. Een inventarisatie van noodzakelijke en gewenste (vervangings)investeringen in maatschappelijk vastgoed en in de gemeentelijke hoofdwegenstructuur,

anders dan reguliere exploitatie en eventueel in combinatie met nieuwbouw en verplaatsing van voorzieningen.

2. 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 mogelijkheden en 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. De gebouwen op het terrein zijn gesloopt en de aanwezige verharding is verwijderd. Waar nodig vindt bodemsanering plaats. Op het terrein leggen we een nieuwe ontsluitingsweg aan vanaf de Misterweg. We verwachten hier vanaf 2025 hernieuwd bedrijventerrein uit te geven.

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 heeft de gemeente het laatste gedeelte van de grond uitgegeven aan Winterwarm. Dit project is nu afgerond.

Spoorzone

Op het emplacement in de Spoorzone is plaats voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. In 2024 is één bedrijfskavel uitgegeven. Voor het tweede bedrijfskavel en voor een woon-zorgcomplex zijn koopovereenkomsten gesloten. De gemeente is in gesprek met kandidaten voor de twee resterende kavels.

Eelink

Eelink is een woongebied voor woningen in het duurdere segment waarmee 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. Het complex Eelink wordt in 2024 beëindigd. In 2025-2026 wordt de openbare ruimte nog afgerond.

Zonnebrink

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

Boterstraat

Het plan Boterstraat is in 2024 afgerond met het aanleggen van het groen.

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

De revitalisering van Dennenoord is in uitvoering en wordt in 2025 afgerond. 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.

Woow

Woow omvat het gebied gelegen tussen het 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 nieuwe huisvesting voor Boogiewoogie, de bibliotheek en de Winterswijkse Uitdaging (WUh) aan de Spoorstraat. Elders in het plangebied is ruimte voor wonen en voor commerciële doeleinden. Aan het 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 Woow met een programma van 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 het Weurden en de vernieuwing van de Plus-locatie.

Ribeslaan

De gemeente ontwikkelt aan de Ribeslaan woningbouw voor starters op de woningmarkt. De kaders voor het project zijn uitgewerkt. In 2025 wordt een ontwikkelende partij geselecteerd. Daarna wordt het omgevingsplan gewijzigd om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Basisschool Miste

De basisschool in Miste is gesloten. Het terrein en het gebouw zijn beschikbaar voor herontwikkeling. Gebleken is dat er in Miste behoefte is aan woningen voor jongeren en voor senioren. Onderzocht wordt of een ontwikkeling met behoud van het schoolgebouw haalbaar is.

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 ontwikkelt het gebied voor de bouw van circa zeventig woningen. Het bestemmingsplan is in procedure.

Europalaan

De Woonplaats vervangt de komende jaren 112 woningen in 3 flatgebouwen aan de Europalaan door 130 nieuwe woningen in 4 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. Conform de planning is begin 2025 gestart met de eerste nieuwbouw.

Kloetenseweg

Het leegstaande winkelcentrum op de Pelkwijk wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een nieuwe supermarkt en 28 woningen. De werkzaamheden starten in 2025.

Park Achterhoek

Op Park Achterhoek wordt het terrein voor het gezondheidspark 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 grotendeels gereed. De fasen 3 en fase 4 zijn begin 2025 in uitvoering genomen.

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.

Vredenseweg 4-6

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

De Rikker

Het bestemmingsplan voor de Rikker is 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

In 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. In 2024 zijn de afspraken over het te ontwikkelen programma op verzoek van de ontwikkelaar aangepast om het plan haalbaar te maken.

Wonen op Droppers Woold

De locatie voor de bouw van zestien woningen nabij de buurtschapskern van het Woold is bouwrijp gemaakt. In 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)

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 beoordelen of de complexen in de BIE nog winstgevend zijn, rekenen we bij de jaarrekening de actuele stand van zaken van de complexen door.

De BIE omvatte in 2024 negen complexen: vier complexen voor woningbouw (Eelink, Zonnebrink, Boterstraat en Pelkpark fase 3) en vijf voor bedrijventerreinen (complex Parallelweg, Dienstencentrum Gaxel, Spoorzone-emplacement, Bedrijvenlandgoed Slinge en De Vlijt).

De boekwaarde van de BIE nam per saldo met € 0,1 miljoen toe. De boekwaarde bedraagt € 7,2 miljoen.

