Jaarverslag 2020

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bij de jaarrekening 2020 (MPG 2020)

Jaarverslag 2020

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties bij de jaarrekening 2020 (MPG 2020)

Besluitvorming:	college	d.d. 26-5-2021
	raad	d.d. 22-6-2021

Zaaknummer: 220694

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

Samenvatting 5

Inleiding 7

- Aanleiding en doelstelling ... 7
- Ontwikkelstrategie en grondexploitaties ... 7
  - Typen projecten ... 7
  - Gemeentelijke projecten ... 7
  - Particuliere projecten ... 8
  - Budgettering ... 8
- MPG in de beleidscyclus ... 8
  - Programmabegroting ... 8
  - Financiële prognoses ... 9
  - Jaarrekening en jaarverslag ... 9
- Leeswijzer ... 10

Deel A Grondexploitaties 11

- Exploitaties in portefeuille ... 11
- Programma's in de exploitaties ... 12
  - Programma woningbouw ... 12
  - Programma bedrijventerreinen ... 13
  - Kantoren, Detailhandel en Leisure ... 14
  - Maatschappelijk vastgoed ... 14
- Grondprijzen ... 15
- Strategische posities ... 16
- Vennootschapsbelasting ... 16
- Besluit Begroting en Verantwoording BBV ... 16

Deel B: Resultaten grondexploitaties, Risico's & Weerstandscapaciteit 17

- Financiële positie grondexploitaties 2020 ... 17
- Bouwgrond in exploitatie (BIE) 2020 ... 17
  - Verloop boekwaarde BIE ... 17
  - Financieel resultaat BIE ... 18
- Faciliterend grondbeleid 2020 ... 18
- Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding 2020 ... 19
  - Verloop boekwaarde strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding ... 19
  - Financieel resultaat 2020 strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding ... 20
- Geopende en beëindigde complexen ... 20
- Prognose resultaten grondexploitaties ... 21
  - Resultaten grondexploitaties in exploitatie en in voorbereiding ... 21
  - Parameters ... 21
  - Verschillen MPG 2019 en 2020 ... 22
  - Resultatenverloop grondexploitaties ... 23
  - Verplichtingen uit grondexploitaties ... 23
- Kosten en opbrengstenverdeling ... 23
  - Kostenverdeling ... 23
  - Opbrengstenverdeling ... 24
- Budget 2021 grondexploitaties ... 25
- Financieringsbehoefte grondexploitaties in exploitatie ... 26
- Benodigde risicoreserve en weerstandscapaciteit ... 26
  - Relatie risicoanalyse en weerstandscapaciteit ... 26

Deel C: Projectenoverzicht 28
Bouwgrond in exploitatie (BIE) 29
Grondexploitaties in voorbereiding 37
Strategische posities en verkenningen 38
Particuliere exploitaties (faciliterend grondbeleid) 39
Begrippenlijst 42

Samenvatting

Doel Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)
Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties brengt de bedrijfseconomische situatie van de 'gemeentelijke grondbedrijfsfunctie' in beeld. Verantwoording wordt afgelegd over de voortgang en over de uitvoering van projecten. Er wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst. Het MPG geeft de stand van zaken van de lopende projecten weer op basis van geactualiseerde (grond)exploitaties. Het MPG biedt inzicht in de resultaten, risico's en financieringsbehoefte van de grondbedrijfsfunctie.
Het MPG wordt de gemeenteraad aangeboden als een onderdeel van de jaarlijkse Planning & Control cyclus. Het MPG hoort bij de jaarrekening en is een uitwerking van de paragraaf G Grondbeleid in het jaarverslag van de gemeente.

Programmering woningbouw
De gemeente heeft op dit moment geen kavels voor woningbouw beschikbaar voor verkoop. Na de vaststelling van het bestemmingsplan Eelink Noord kunnen op Eelink nog acht kavels door de gemeente worden uitgegeven. De gemeente bereidt verder geen eigen woningbouwprojecten voor. Het aanbod zal de komende jaren moeten komen uit particuliere gebiedsontwikkeling

Programmering bedrijventerreinen
Er is tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. De groeibehoefte van lokale bedrijvigheid vraagt om lokaal beschikbaar bedrijventerrein. Het college heeft een terrein gelegen aan de Misterweg tegenover Obelink aangewezen als voorkeurslocatie. Na de inspraakprocedure wordt de gemeenteraad voorgesteld een besluit te nemen voor vaststelling van de ontwikkellocatie voor het nieuwe bedrijventerrein.

