

Paragraaf G Grondbeleid



gemeente

Winterswijk

Inleiding

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

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

Geen afzonderlijk Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) meer

Tot en met 2020 werd de prognose voor de grondexploitaties onderbouwd in een afzonderlijk document, ook genaamd Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Dit MPG werd als een zelfstandig stuk door de raad vastgesteld. Met ingang van het jaarverslag 2021 volgen we een andere werkwijze. De uitgangspunten waarmee de grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2021 zijn geactualiseerd lichten we toe in deze paragraaf Grondbeleid.

Onze visie op grondbeleid in relatie tot onze programmadoelstellingen

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

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie (vastgesteld door de raad op 24 februari 2011) 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 en de omgevingsvisie Buitengebied

De omgevingsvisie Kom wordt de opvolger van de structuurvisie uit 2011. Samen met de omgevingsvisie buitengebied vormen deze 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 gehele woningbouwopgave. In de structuurvisie 2011 is De Rikker al aangewezen als uitbreidingslocatie. Op 28 oktober 2021 heeft de raad besloten in te zetten op de ontwikkeling van het gebied Tuunterveld tot woonwijk en ook het gebied Narcisstraat is hiervoor aangewezen.

We (her)ontwikkelen bedrijventerreinen

Denk hierbij bijvoorbeeld aan het voormalige DAV-terrein aan de Wooldseweg of de Spoorzone aan de Parallelweg en het voormalig Cobercoterrein (Park Achterhoek). In het noordoosten van de gemeente zijn we samen met de gemeente Vreden op de landsgrens het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center aan het ontwikkelen.

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 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) is als bijlage opgenomen in de Kadernota 2022*

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 onze grondexploitaties. De uitkomst lichten we toe in deze paragraaf. Daar waar nodig doen we voorstellen en stellen we de koers op het gebied van het grondbeleid bij.

Woonbeleid

De Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk geeft aan 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.

Met kwaliteit bouwen voor de behoefte is het uitgangspunt

Nieuwe woningbouwplannen toetsen we aan de Woonvisie en aan het Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. We toetsen de plannen aan de hand van kwaliteitscriteria en niet meer zoals vroeger aan woningcontingenten (aantallen).

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 nieuw bedrijventerrein en we verbeteren bestaande bedrijventerreinen

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

In het coalitieakkoord 2019-2022 'Winterswijk wint! Duurzaam en daadkrachtig d'ran' heeft de gemeente als ambitie vastgelegd: "We bieden lokale bedrijven voldoende

ruimte in Winterswijk om zich te kunnen ontwikkelen, er komt een uitbreiding van bedrijfsterreinen.”

Om aan deze doelstelling invulling te geven heeft het college van burgemeester en wethouders besloten:

- Een locatiekeuze-onderzoek te doen voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein(en).
- Een gebiedsvisie voor de Misterweg te ontwikkelen, die gericht is op voldoende groeiruinimte voor de daar gelegen bedrijven, een robuuste ecologische structuur, passende infrastructuur met een belangrijke rol voor de N318 en het doorvoeren van verduurzaming;
- Stedelijke herverkaveling op te starten voor de bestaande bedrijventerreinen.

Het locatiekeuze onderzoek is uitgevoerd.

De raad heeft een terrein gelegen aan de Misterweg tegenover Obelink aangewezen als ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein. Een gecombineerde gebiedsvisie Misterweg voor het nieuwe bedrijventerrein en voor de herinrichting van de Misterweg is in voorbereiding.