De belangrijkste wijzigingen in de boekwaarde van de complexen zijn:

- De negatieve boekwaarde van Eelink nam met € 0,6 miljoen toe. Dit bedrag komt als een positief resultaat tot uitdrukking in de jaarrekening. Het complex Eelink is afgesloten. Wel moet de openbare ruimte in het gebied nog worden afgerond. Hiervoor is een investeringskrediet van € 0,6 miljoen op de begroting opgenomen conform de besluitvorming bij de tweede financiële prognose 2024.
- Het complex Parallelweg wordt eveneens afgesloten. De boekwaarde neemt met € 0,7 miljoen af. Hier staat tegenover dat de in de jaarrekening 2023 voor dit complex getroffen verliesvoorziening van € 0,7 miljoen vrijvalt.
- De boekwaarde van het Spoorzone-emplacement nam af met € 0,4 miljoen. De uitgifte van grond bracht € 0,6 miljoen op. Daar tegenover staan rentebijdragen (€ 0,1 miljoen) en aan de exploitatie onttrokken winst (€ 0,1 miljoen).
- De boekwaarde van het complex De Vlijt is toegenomen met € 0,1 miljoen. De uitgaven voor het bouwrijp maken en de financieringsrente bedroegen € 0,5 miljoen. Daar staat € 0,4 miljoen tegenover die is ontvangen als voorschot op een subsidie van de provincie voor dit project. De totale toegekende subsidie bedraagt € 0,5 miljoen. Dankzij de subsidie kan de verliesvoorziening voor De Vlijt worden verlaagd met € 0,5 miljoen.
- De boekwaarde van het complex Bedrijvenlandgoed Slinge van € 0,9 miljoen is afgenomen tot nihil. De laatste grond in dit complex is uitgegeven voor € 0,8 miljoen. Het resterende verlies van € 0,1 miljoen was al gedekt door de voor dit complex getroffen verliesvoorziening.
- De voorziening voor de complexen in de BIE neemt met € 1,3 miljoen af door de genoemde vrijval van de voorzieningen voor het complex Parallelweg (€ 0,7 miljoen), Bedrijvenlandgoed Slinge (€ 0,1 miljoen) en door het verlagen van de voorziening voor De Vlijt (€ 0,5 miljoen).

(In €)

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	Boekwaarde 1-1-2024	Boekwaarde 31-12-2024
Eelink	-581.196	0
Complex Parallelweg	665.622	0
Dienstencentrum Gaxel	196.656	207.141
Zonnebrink	-69.553	-65.881
Boterstraat	-24.433	0
Pelkpark fase 3	0	22.832
Spoorzone-emplacement	3.013.759	2.609.396
De Vlijt	5.440.954	5.541.935
Bedrijvenlandgoed Slinge	892.326	0
Totaal bruto	9.534.135	8.315.423
Af: voorziening complexen BIE	2.362.000	1.076.000
Netto-boekwaarde BIE	7.172.135	7.239.423

Financieel resultaat BIE

Op de complexen in de BIE is een positief resultaat van € 1.157.000 gerealiseerd. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Resultaat beëindigen complex Eelink	€ 590.000	
Winstneming Zonnebrink	€ 3.000	
Winstneming Boterstraat	€ 5.000	
Winstneming Spoorzone-emplacement	€ 95.000	
Verlaging verliesvoorziening De Vlijt	€ 468.000	
Subtotaal		€ 1.161.000
Af: Negatief resultaat bij afsluiten complexen		
Parallelweg	€ 691.000	
Af: Voorziening complex Parallelweg	€ 678.000	

Subtotaal		€ 13.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	€ 131.000	
Af: Voorziening Bedrijvenlandgoed Slinge	€ 152.000	
Subtotaal		€ -29.000
Treffen voorziening Pelkpark fase 3		€ 12.000
Totaal		€ 1.157.000

Het complex Eelink wordt in 2024 beëindigd. Dit is verwerkt in de tweede financiële prognose 2024. Alle kavels in Eelink zijn verkocht. Het complex wordt afgesloten met een voordelig resultaat van € 1.100.000. Van dit resultaat valt € 590.000 vrij in 2024. Het resterende gedeelte van het resultaat van € 510.000 is in vorige jaren al gerealiseerd. Nog niet alle werkzaamheden voor Eelink zijn uitgevoerd. De openbare ruimte in het plangebied wordt de komende twee jaar afgerond. Hiervoor is een investeringskrediet aanleg wegen van € 565.000 beschikbaar. De ontwikkelaar van de particuliere gebiedsontwikkeling Den Harden draagt € 98.000 bij in deze kosten. Het complex Boterstraat wordt in 2024 afgesloten met een voordelig saldo van € 5.000.