Vennootschapsbelasting
Met ingang van 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Wij hebben het standpunt ingenomen dat de gemeente over de jaren 2016 tot en met 2019 niet belastingplichtig is voor de grondexploitaties. Dit is door de belastingdienst bevestigd voor het jaar 2016. Over de jaren 2017 tot en met 2019 heeft de belastingdienst nog geen uitspraak gedaan.

Geopende en beëindigde complexen
In het actief grondbeleid zijn twee complexen geopend: Gaxel dienstencentrum en Spoorzone emplacement. Het complex Plan Morgenzon is beëindigd. De laatste kavels zijn uitgegeven.
Bij het faciliterend grondbeleid is het complex Vredenseweg 4 geopend. Op het terrein van het voormalige pand van De Jager Wonen komen 10 woningen.

Jaarresultaat 2020
Op de complexen in de BIE is over 2020 een positief resultaat van € 52.000 behaald. Winst is onttrokken aan de complexen Plan Morgenzon en Boterstraat. De verliesvoorziening voor de complexen Eelink en Pelkpark is enigszins verhoogd.
Op de complexen die gezamenlijk de strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding vormen is in 2020 een negatief resultaat van € 13.000 geboekt. De rentelasten mogen bij deze categorie complexen niet worden bijgeschreven op de boekwaarde en komen ten laste van het resultaat. Daar staat tegenover dat een eerder getroffen voorziening van € 87.000 voor het complex Gaxel is vrijgevallen omdat dit complex in 2020 in exploitatie is genomen.

Boekwaarde grondexploitaties afgenomen
De boekwaarde van de complexen in exploitatie is toegenomen met € 1,6 miljoen van € 3,7 miljoen naar € 5,3 miljoen. Dit komt door de aankoop van het complex Spoorzone emplacement in 2020 (boekwaarde € 2,7 miljoen). De boekwaarde van de meeste overige complexen nam af door grondverkopen.
De boekwaarde van de strategische posities en van de grondexploitaties in voorbereiding is ongeveer gelijk gebleven (€ 3,2 miljoen).

Toekomstige resultaten gematigd positief
Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties is € 0,4 miljoen positief. Dat is een bescheiden resultaat. Het voordelige resultaat wordt naar verwachting vooral behaald op het complex Spoorzone emplacement.

De kosten gaan voor de baten uit
Het ontwikkelen van gronden brengt uitgaven met zich mee. Het is gebruikelijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het grootste gedeelte van de kosten gemaakt wordt voordat opbrengsten worden ontvangen. De kosten van alle actieve grondexploitaties tezamen bedragen € 24 miljoen. De meeste uitgaven (93%) zijn al gerealiseerd. De nog te maken kosten bestaan grotendeels uit kosten voor bouw- en woonrijp maken en plankosten.
De totale opbrengsten worden begroot op € 29 miljoen. Daarvan is 68% reeds ontvangen. De nog te realiseren opbrengsten moeten voor 1/6^{e} deel uit woningbouwlocaties en voor 5/6^{e} deel uit bedrijventerreinen komen.

Budget uitgaven 2021
De uitgaven voor de grondexploitaties in 2021 begroten we op € 1,5 miljoen. Dit wordt verwerkt in de begroting 2021.

Risico
Gemeenten moeten de risico's voorvloeiend uit de grondexploitaties kunnen opvangen. De afgelopen jaren is ervan uitgegaan dat een weerstandsvermogen van € 2,5 miljoen voor de grondexploitaties toereikend is. De komende periode worden de risico's in de grondexploitatie opnieuw geïdentificeerd en geanalyseerd.
Voor dit MPG zijn is een inventarisatie gemaakt van de actuele risico's in de grondexploitaties. De omvang van de gezamenlijke risico's is bepaald met een kansberekening. De kansberekening is uitgevoerd met een MonteCarlo Analyse. De MonteCarlo Analyse geeft aan dat voor de actuele grondexploitaties een weerstandsvermogen van € 671.000 toereikend is.

Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) toont de bedrijfseconomische situatie van de gemeentelijke grondbedrijfsfunctie. Het MPG geeft de stand van zaken in de projecten weer op basis van geactualiseerde grondexploitaties. Het MPG biedt inzicht in de risico's en in de benodigde weerstandscapaciteit. Over de uitvoering wordt verantwoording afgelegd. Naar de toekomst wordt een doorkijk gegeven. Het MPG geeft inzicht in de relevante voorzieningen. Het MPG wordt in samenhang met de jaarrekening geactualiseerd en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Het MPG is een document voor financiële besluitvorming door het college en door de raad.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat jaarlijks een herziening van de grondexploitaties moet plaatsvinden. Een actualisering van een grondexploitatie met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld. De gemeente voldoet aan deze BBV-regel met het vaststellen van het MPG door de raad.