Planontwikkeling gemeentelijk initiatief

Fortuna	Op het bedrijventerrein Fortuna zijn de laatste kavels in 2021 uitgegeven. De grondexploitatie van het complex Fortuna is in 2021 beëindigd.
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 aan bedrijven, waarvan 4.400 m2 in 2021. Een perceel van 2.000 m2 is nog beschikbaar voor uitgifte in 2022.
Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV terrein Wooldseweg)	Met het bedrijf Winterwarm is in 2020 een overeenkomst gesloten over de verkoop van dit gehele bedrijventerrein. In 2021 heeft Winterwarm een groot deel van de grond al afgenomen (1,8 hectare).
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. De komende jaren kunnen hier kavels worden uitgegeven aan ondernemingen en maatschappelijke organisaties die in deze omgeving passen.
Eelink	In dit complex geven we kavels uit voor woningen in het duurdere segment. Eelink is een gezamenlijke exploitatie van de gemeente en een particuliere ontwikkelaar. Alle voor verkoop beschikbare kavels zijn op één na verkocht. In een deel van Eelink – Eelink Noord genaamd - zijn nog geen kavels uitgegeven. Voor dit gedeelte is in 2021 een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk meer woningen op kavels van circa 1.500 m2 te bouwen. Met kavels van circa 1.500 m2 wordt beter ingespeeld op de huidige behoefte dan met het oude bestemmingsplan dat uitging van grotere kavels. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ook woningbouw mogelijk op het aangrenzende terrein rondom de boerderij Den Harden. Tegen de bestemmingsplanwijziging is beroep ingesteld. Wij verwachten dat het bestemmingsplan in de loop van 2022 onherroepelijk wordt. Daarna wordt de verkoop van Eelink Noord opgestart en wordt de ontsluitingsweg voor Eelink Noord aangelegd.
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 wordt nog verkocht, naar verwachting in 2022.
Boterstraat	Aan de Boterstraat zijn alle zes bouw kavels verkocht. In 2022 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 wordt op de middellange termijn nog een volgende fase ontwikkeld op de plek waar nu nog de vroegere Kohnstammschool staat
Bedrijventerrein Dennenoord	In 2020 en in 2021 is met twee bedrijven overeenstemming bereikt over verkoop van hun terrein aan de gemeente. Verhaegh Trading blijft als enige onderneming op Dennenoord gevestigd. Een visie voor de herinrichting van Dennenoord is in voorbereiding. Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten het pand Hanekampweg 33 strategisch aan te kopen. Dit pand grenst aan het terrein Dennenoord.
Transformatie Narcisstraat	De gemeente heeft in het gebied Narcisstraat een bescheiden grondpositie bij de Misterweg/Hyacinthstraat. De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de begroting 2022-2025 besloten gedurende drie jaar een budget van € 50.000 per jaar beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van het gebied Narcisstraat voor woningbouw.
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 nu aan de projectontwikkelaar om tot een haalbare businesscase te komen.
WoooW	In 2021 is een doorstart gemaakt met de ontwikkeling van het cultuurkwartier in het gebied gelegen tussen Weurden, Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat. Charettes zijn gehouden. Daarna zijn gesprekken gevoerd met de beoogde cultuurpartners over het te ontwikkelen programma voor het cultuurgebouw. Op 24 februari 2022 heeft de raad besloten twee ontwikkelvarianten voor het WoooW cultuurgebouw verder uit te werken.
Ribeslaan	Het terrein van de vroegere school De Ribes wordt herontwikkeld. Het ligt voor de hand dat de locatie met woningbouw wordt ingevuld.
Tuunterveld	Op 28 oktober 2021 heeft de raad besloten in te zetten op de ontwikkeling van het gebied Tuunterveld tot woonwijk. In de periode 2022 tot en met 2024 wordt deze ontwikkeling op gang gebracht.