Winst 2024 op complexen

Op de complexen Zonnebrink en Spoorzone-emplacement worden tussentijds positieve resultaten gerealiseerd. 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, wordt de POC-methode genoemd. POC betekent Percentage of completion. De commissie Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) heeft aangegeven dat de POC-methode moet worden gehanteerd voor het vaststellen van winsten uit gemeentelijke grondexploitaties.

Het eerder gerealiseerde resultaat op het complex Zonnebrink wordt met € 3.000 bijgesteld. In de Spoorzone is in 2024 de eerste kavel uitgegeven. Hierdoor kan € 95.000 resultaat worden genomen.

(In €)

Complex	Totale winst complex *)	Winst gerealiseerd t/m 2024	Winst onttrokken t/m 2023	Te verantwoorden winst 2024
Zonnebrink	55.982	52.822	50.164	2.658
Dienstencentrum Gaxel	3.910	-	-	-
Spoorzone-emplacement	713.603	94.833	-	94.833
Totaal	773.495	147.655	50.164	97.491

*) Winst berekend naar eindwaarde

Verliesvoorziening BIE

Voor complexen met een negatief financieel resultaat treffen we verliesvoorzieningen. Het resultaat 2024 komt tot uitdrukking in de verhoging dan wel verlaging van de verliesvoorziening die nodig is nadat we de exploitatie hebben herberekend. Wanneer een verlieslatend complex wordt beëindigd valt de voorziening vrij.

De verliesvoorziening voor De Vlijt wordt met € 468.000 verlaagd. We verwachten een verbetering van het resultaat op De Vlijt door een provinciale subsidie van € 500.000 die in 2024 is toegekend voor De Vlijt.

De complexen Parallelweg en Bedrijvenlandgoed Slinge worden in 2024 afgesloten. De negatieve resultaten op deze complexen worden verwerkt in de jaarrekening. De in de jaarrekening 2023 voor deze complexen getroffen voorzieningen vallen vrij. Voor het complex Pelkpark fase 3 wordt een bescheiden voorziening van € 12.000 getroffen. Het project heeft ten opzichte van de oorspronkelijke planning vertraging opgelopen. Een aanvullend flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd en met sloopwerkzaamheden op het terrein moet worden gewacht op het juiste jaargetijde.

(In €)

Complex	Stand voorziening 1-1-2024	Toename 2024	Stand voorziening 31-12-2024
Complex Parallelweg	678.000	-678.000	-
Pelkpark fase 3	-	12.000	12.000
De Vlijt	1.532.000	-468.000	1.064.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	152.000	-152.000	-
Totaal	2.362.000	-1.286.000	1.076.000

Resultaat 2024 ten opzichte van de begroting 2024

In de begroting 2024 werd na de tweede financiële prognose rekening gehouden met een voordelig resultaat op de BIE van € 664.000.

Uiteindelijk gerealiseerd:	€ 1.157.000
Resultaat beter dan verwacht:	€ 493.000

Dat het resultaat beter is dan verwacht komt door de verlaging van de voorziening voor het complex De Vlijt, in samenhang met de bijdrage van de provincie. Bij het maken van de tweede financiële prognose was de subsidie nog niet toegekend. Verder is sprake van kleinere verschillen op diverse complexen.

Uitgegeven gronden in eigen exploitaties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in 2024 uitgegeven grond binnen eigen exploitaties.

Complex / categorie	Kavels	M ²
Bedrijventerrein:		
Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV-terrein)	1 perceel	7.555
Spoorzone-emplacement	1 perceel	5.500

Meerjarenperspectief Grondexploitaties

Jaarlijks actualiseren we de grondexploitatieberekeningen. De geactualiseerde exploitatieberekeningen geven inzicht in de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. Ook vormen ze 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. Als 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 in de gemeentebegroting verwerken van de wijzigingen in de uitgavenramingen als gevolg van het actualiseren van de exploitatieberekeningen.