Ontwikkelstrategie en grondexploitaties

Gronden kunnen op meerdere manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan zelf gronden tot ontwikkeling brengen (actief grondbeleid) en de gemeente kan de exploitatie van gronden door private partijen faciliteren (faciliterend grondbeleid). De keuze voor actieve of faciliterende grondpolitiek is veelal afhankelijk van de grondeigendommen in het plangebied. Ook het maatschappelijk belang kan een actieve grondpolitiek, met het eventueel aankopen van gronden, stimuleren. De gemeente dient in de verkenningsfase van het project een ontwikkelstrategie te formuleren. Hierin wordt ingegaan op een eventuele samenwerking met de markt, op de haalbaarheid van het project in de gekozen vorm en op de risico's van de desbetreffende strategie en de beheersing daarvan.

Typen projecten

De projecten kunnen ook naar type worden onderscheiden:

a. Gemeentelijke projecten
b. Particuliere projecten

Gemeentelijke projecten

Gemeentelijke grondexploitaties zijn projecten waarin de gemeente gronden verwerft of in bezit heeft en deze bouw- en woonrijp maakt. De gemeente verkoopt de gronden aan marktpartijen, bedrijven of particulieren. De gemeente behoudt hiermee regie op de ruimtelijke ontwikkeling van het project. De grondexploitaties hebben een eigen (financiële)levensloop waarin achtereenvolgens de volgende fasen worden onderscheiden:

a. Voorstudies
b. Grondexploitaties in voorbereiding
c. Gronden in exploitatie genomen

Voorstudies zijn projecten in de verkennende fase. In deze fase wordt een mogelijke ontwikkeling onderzocht en is er nog geen duidelijkheid of het project doorgang vindt. Dit type exploitatie kenmerkt zich voornamelijk door uitgaven van plankosten om de haalbaarheid van mogelijke varianten te onderzoeken. De voorstudie leidt over het algemeen tot een haalbare kaderstelling.

Grondexploitaties in voorbereiding zijn:

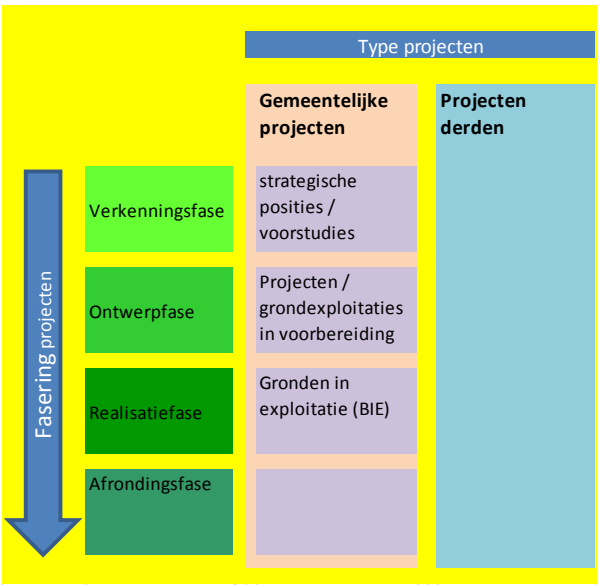
- exploitaties waarin de ruimtelijke kaders duidelijk zijn maar er nog geen concreet programma van de ontwikkeling is benoemd;
- exploitaties waarvoor het programma helder is maar waarvoor nog geen grondexploitatiebegroting is vastgesteld op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

Bij in exploitatie genomen gronden gaat het om grondexploitaties waarvan fasering, kosten, opbrengsten en programma vastomlijnd zijn. In deze projecten worden financiële verplichtingen aangegaan. De grondexploitatiebegroting en het bestemmingsplan zijn vastgesteld.