Planontwikkeling particulier initiatief

Park Achterhoek	Het gebied van Park Achterhoek is opgeknipt in twee fasen. Fase 1 van Park Achterhoek wordt een gezondheidspark. Het bestemmingsplan voor het gezondheidspark is in procedure. Op het aangrenzende terrein aan de zijde van de Groenloseweg is gestart met stadstuinbouw.
	Fase 2 van Park Achterhoek betreft een logistiek centrum van Obelink Vrijtijdsmarkt dat eind 2021 in aanbouw is.
Waliësestraat/Singelweg (voormalig Autopalace)	Negen grondgebonden huurwoningen en elf appartementen zijn gereed. Aan de Singelweg komen nog twee woningen.
Vliertuin	Het gebied Vliertuin wordt afgerond met de bouw van 11 sociale huurwoningen in de Vliertuin en met drie vrije sectorwoningen aan de Vredenseweg. In 2022 wordt de openbare ruimte rondom de woningen in de Vliertuin voltooid.
Meddo Nieuw Gelle	De uitleglocatie in Meddo wordt fasegewijs ontwikkeld. Fase 1 is nagenoeg gereed. De bestrating is aangelegd. Nieuw Gelle fase 2 is in uitvoering. In fase 2 komen 22 woningen. De ontwikkelaar is gestart met het voorbereiden van fase 3 en fase 4.
Siloterrein	Het siloterrein wordt afgerond met negen grondgebonden woningen aan de zijde van de Tuunterstraat. Deze woningen zijn in aanbouw. De woningen worden 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 klaar zijn.
Vredenseweg 4-6	Op het terrein waar vroeger De Jager Wonen was gevestigd worden 10 woningen gebouwd. Het bestemmingsplan is maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.
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 2023 de eerste woningen worden gebouwd.
Terrein Wooldseweg – Kottenseweg	Het betreft een terrein waar vroeger een kolenhandel was gesitueerd. De locatie wordt herontwikkeld voor de bouw van maximaal zes woningen. In 2022 sluiten we een grondexploitatieovereenkomst met de eigenaar en brengen we het bestemmingsplan in procedure.

Financiële positie grondexploitatie

We onderscheiden in het cluster Grondexploitatie drie categorieën:

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

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

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

De BIE vormt de kern van het gemeentelijk grondbedrijf

Het gaat om actief grondbeleid, waarmee vaak grote bedragen zijn gemoeid. We voeren de grondexploitatie uit op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

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

Dit betekent dat we erop rekenen dat we de investering terugverdienen uit de verkoop van de bouwgrond die wordt ontwikkeld. Als een complex verliesgevend is, vormen we een verliesvoorziening zodra een verlies zich aandient. Om te kunnen beoordelen of de complexen in de BIE nog winstgevend zijn, rekenen we bij de jaarrekening de actuele stand van zaken bij de complexen door.

De BIE omvatte in 2021 negen complexen

Het gaat om vier complexen voor woningbouw: Eelink, Zonnebrink, Boterstraat en

Pelkpark. En om vijf bedrijventerreinen: complex Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Fortuna, Spoorzone-empacement en Bedrijvenlandgoed Slinge.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	boekwaarde 1-1-2021	boekwaarde 31-12-2021
Eelink	1.253.933	875.650
Complex Parallelweg	1.261.674	825.877
Gaxel dienstencentrum	175.316	180.568
Zonnebrink	351.707	204.504
Boterstraat	30.202	-/- 123.650
IWO Pelkpark	153.569	-
Fortuna e.o.	286.775	-
Spoorzone emplacement	2.767.593	2.822.935
Bedrijvenlandgoed Slinge	-	563.587
totaal bruto	6.280.769	5.349.471
af: voorziening complexen BIE	1.019.000	874.000
Netto-boekwaarde BIE	5.261.769	4.475.471

Verloop boekwaarde BIE

De boekwaarde van de BIE nam met € 0,8 miljoen af

De boekwaarde was eind 2021 € 4,5 miljoen, op 1 januari 2021 was dit € 5,3 miljoen.

De belangrijkste oorzaken voor de gewijzigde boekwaarde zijn:

- De boekwaarde van Eelink nam met € 0,4 miljoen af. Dit komt door de verkoop van kavels voor € 0,6 miljoen en door een aan de exploitatie onttrokken voordelig resultaat van € 0,2 miljoen;
- De boekwaarde van complex Parallelweg nam met € 0,4 af door uitgifte van een kavel;
- De boekwaarde van Zonnebrink nam € 0,2 miljoen af door een onttrekking aan een bestemmingsreserve die al was gepland toen het complex werd geopend. Daarmee is een deel van de verkoopopbrengst van het schoolgebouw in dit complex in 2008 ten gunste van de grondexploitatie gebracht.
- De boekwaarde Boterstraat nam met € 0,2 miljoen af door de uitgifte van kavels;
- De boekwaarde Pelkpark nam met € 0,2 miljoen af door uitgaven voor woonrijp maken en door de beëindiging van het complex;
- De boekwaarde van Fortuna is met € 0,3 miljoen afgenomen door de verkoop van grond voor € 0,4 miljoen en door het onttrekken van € 0,1 miljoen voordelig resultaat.
- Op 28 januari 2021 zijn het bestemmingsplan en de grondexploitatiebegroting voor het complex Bedrijvenlandgoed Slinge vastgesteld. Vanaf dat moment behoort het complex tot de BIE. De boekwaarde van dit complex bedraagt eind 2021 € 0,6 miljoen. Met dit bedrag neemt de boekwaarde van de BIE toe. De boekwaarde van het complex op zichzelf neemt daarentegen met € 1,4 miljoen af want per 1 januari 2021 stond het complex voor € 2,0 miljoen in de boeken – in de categorie strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding. De vermindering komt door de uitgifte van grond voor € 1,8 miljoen getemperd door uitgaven bouwrijp maken van € 0,4 miljoen.
- De voorziening voor verlieslatende complexen is verlaagd in 2021. Daardoor neemt de boekwaarde BIE toe met € 0,1 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 voordelig resultaat van € 452.000 gerealiseerd

Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

winstneming Eelink	€	232.000	
vrijval verliesvoorziening Eelink	€	248.000	
winstneming Zonnebrink	€	39.000	
winstneming Boterstraat	€	6.000	
resultaat beëindiging Pelkpark	€	5.000	
winstneming Fortuna bij beëindiging	€	101.000	
			€
631.000			
Af:			
toename verliesvoorziening en rente-			
Kosten Bedrijvenlandgoed Slinge	€	127.000	
Toename verliesvoorziening complex			
Parallelweg	€	52.000	
			€
179.000			
			€
452.000			

Het voordelige resultaat is te danken aan het bestemmingsplan Eelink Noord. De raad heeft 23 september 2021 het bestemmingsplan Eelink Noord vastgesteld. Vanaf dat moment maakt het gebiedsdeel Eelink Noord deel uit van de grondexploitatieberekening Eelink. Het complex Eelink wordt daardoor winstgevend in plaats van verlieslatend. Dat heeft financiële gevolgen:

1. De in het verleden getroffen verliesvoorziening van € 248.000 valt vrij.
2. Het BBV schrijft voor dat winsten op grondexploitaties vrijvallen naar rato van de mate waarin exploitaties zijn gerealiseerd ("Percentage Of Completion / POC). Het "oude deel" van Eelink is grotendeels afgerond en is groter dan Eelink Noord. Dit betekent dat een belangrijk deel van de verwachte winst meteen in 2021 moet worden gerealiseerd. Dat is een bedrag van € 232.000.

Verliesvoorziening BIE

De voorziening voor het Complex Parallelweg wordt verhoogd. Na het actualiseren van de exploitatieberekening wordt verwacht dat het resultaat op dit complex € 52.000 ongunstiger uitvalt.

De voorziening voor Bedrijvenlandgoed Slinge bestaat uit:

de voorziening die al was getroffen in de jaarrekening 2020 onder de categorie

"grondexploitaties in voorbereiding" € 174.000

verhoging in de jaarrekening

2021

€ 87.000

€ 261.000

We houden er rekening mee dat een deel van de grond op het terrein enkele jaren

later wordt uitgegeven. In het MPG bij de jaarrekening 2020 werd ervan uitgegaan dat alle grond in 2021 zou worden uitgegeven. De langere looptijd heeft een negatief effect op het financiële resultaat van het complex.