Uitgangspunten actualisering grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2024

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. Het heeft de voorkeur de locatie in te vullen met betaalbare grondgebonden woningen. Er is ruimte voor elf woningen.

Complex	2026
Pelkpark fase 3	11

Programma bedrijventerreinen en overige

Op het bedrijventerrein in de Spoorzone (tussen de Parallelweg en het spoor) is met de Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé een verkoopovereenkomst gesloten voor het terrein naast de sporthal. De zorgcombinatie maakt een ontwerp voor het zorgcentrum en bereidt aansluitend de vergunningsaanvraag voor. Het omgevingsplan moet worden aangepast voor dit project. We verwachten dit perceel in 2026 uit te geven. Het andere gedeelte van de Spoorzone wordt verdeeld in vier kavels. Eén kavel is uitgegeven in 2024. Een tweede kavel is verkocht en wordt uitgegeven in 2025. We verwachten de overige kavels ook in 2025 uit te geven.

We kunnen op het terrein van de voormalige steenfabriek De Vlijt bedrijventerrein uitgeven. De belangstelling voor dit bedrijventerrein lijkt goed. De oude gebouwen zijn gesloopt. In 2025 wordt het bouwrijp maken afgerond en gaan de kavels in de verkoop. We verwachten de gronden uit te geven van 2025 tot en met 2027.

De geselecteerde ontwikkelaar voor het Gaxel Grens/zWork Center (GGC) heeft zich in 2024 teruggetrokken. In afwachting van een nieuwe ontwikkelende partij voor het dienstencentrum, is de planning van de uitgifte van de kavel opgeschoven van 2026 naar 2027.

(In m²)

Complex	Totaal	2025	2026	2026
Spoorzone-emplacement	27.161	14.425	12.736	
De Vlijt	44.280	14.670	14.350	15.260
Gaxel Grens/zWork Center	6.873			6.873
Totaal	78.314	29.095	27.086	22.133

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 2025.

De grondprijs per woning is gerelateerd aan de hoogte van de huur. Wanneer de corporatie bouwt voor een doelgroep met lagere inkomens en 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

In de Spoorzone zijn twee kavels nog niet verkocht. De prijzen van deze kavels zijn gepubliceerd op de website van de gemeente en zijn:

Kavel 1 € 723.279 6.605 m²

Kavel 2 € 527.850 3.910 m²

De Vlijt

De grondprijs voor bouwgrond op De Vlijt is vastgesteld op € 140 per m².

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 (in €), exclusief btw

Niveau huur woning		Grondgebonden woning	Appartement
Maximaal liberalisatiegrens	900	25.000	22.000
Maximaal tweede aftoppingsgrens	732	20.000	18.000
Maximaal eerste aftoppingsgrens	683	18.000	16.000
Maximaal kwaliteitskortingsgrens	477	14.000	12.000

Rekenparameters

Omschrijving (toelichting)

De grondexploitaties zijn berekend met de volgende rekenparameters:

	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Rekenrente grondexploitatie	2,0%	2,0%
Disconteringspercentage berekening		
Verliesvoorzieningen	2,0%	2,0%
Kostenstijging - algemeen	4,0%	2,5%
Kostenstijging - plankosten	N.v.t.	4,0%
Opbrengstenstijging	1,5%	1,5%

Rente-/disconteringspercentages

Op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) belasten we rente door aan de grondexploitaties op basis van de interne rekenrente (omslagrente) van de gemeente. De interne rekenrente is 2,0%. 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 2,0%. De Europese Centrale Bank (ECB) streeft naar een inflatie dichtbij 2,0%. 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 in Nederland nog steeds op een hoog niveau. In het algemeen wordt verwacht dat de inflatie op middellange termijn rond de 2,0% zal uitkomen, het streefpercentage van de ECB voor de eurozone. Met name voor enkele categorieën kosten die van belang zijn voor grondexploitaties, wordt in 2025 en 2026 een nog hogere prijsstijging verwacht. Omdat de uitgaven in onze lopende exploitaties vooral in 2025 en 2026 plaatsvinden, gaan we uit van een kostenstijging van 4,0%.