Particuliere projecten

Particuliere projecten zijn grondexploitaties van derden zoals projectontwikkelaars, corporaties of particulieren. De gemeente heeft in dit type projecten een faciliterende rol. Dit komt in de meest sobere variant neer op het verlenen van de vergunningen en het meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. De gemeente verhaalt de kosten op de ontwikkelende partij. De gemeente maakt per project afspraken hoe de faciliterende rol van de gemeente wordt ingevuld. Het komt bij particuliere exploitaties bijvoorbeeld voor dat de gemeente de openbare infrastructuur in een plan ontwerpt en aanlegt. Het voordeel hiervan is dat de kwaliteit van de openbare ruimte gegarandeerd is. Dit is plezierig omdat de gemeente de openbare ruimte gewoonlijk zonder betaling overneemt.

De figuur hiernaast geeft de relaties tussen de projectfasen en de status van de projecten schematisch weer.



Budgettering

Bij voorstudies en grondexploitaties in voorbereiding staat de uitvoering nog niet vast. Vaak wordt een voorbereidingskrediet voor de planvorming beschikbaar gesteld. Het komt wel voor dat in dit stadium al gronden (strategisch) worden aangekocht.
Zodra een project in exploitatie wordt genomen stelt de raad gelijktijdig met het bestemmingsplan de grondexploitatiebegroting vast. Daarmee wordt het totale benodigde krediet voor de gehele looptijd van de grondexploitatie beschikbaar gesteld.

MPG in de beleidscyclus

De beleidscyclus in de gemeente Winterswijk bestaat uit:

- kaderstelling
- programmabegroting
- financiële prognoses
- jaarrekening en jaarverslag

Het MPG wordt samengesteld bij de jaarrekening. Aan de hand van de actuele boekwaarde en de per complex herziene exploitatieberekeningen wordt de meerjarige prognose voor de grondexploitatie gemaakt. De risico's van het totaal van de grondexploitaties worden opnieuw beoordeeld. Niet gerealiseerde winsten worden in beginsel niet verwerkt in de meerjarenbegroting.

De relatie van het MPG met de documenten van de beleidscyclus:

Programmabegroting

De in de begroting voor grondexploitatie op te nemen budgetten worden ontleend aan het MPG. Paragraaf G – Grondbeleid, een verplichte paragraaf in de begroting, is gebaseerd op het laatst vastgestelde MPG aangevuld met actuele ontwikkelingen.

Financiële prognoses

De in de begroting opgenomen budgetten worden bij de 1e financiële prognose bijgesteld aan de hand van de actuele exploitatieberekeningen. De raad stelt op deze wijze budgetten beschikbaar die overeenkomen met de actuele grondexploitaties waarop het MPG is gebaseerd.
Bij de 2e en 3e financiële prognose worden de ramingen in de begroting aangepast op basis van de actuele ontwikkelingen.

Jaarrekening en jaarverslag

De actualisering van de grondexploitaties is gekoppeld aan de jaarrekening. Aan de hand van de exploitatieberekeningen wordt getoetst of de boekwaarde waarvoor de grondexploitaties op de balans van de gemeente zijn opgenomen niet te hoog is. Deze beoordeling is een belangrijk element in de controle van de jaarrekening door de accountant.

Bij de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over de grondexploitatie gedurende het verslagjaar:

- via de in het jaarverslag op te nemen paragraaf G. Grondbeleid (een verplichte paragraaf in het jaarverslag). Paragraaf G wordt samengesteld aan de hand van het MPG;
- op gedetailleerd niveau via het MPG.

Het risicoprofiel van de grondexploitaties wordt in het jaarverslag vertaald in paragraaf B. Weerstandsvermogen (inclusief risicoparagraaf).

Leeswijzer

Het MPG is opgedeeld in drie delen:

DEEL A Overall analyse exploitaties

DEEL B Resultaten exploitaties, risicoanalyse en benodigde weerstandscapacteit

DEEL C Projectenoverzicht
- In exploitatie genomen gronden (BIE)
- Exploitaties in voorbereiding
- Strategische posities / voorraden
- Particuliere exploitaties

In deel A wordt ingegaan op de gemeentelijke exploitaties gezamenlijk. De financiële status van de projecten wordt aangegeven. De in de exploitaties te realiseren programma's worden onderbouwd. De grondprijzen worden toegelicht. Aandacht wordt besteed aan relevante nieuwe ontwikkelingen.