Complex	Stand voorziening 1-1-2021	Toename 2021	Stand voorziening 31-12-2021
Eelink	248.000	-/- 248.000	0
Complex Parallelweg	561.000	52.000	613.000
Pelkpark	210.000	-/- 210.000	0
Bedrijvenlandgoed Slinge	0	261.000	261.000
	1.019.000	-/- 145.000	874.000

Resultaat 2021 ten opzichte van de begroting 2021

Het resultaat blijft achter bij de verwachting

In de begroting 2021 (na tweede financiële prognose) verwachtten we een resultaat van € 547.000 op de complexen Eelink, Fortuna en Bedrijvenlandgoed Slinge (rente). Het resultaat blijft iets achter bij de verwachting. De enigszins tegenvallende uitkomsten bij de actualisering van de grondexploitatieberekeningen Complex Parallelweg en Bedrijvenlandgoed Slinge waren niet voorzien.

Uitgegeven gronden in eigen exploitaties

In 2021 is uitgegeven:

Complex / categorie	kavels	m2
<u>Woningbouw:</u>		
Eelink	2 kavels	6.700
Boterstraat	2 kavels	711
<u>Bedrijventerrein:</u>		
Complex Parallelweg	1 kavel	4.397
Fortuna	2 percelen	4.265
Bedrijvenlandgoed Slinge	1 perceel	18.000

Meerjaren Perspectief grondexploitaties

Jaarlijks actualiseren we de grondexploitatieberekeningen van de BIE

De geactualiseerde exploitatieberekeningen geven actueel inzicht in de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties en vormen de basis voor de risicoanalyse over de actieve projectenportefeuille.

We actualiseren de exploitatieberekeningen bij de jaarrekening omdat de waardering van de grondexploitaties op de balans wordt getoetst aan de actuele berekening. Als 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 stellen we voor aan de raad om onder meer in te stemmen met:

- de bij de jaarrekening geactualiseerde grondexploitatieberekeningen en daarmee impliciet in te stemmen met de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het actualiseren van de grondexploitaties;
- het verwerken in de gemeentebegroting 2022 van de wijzigingen in de uitgavenramingen als gevolg van het actualiseren van de exploitatieberekeningen.

Uitgangspunten actualisering grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2021

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 waar we van uitgaan;
- de rekenparameters waar we mee rekenen in de exploitatieberekeningen.

Programma Woningbouw

We beschikken op dit moment alleen over uitgeefbare bouwgrond in het complex Eelink. Dit zijn kavels in het duurdere segment. Het bestemmingsplan voor Eelink Noord is in 2021 vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld. Het is daardoor onzeker wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. In de fasering is dit voorzichtig benaderd. We gaan uit van uitgifte eind 2022/begin 2023.

In het deel van Eelink waar al gebouwd is, kunnen we in 2022 nog één kavel uitgeven. Alle overige kavels op het bestaande deel van Eelink zijn al uitgegeven.

Woningbouwplanning MPG 2021 in kavels:

complex	totaal	2022	2023
Eelink	1	1	0
Eelink Noord	8	4	4
totaal	9	5	4

Programma bedrijventerreinen en overige in m2

Op het bedrijventerrein aan de Parallelweg is nog een perceel van 1.999 m2 beschikbaar. We verwachten dat dit perceel als één kavel wordt uitgegeven in 2022. Het bedrijfsperceel op het Bedrijvenlandgoed Slinge is verkocht aan het bedrijf Winterwarm. In 2021 is 18.000 m2 overgedragen aan Winterwarm. De termijn waarop het resterende perceel van 7.551 m2 wordt overgedragen is nog onderwerp van gesprek. In de exploitatieberekening is met maximale voorzichtigheid uitgegaan van 2025. We verwachten dat dit perceel eerder wordt overgedragen.

Voor het bedrijventerrein in de spoorzone (tussen de Parallelweg en het spoor) gaan we uit van een uitgiftetermijn van zes jaar. Er is goede belangstelling voor dit terrein. We verwachten dat de verkoop in 2022 op gang komt.

In het complex Zonnebrink kunnen we nog een kavel met een maatschappelijke bestemming uitgeven. Eind 2021 is met een gegadigde bijna overeenstemming bereikt over de verkoop hiervan. Het lijkt er echter op dat de gevolgde verkoopprocedure niet voldoet aan nieuwe voorwaarden voor gronduitgifte door overheden, die de Hoge Raad aangeeft in een arrest gewezen op 26 november 2021, het arrest Didam.