De parameter opbrengstenstijging is op 1,5% gesteld. Met de algemene stijging van de prijzen stijgt in principe ook de prijs van bouwgrond. We gaan er niet van uit dat de grondprijzen de eerstkomende jaren even hard stijgen als de uitgaven voor de grondexploitaties.

Excel-tabel

Actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie

De waarde van de gezamenlijke exploitaties is iets afgenomen. De netto contante waarde (NCW) bedraagt € 598.000. Bij de jaarrekening 2023 was de prognose € 672.000. Per saldo dus € 74.000 minder.

Het beeld voor de komende jaren ziet er gezond uit met een verwachte winst van € 598.000. Dit verwachte resultaat is niet verwerkt in de begroting 2025-2028. 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 31-12-2024 inclusief voorziening' laat zien dat de voorzieningen voor de verlieslatende exploitaties toereikend zijn. Het resultaat van de verlieslatende complexen De Vlijt en Pelkpark 3 wordt dankzij de voorzieningen teruggebracht naar (afgerond) nul.

(In €)

Complex	Boekwaarde 31-12-2024	Uitgaven na 2024	Opbrengsten na 2024	Eindjaar exploitatie	NCW eindsaldo exploitatie per 31- 12-2024	NCW eindsaldo per 31- 12-2024 inclusief voorziening
Grondexploitatie in exploitatie						
19 Dienstencentrum Gaxel	207.141	150.006	372.958	2027	3.684	3.684
20 Zonnebrink	-65.881	62.847	0	2025	3.046	3.046
24 Pelkpark fase 3	22.832	257.941	275.000	2027	-11.567	433
61 Spoorzone	2.609.396	170.797	3.468.739	2026	591.060	591.060
62 De Vlijt	5.541.935	1.799.881	6.410.361	2027	-1.063.889	111
Totaal	8.315.423	2.441.472	10.527.058			598.335

Grondexploitatiebegrotingen bij jaarrekening 2024 ten opzichte van jaarrekening 2023

De totale inkomsten en uitgaven nemen af door het beëindigen van de complexen Eelink, Boterstraat, Parallelweg en Bedrijvenlandgoed Slinge.

In de complexen Zonnebrink, Pelkpark fase 3 en het Dienstencentrum Gaxel verandert er niet zoveel.

Het toekomstige resultaat op basis van de netto contante waarde (NCW) van de Spoorzone neemt af met € 37.000. Enerzijds is € 95.000 winst onttrokken aan dit complex. Anderzijds nemen de inkomsten toe ten opzichte van een jaar eerder. Bij De Vlijt valt vooral op dat het resultaat aanmerkelijk verbetert, met € 420.000. De inkomsten zijn hoger. Dit komt met name door de subsidie van € 500.000 die de provincie heeft toegekend.

(In €)

Complex	Grondexploitatiebegroting bij jaarrekening 2023			Grondexploitatiebegroting bij jaarrekening 2024			Onwikkelen 2024 ten opzichte van 2023		
	Totale uitgaven inclusief rente	Totale inkomsten	Resultaat NCW per 1-1-2024	Totale uitgaven inclusief rente	Totale inkomsten	Resultaat NCW per 1-1-2025	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat NCW
Eelink	10.065.498	10.105.611	38.555						
Boterstraat	557.814	559.160	1.320						
Zonnebrink	1.163.736	1.167.028	3.164	1.163.921	1.167.028	3.046	185	-	-118
Pelkpark fase 3	276.873	277.063	178	291.400	279.125	-11.567	14.527	2.063	-11.745
Spoorzone emplacement	3.337.240	3.990.380	627.778	3.433.660	4.048.599	591.060	96.420	58.219	-36.718
Complex Parallelweg	3.328.284	2.636.460	-678.259						
Gaxel dienstencentrum	375.856	377.783	1.780	380.352	384.262	3.684	4.495	6.478	1.904
Bedrijvenlandgoed Slinge (DAV)	4.216.813	4.061.379	-152.386						
De Vlijt	7.947.819	6.289.650	-1.531.892	8.072.396	6.943.389	-1.063.889	124.578	653.740	468.003
Totaal	31.269.933	29.464.515	-1.689.760	13.341.729	12.822.403	-477.665	240.204	720.499	421.327

Uitgaven 2025

De gemeenteraad autoriseert de uitgaven voor de grondexploitatie. Bij grondexploitatie 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 toe 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 eerstvolgende wijziging van de begroting 2025 worden de actuele ramingen voor de uitgaven 2025 verwerkt in de begroting.