In deel B worden de financiële resultaten behandeld van de complexen in exploitatie en van de complexen in voorbereiding. Deze exploitaties vormen de kern van het MPG. Ze zijn gebaseerd op actuele grondexploitatieberekeningen. Deel B is samengesteld uit:
- Een financiële terugblik op het jaar 2020. Het verloop van de boekwaarde wordt weergegeven en geanalyseerd. Het financiële resultaat van de grondexploitatie in 2020 wordt gepresenteerd en toegelicht.
- De prognose van de grondexploitaties. De verwachte resultaten worden aangegeven en in de tijd uitgezet. De verschillen in de verwachtingen ten opzichte van het MPG 2019 worden geanalyseerd. De rekenparameters die zijn toegepast worden toegelicht en er is aandacht voor verplichtingen uit de grondexploitaties.
- Een analyse van de kosten naar kostensoorten en van de opbrengsten naar projecten.
- Een toelichting over de verwerking van de grondexploitaties in de begroting 2021.
- De prognose van de financieringsbehoefte van de exploitaties in het MPG.
- Een paragraaf over de weerstandscapaciteit in relatie tot de risico's.

In deel C worden de exploitaties afzonderlijk behandeld op een projectblad per exploitatie. Van iedere exploitatie worden de reeds gemaakte kosten en opbrengsten aangegeven. Eventuele verschillen met het voorgaande jaar worden toegelicht.
Vervolgens wordt in deel C informatie gegeven over een aantal strategische grondposities en over de particuliere exploitaties.

Deel A Grondexploitaties

De gemeente Winterswijk heeft ambities op het vlak van ruimtelijke ontwikkelingen. De ambities worden vertaald naar projecten. De ruimtelijke projecten hebben woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke programma's in zich. De programma's in de gemeentelijke projecten worden in dit hoofdstuk benoemd en geanalyseerd.

De analyse van de resultaten en risico's heeft betrekking op de grondcomplexen die op 31-12-2020 in exploitatie waren genomen en op een grondexploitaties die in 2021 in exploitatie is genomen: Bedrijvenlandgoed Slinge.

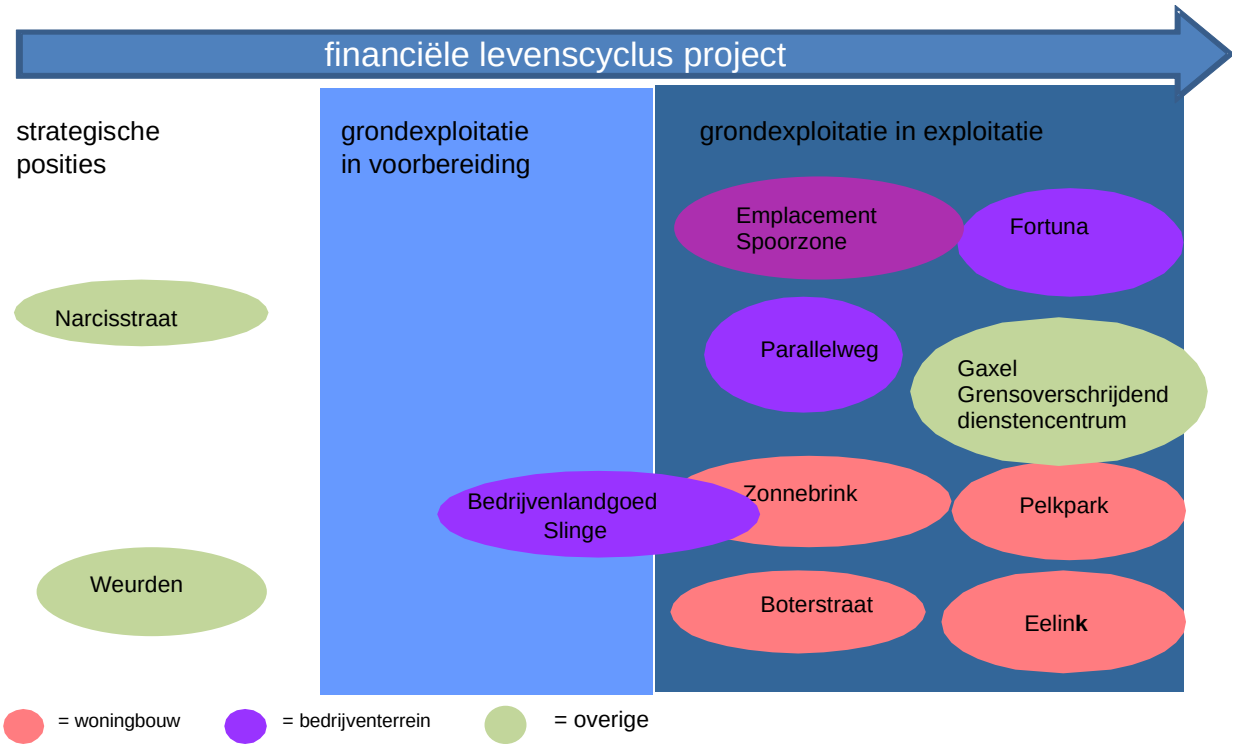
Exploitaties in portefeuille

De volgende gemeentelijke exploitaties en projecten worden in de programmatische analyse meegenomen.