De kern van het arrest is dat overheden niet langer onroerende zaken exclusief aan één partij te koop kunnen aanbieden. Een overheidslichaam moet bij de verkoop van een onroerende zaak in beginsel gebruik maken van een openbare selectie en daarmee ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Een overheidslichaam mag in principe dus niet meer één-op-één (onderhandse selectie) een onroerende zaak exclusief aan één partij aanbieden. Een uitzondering op een openbare selectie is mogelijk als op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de onroerende zaak. Mogelijk moeten we de verkoopprocedure opnieuw doen. Dit kan tot gevolg hebben dat we een andere afnemer van de kavel vinden. Wij gaan ervan uit dat we de uitgifte van de kavel op Zonnebrink in ieder geval in 2022 afronden.

complex	totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Complex Parallelweg	1.999	1.999					
Bedrijvenlandgoed Slinge	7.551				7.551		
Emplacement Spoorzone	32.659	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443
Zonnebrink (maatschappelijk)	2.268	2.268					
totaal	44.477	9.710	5.443	5.443	12.994	5.443	5.443

Grondprijzen

Eelink

De prijs van de kavel die in verkoop is, is vastgesteld op € 265.000 vrij op naam. In de exploitatieberekening is uitgegaan dat dit de opbrengst van deze kavel wordt. Gelet op de ontwikkeling van grondprijzen in de afgelopen periode wordt de kavel misschien voor een hogere prijs verkocht.

In de exploitatieberekening is voor Eelink Noord gerekend met kavelprijzen die ons in 2021 zijn geadviseerd door de verkopende makelaars. De grondprijzen voor Eelink Noord zijn nog niet vastgesteld. Het is namelijk nog onbekend wanneer de Raad van State uitspraak doet over het beroep dat tegen het bestemmingsplan is aangetekend. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is starten we met de verkoop van Eelink Noord. Dan worden de grondprijzen ook vastgesteld. Misschien zijn die wat hoger dan de prijzen waarmee we hebben gerekend in de exploitatieberekening. Het financiële resultaat van het complex Eelink wordt dan beter dan de prognose nu aangeeft.

Zonnebrink

De prijs van de kavel voor maatschappelijke doeleinden is € 300.000 (exclusief btw).

Complex Parallelweg

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

Spoorzone Emplacement

De grondprijzen voor bedrijventerrein op het emplacement zijn gedifferentieerd naar gebiedsdelen en zijn vastgesteld op:

- Noordelijke deel (tussen sporthal en tracé verlengde Dingstraat): € 125 per m²
- Middengedeelte van tracé verlengde Dingstraat tot tegenover Ambachtsstraat: € 125 per m²
- Zuidelijke deel (van overkant Ambachtsstraat tot begrenzing zuidzijde: € 110 per m²

Gaxel Grens/zWork Center (GGC)

De ontwikkeling van het GGC is in 2021 aanbesteed. In de aanbesteding is een grondprijs van € 50 per m² gehanteerd. De grondprijs is afgestemd met Stadt Vreden, onze partnergemeente in dit project.

Boterstraat en Bedrijvenlandgoed Slinge

In de complexen Boterstraat en Bedrijvenlandgoed zijn alle gronden al verkocht. Het vaststellen van grondprijzen als uitgangspunt in de exploitatieberekening is niet meer relevant bij deze projecten.

Rekenparameters

De grondexploitaties zijn berekend met de volgende rekenparameters:

MPG

2021 (MPG 2020)

Rekenrente

grondexploitatie

1,63%

(1,79%)

Disconteringspercentage berekening		
Verliesvoorzieningen	2,0%	(
2,0%.)		
Kostenstijging	2,0%	
(1,75%)		
Opbrengstenstijging	1,0%	
(1,0%)		

Rente- / disconteringspercentages

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft gedetailleerd voor hoe de rente moet worden berekend die we maximaal aan grondexploitaties mogen doorberekenen. Voor Winterswijk was dit in 2021 1,63%. Dit rentepercentage hanteren we ook voor de exploitatieberekeningen.