Het meeste geld wordt uitgegeven aan het complex De Vlijt. In 2025 wordt rekening gehouden met uitgaven voor bodemsanering en voor de aanleg van nieuwe infrastructuur op het complex.

De in 2025 geplande uitgaven voor de grondexploitatie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

(In €)

Complex	Uitgaven 2025
19 Dienstencentrum Gaxel	16.000
20 Zonnebrink	63.000
24 Pelkpark fase 3	102.000
61 Spoorzone	103.000
62 De Vlijt	1.426.000
Totaal	1.710.000

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.

Het faciliterend grondbeleid is op de balans opgenomen onder de overige vorderingen. Het gaat hierbij dan 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.

(In €)

Boekwaarde in overige vorderingen (faciliterend grondbeleid)		
Complex	Boekwaarde 1-1-2024	Boekwaarde 31-12-2024
Bedrijventerrein Arrisveld	-6.337	0
Narcisstraat - facilitair grondbeleid	14.074	15.880
Vredenseweg 4	-7.049	-5.811
Terrein Wooldseweg Kottenseweg	-9.000	-6.128
Wonen op Droppers Woold	1.375	-11.664
Europalaan nieuwbouw DWP	8.878	21.358
Kloetenseweg supermarkt	334	3.227
Afwikkeling diverse complexen	-12.500	-24.500
De Rikker	-47.542	-72.794
Siloterrein	-721	-721
Meddo Nieuw Gelle	5.420	19.646
Sibbinkweg 3	-	-
Brinkheurne/Grijsen	-	-
Boekwaarde faciliterend grondbeleid	-53.068	-61.508

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 voorbereidingskosten, onder de immateriële vaste activa (IVA).

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

(In €)

Boekwaarde complexen in materiële vaste activa	Boekwaarde	Boekwaarde
Complex	1-1-2024	31-12-2024
Narcisstraat transformatie	846.380	846.380
Weurden 2-4	475.659	463.142
Weurden panden nummers 8 t/m 14 (voormalige Expert en Aldi)	765.143	741.957
Totaal bruto	2.087.182	2.051.479
Af: voorziening complexen in vaste activa	324.000	324.000
Netto boekwaarde in vaste activa	1.763.182	1.727.479

Immateriële vaste activa (IVA)

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

Op 28 november 2024 heeft de raad een voorbereidingskrediet van € 600.000 beschikbaar gesteld voor het ontwikkelen van het nieuwe bedrijventerrein. Eind 2024 is de eerste kleine uitgave ten laste van dit krediet gedaan. Ook voor het bedrijventerrein geldt dat de voorbereidingskosten worden verrekend in de grondexploitatie van het complex zodra het omgevingsplan is vastgesteld.

(In €)

Boekwaarde complexen in immateriële vaste activa	Boekwaarde	Boekwaarde
Complex	1-1-2024	31-12-2024
Ribeslaan	9.690	9.690
Miste terrein school	-	6.158
Werklandschap Arrisveld	-	59
Totaal	9.690	15.907

Geopende en beëindigde complexen

Bij de actieve complexen (Bouwgrond in exploitatie (BIE)) is in 2024 het complex Pelkpark fase 3 geopend. Het betreft het ontwikkelen van een woningbouwplan op de plek van de vroegere Kohnstammschool aan de Hakkelerkampstraat.

Er zijn vier complexen beëindigd in 2024: Eelink, Boterstraat, Parallelweg en Bedrijvenlandgoed Slinge. In het plan Eelink vindt nog een afronding plaats in de vorm van de aanleg van de openbare ruimte ten laste van een investeringskrediet. De overige drie projecten zijn voltooid.

Bij het faciliterend grondbeleid is het complex Sibbinkweg 3 geopend. Het is een klein project waarbij enige aanpassingen in de openbare ruimte plaatsvinden.

Bij het facilitair grondbeleid hadden we onder de naam Arrisveld een complex voor het gebied van het gezondheidspark. De rol van de gemeente in dit project is afgerond. Dit complex is beëindigd.

Onder de grondexploitaties in voorbereiding zijn in 2024 complexen geopend voor de schoollocatie in Miste, en onder de noemer Werklandschap Arrisveld voor het nieuwe bedrijventerrein.