Gemeentelijke Exploitaties	**Type exploitatie**	
	Per 1-1-2020	*Per 1-1-2021*
Plan Eelink	In exploitatie	In exploitatie
Pelkpark	In exploitatie	In exploitatie
Plan Morgenzon	In exploitatie	beëindigd
Parallelweg	In exploitatie	In exploitatie
Industrieterrein Fortuna	In exploitatie	In exploitatie
Boterstraat	In exploitatie	In exploitatie
Emplacement Spoorzone	In exploitatie	In exploitatie
Bedrijvenlandgoed Slinge	In voorbereiding	In voorbereiding
Zonnebrink (voormalig Driemark terrein)	In exploitatie	In exploitatie
Gaxel Grensoverschrijdend Dienstencentrum	In voorbereiding	In exploitatie

Strategische posities, worden niet meegenomen in de programmatische analyse. Het betreft de posities Weurden (Cultuurkwartier) en Narcisstraat.

Schematisch ziet de gemeentelijke portefeuille er per 1 januari 2021 als volgt uit:



Grondexploitaties in voorbereiding veranderen in grondexploitaties in exploitatie op het moment dat de gemeenteraad het grondexploitatiecomplex vaststelt. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen:

- een kaart van het grondexploitatiecomplex;
- een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming, de toegestane bouwvolumes, de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het complex;
- een grondexploitatiebegroting.

Het bestemmingsplan en de grondexploitatiebegroting voor het Bedrijvenlandgoed Slinge zijn 28-1-2021 vastgesteld. Daarom geldt dit complex in 2020 nog als complex in voorbereiding. Met ingang van 2021 is het een actief complex.

Programma's in de exploitaties

In deze paragraaf worden de programma's in de exploitaties inzichtelijk gemaakt en wordt de fasering in de tijd aangegeven.

Programma woningbouw

In 2020 is de Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk 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. Het afwegingskader is september 2019 vastgesteld. 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.

De gemeente heeft begin 2021 geen kavels voor woningbouw beschikbaar voor verkoop. In de plannen Morgenzon en Zonnebrink zijn in 2020 de laatste kavels uitgegeven. In de plannen Eelink en Boterstraat worden in 2021 nog wel enkele kavels uitgegeven die al zijn verkocht:

- Eelink 3 kavels
- Boterstraat 2 kavels

In plan Eelink komt alsnog een deel van de gronden later voor uitgifte beschikbaar. Voor dit gedeelte van het gebied is de bestemmingsplanwijziging Eelink-Noord in procedure gebracht. De bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk dat in Eelink meer kavels beschikbaar komen en dat het aangrenzende gebied rondom de boerderij Den Harden wordt ontwikkeld voor woningbouw. In Eelink komen dan alsnog acht kavels beschikbaar. Het worden kavels van circa 1.400 m2. Met kavels van deze grootte wordt veel beter in de behoefte voorzien dan met de veel grotere kavels die eerder werden aangeboden.

Het terrein rondom de boerderij Den Harden is niet van de gemeente. Met de eigenaar is een overeenkomst voor grondexploitatie gesloten. In de planontwikkeling wordt samengewerkt. Rondom Den Harden komen zes kavels voor woningbouw voor dezelfde doelgroep als in Eelink.

Programma bedrijventerreinen

De Achterhoek en provincie Gelderland hebben het gezamenlijke doel om lokale en regionale bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit, maar ook qua beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. De zeven gemeenten van de Achterhoek en de provincie hebben het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023 (RPW Achterhoek) vastgesteld. In het RPW Achterhoek wordt bepaald waar hectares aan bedrijventerrein in de Achterhoek noodzakelijk zijn om lokale en regionale bedrijven te faciliteren en wat de opgaven voor de gemeenten zijn voor het herstructureren en optimaliseren van bestaande terreinen.