Verliesvoorzieningen

Wanneer een grondexploitatie verlieslatend is, moeten we een voorziening treffen voor het te 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 dichtbij 2%. Het BBV verwijst naar de ECB en schrijft voor dat dit percentage van 2% moet worden gebruikt voor de contante waarde berekening bij verlieslatende complexen.

Kostenstijging / opbrengstenstijging

In grondexploitatieberekeningen wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. Dit geldt zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten. In de berekening is voorzichtigheid ingebouwd doordat we op uitgaven een hogere inflatiecorrectie toepassen dan op inkomsten.

De Europese Centrale Bank streeft naar een inflatie dichtbij 2% in de Eurozone. Op dit streven van de ECB is de parameter 2,0% gebaseerd. Het beleid van de ECB op dit punt is in 2021 gewijzigd. Daarvoor streefde de ECB naar een inflatie onder maar dichtbij 2%. Met de parameter kostenstijging van 2,0% volgen wij de ECB.

De parameter opbrengstenstijging is met gepaste voorzichtigheid op 1,0% gesteld.

Actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie

De netto contante waarde van de gezamenlijke exploitaties is toegenomen

De netto contante waarde bedraagt € 759.000. Bij de jaarrekening 2020 was deze prognose € 421.000. Per saldo een verbetering € 338.000.

Winstneming uit grondexploitaties

Het beeld voor de komende jaren ziet er gezond uit met een verwachte winst van € 759.000. Dit verwachte resultaat is niet verwerkt in de meerjarenbegroting 2022-2025. 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 verwerken we daardoor meestal pas gedurende het jaar van realisatie via een begrotingswijziging in de begroting.

We onttrekken winst gefaseerd over de looptijd aan exploitaties

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.

De voorzieningen voor verlieslatende exploitaties zijn toereikend

Dit blijkt uit de kolom 'NCW eindsaldo per 31-12-2021 inclusief voorziening'. Het

resultaat van de verlieslatende complexen Parallelweg en Bedrijvenlandgoed Slinge brengen we met inzet van de voorzieningen terug op (afgerond) nul.

De gemeenteraad autoriseert de uitgaven 2022 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. Als daar aanleiding toe is, actualiseren we een exploitatieberekening tussentijds nogmaals. Bij het actualiseren van exploitatieberekeningen wijzigt in het algemeen de raming van de uitgaven voor het complex. Zodra de gemeenteraad bij het vaststellen van de jaarrekening instemt met de actualisering van de exploitatieberekeningen, stemt de raad ook in met de gewijzigde uitgavenraming. Het eerder beschikbaar gestelde budget wordt vervangen door de geactualiseerde raming.

In de begroting 2022 zijn budgetten opgenomen voor de uitgaven voor de grondexploitaties in 2022

Deze budgetten zijn in eerste instantie gebaseerd op de exploitatieberekeningen uit de jaarrekening 2020. In de eerstvolgende wijziging van de begroting 2022 worden deze budgetten gewijzigd conform de ramingen van de uitgaven voor 2022 volgens de geactualiseerde exploitatieberekeningen in nu voorliggende jaarrekening.

De in 2022 geplande uitgaven voor de grondexploitaties zijn:

Complex	Uitgaven 2022 in €
12 Eelink	433.000
15 Complex Parallelweg	39.000
19 Gaxel dienstencentrum	80.000
20 Zonnebrink	78.000
21 Boterstraat	117.000
60 Spoorzone	66.000
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	393.000
Totaal	1.206.000

De grootste kostenposten waarmee rekening is gehouden zijn:

- 12 Eelink – bouwrijp maken Eelink Noord
- 21 Boterstraat – woonrijp maken
- 91 Bedrijvenlandgoed Slinge – afronden bouwrijp maken

De prognose per complex is als volgt:

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			758.511

Risicoanalyse en weerstandscapaciteit

Gemeenten moeten de risico's voorvloeiend uit de grondexploitaties kunnen opvangen. Hiervoor is weerstandscapaciteit nodig. De weerstandscapaciteit wordt bepaald door de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om tegenvallers op te vangen zonder dat het nodig is de begroting of het beleid aan te passen. Het risico dat de gemeente loopt bij de grondexploitaties kunnen we op twee manieren benaderen:

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 met als gevolg dat 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 dat de gemeente heeft om een positief saldo uit de grondexploitaties te halen. Wanneer verwachte positieve saldi uit grondexploitaties op voorhand worden ingezet om ontwikkelingen te financieren, dan zal er een grotere risicoreservering gemaakt moeten worden. In Winterswijk worden de resultaten uit grondexploitaties niet verwerkt in de meerjarenbegroting.

In het jaar waarin duidelijk wordt dat een verlies gaat optreden, moet het verlies worden verwerkt in de jaarrekening door een verliesvoorziening te treffen. Dit beoordelen we per complex. Tekorten moeten worden afgedekt in het jaar waarin ze voorzienbaar worden. Winsten moeten worden genomen naarmate projecten zijn gerealiseerd. Ook dit moet per project 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 hebben we een inventarisatie gemaakt van de risico's in de grondexploitaties. De risico's zijn beschreven. We hebben beoordeeld wat de kans is dat de risico's zich voordoen en wat de impact is. De omvang van de gezamenlijke risico's hebben we 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.

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 dan om vorderingen die we op ontwikkelaars hebben. De plannen van het faciliterend grondbeleid (ook wel "particuliere exploitaties" genoemd) hebben we in deze paragraaf toegelicht onder de kop Planontwikkeling particulier initiatief.

Boekwaarde in overige vorderingen (faciliterend grondbeleid)		
Complex	Boekwaarde 1-1-2021	Boekwaarde 31-12-2021
Arrisveld	212.717	2.954
Vredenseweg 4	5.401	7.572
Terrein Wooldseweg Kottenseweg		1.155
Afwikk. diverse complexen	-/- 24.500	-/- 27.500
De Rikker		-/- 38.438
Autopalace	-/- 22.000	-/- 3.124
Siloterrein	-/- 721	-/- 721
Meddo Nieuw Gelle	-	-/- 3.793
Brinkheurne/ Grijsen	-	-
Boekwaarde faciliterend grondbeleid	170.897	-/- 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.

Het complex Bedrijvenlandgoed Slinge is geen grondexploitatie in voorbereiding meer. Dit complex is in 2021 een actieve grondexploitatie geworden na de vaststelling van het bestemmingsplan voor het terrein.

Het pand Weurden 2-4 is in 2021 als strategische positie aangekocht voor de ontwikkeling van het project Wooow.

Boekwaarde complexen in materiële vaste activa		
Complex	Boekwaarde 1-1-2021	Boekwaarde 31-12-2021
Narcisstraat Transformatie	849.680	821.835
Bedrijvenlandgoed Slinge	1.775.929	-
Weurden 2-4	-	500.694
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	834.701	811.515
totaal bruto	3.460.310	2.134.044
af: voorziening complexen in vaste activa	438.000	212.000
Netto-boekwaarde in vaste activa	3.022.310	1.922.044
Boekwaarde complexen in immateriële vaste activa		
Complex	boekwaarde 1-1-2021	boekwaarde 31-12-2021
Bedrijvenlandgoed Slinge	225.696	-
Netto-boekwaarde in vaste activa	225.696	-

Geopende en beëindigde complexen

We hebben complexen geopend en beëindigd

Het complex Bedrijvenlandgoed Slinge is in 2021 een actieve grondexploitatie geworden. Dit lichtten we eerder in deze paragraaf toe.

Bij de actieve grondexploitaties zijn twee complexen in 2021 beëindigd: Pelkpark en Fortuna.

Bij Pelkpark waren de gronden al in 2019 uitgegeven. In 2021 is het woonrijp maken afgerond. Op het bedrijventerrein Fortuna zijn de laatste percelen bedrijventerrein uitgegeven.