Op plaatselijk niveau heeft Winterswijk in 2018 een eigen lokaal onderzoek naar bedrijventerreinontwikkeling laten uitvoeren. Het lokale onderzoek laat een ruimtevraag voor de middellange termijn zien van 18 ha. 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 B&W besloten:

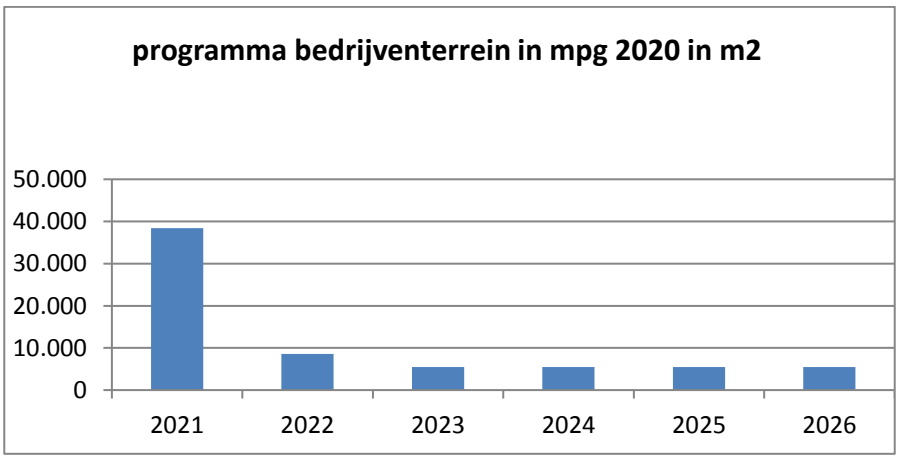
- een locatiekeuze-onderzoek te gaan doen voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein(en). Dit onderzoek is uitgevoerd. In 2020 kan bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden over de locatie van nieuw bedrijventerrein;
- een gebiedsvisie voor de Misterweg te ontwikkelen gericht op voldoende groeiruimte voor de daar gelegen bedrijven, een robuuste ecologische structuur, passende infrastructuur met een belangrijke rol voor de N318 en het doorvoeren van verduurzaming;
- stedelijke herverkaveling voor de bestaande bedrijventerreinen op te starten.

Het locatiekeuze- onderzoek is uitgevoerd. Het college heeft een terrein gelegen aan de Misterweg tegenover Obelink aangewezen als voorkeurslocatie. Na de inspraakprocedure wordt de gemeenteraad voorgesteld een besluit te nemen voor vaststelling van de ontwikkellocatie voor het nieuwe bedrijventerrein.

De gebiedsvisie Misterweg is in voorbereiding.

Programma bedrijventerrein in MPG 2020 in m2

complex	totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Parallelweg	6.292	3.146	3.146				
Fortuna	4.270	4.270					
Bedrijvenland-goed Slinge	25.551	25.551					
Emplacement Spoorzone	32.659	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443
totaal	68.772	38.410	8.589	5.443	5.443	5.443	5.443



De gemeente beschikt over bedrijventerrein in de complexen Parallelweg, Fortuna, Bedrijvenlandgoed Slinge (DAV) en Emplacement Spoorzone.

Het Complex Parallelweg is het terrein aan de zuidzijde van de Parallelweg waar de gemeente in het verleden gronden heeft aangekocht van Leemrijse, Verhaegh en Heva. Op dit complex is 2.305 m2 grond uitgegeven in 2020. Er is concrete belangstelling voor het nog beschikbare terrein. Met voorzichtigheid wordt er in de programmering van uitgegaan dat de grond in twee jaar wordt uitgegeven. Het is ook goed mogelijk dat alle grond in dit complex al in 2021 wordt afgezet.

Op Fortuna is geen grond meer beschikbaar. Op basis van een gesloten verkoopovereenkomst wordt in 2021 nog grond uitgegeven aan het bedrijf Meerdink Bruggen.

Het bestemmingsplan voor het Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV) is 28 januari door de raad vastgesteld. We gaan ervan uit dat het terrein in de loop van 2021 wordt uitgegeven aan het bedrijf Winterwarm. In 2020 is met Winterwarm een principeovereenkomst gesloten over de verkoop van het gehele Bedrijvenlandgoed Slinge aan dit bedrijf.

De gemeente is in 2020 eigenaar geworden van het bedrijventerrein in de spoorzone aan de Parallelweg. Op het emplacement bevindt zich circa 3,2 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. De locatie is geschikt voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. Niet alle categorieën bedrijvigheid kunnen hier terecht. We gaan uit van uitgifte in zes jaar.

Naast het Streekziekenhuis Koningin Beatrix (SKB) en de bestaande kantorenlocatie Beatrixpark ligt het terrein Arrisveld. Arrisveld is een particulier initiatief dat door de gemeente wordt gefaciliteerd. Hier wordt Park Achterhoek ontwikkeld. Park Achterhoek bestaat uit 2 fasen. In fase 1 wordt een gezondheidspark ontwikkeld. Het bestemmingsplan voor fase 1 is 25 februari 2021 vastgesteld. In fase 2 is een bedrijventerrein van circa 4 hectare ontwikkeld voor het plaatselijke bedrijf Obelink. Het bestemmingsplan voor fase 2 is inmiddels onherroepelijk geworden.

Op het bedrijventerrein Dennenoord loopt een revitaliserings- en transformatieproject. Door de verplaatsing van vijf van de zes bedrijven naar elders is Dennenoord als bedrijventerrein kleiner geworden.

Kantoren, Detailhandel en Leisure

Samen met de gemeente Stadt Vreden wordt op de landsgrens aan de Vredenseweg een grensoverschrijdend dienstencentrum ontwikkeld.

De gemeentelijke grondexploitaties voorzien verder niet in ontwikkelingen voor kantoren en kleinschalige detailhandel. Voor grootschalige detailhandel biedt het emplacement in de spoorzone mogelijkheden.

Maatschappelijk vastgoed

Op Arrisveld wordt Park Achterhoek ontwikkeld als een gezondheidspark. Het betreft een particulier initiatief dat door de gemeente wordt gefaciliteerd.

De gemeente heeft een kavel beschikbaar voor relatief kleinschalige nieuwbouw voor maatschappelijke doeleinden op het terrein bij het voormalig schoolgebouw aan de Zonnebrink.

Grondprijzen

Per complex worden de grondprijzen waarvan wordt uitgegaan toegelicht.

Eelink	Op Eelink zijn op dit moment geen kavels beschikbaar voor uitgifte. Zodra het bestemmingsplan Eelink Noord onherroepelijk is geworden kunnen weer kavels op Eelink worden uitgegeven. Op Eelink Noord liggen acht kavels. In grootte variëren ze van 1.130 m2 tot 1.690 m2. De prijzen variëren van € 224.000 tot € 279.000 vrij op naam en zijn per kavel vastgesteld. Omdat het bestemmingsplan Eelink Noord op 31 december 2020 nog niet was vastgesteld kan in de exploitatieberekening bij dit MPG nog geen rekening worden gehouden met de inkomsten uit Eelink Noord.
Gaxel dienstencentrum	Voor de uitgeefbare grond voor het grensoverschrijdend dienstencentrum hanteren wij net als de gemeente Vreden een grondprijs van € 50 per m2.
Zonnebrink	Op het terrein Zonnebrink is een kavel voor maatschappelijke doeleinden beschikbaar. De grondprijs is vastgesteld op € 150 per m2 (exclusief BTW).
Boterstraat	Niet van toepassing. Alle Kavels zijn al verkocht.
Pelkpark	Niet van toepassing. Alle Kavels ter plaatse van de vroegere Prins Willem Alexanderschool zijn in 2019 uitgegeven.
Sociale woningbouw	In de gemeentelijke exploitaties wordt op dit moment geen rekening gehouden met uitgifte voor sociale woningbouw. Het kan aan de orde komen bij projecten in het kader van stedelijke herverkaveling zoals het Cultuurkwartier. Indien dit een actueel onderwerp wordt is het aan te bevelen een grondprijs vast te stellen afhankelijke van het type woningen en van de locatie. Uitgegaan kan worden van een bandbreedte van ongeveer € 10.000 (bij gestapelde bouw) tot € 25.000 per woning.
Complex Parallelweg	De grondprijs voor bedrijfsterrein op de vroegere terreinen Leemrijse / Te Siepe aan de Parallelweg bedraagt € 125 per m2.
Fortuna	Op Fortuna is geen grond meer voor verkoop beschikbaar. Ten aanzien van de nog uit te geven percelen wordt in de exploitatieberekening gerekend met de gecontracteerde prijzen.
Bedrijvenlandgoed Slinge	Niet van toepassing. Met Winterwarm is al een verkoopovereenkomst voor het gehele terrein gesloten.
Spoorzone Emplacement	De grondprijzen voor bedrijventerrein op het emplacement zijn gedifferentieerd naar gebiedsdelen en 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 tegenover Ambachtsstraat tot begrenzing zuidzijde: € 110 per m2

De grondprijzen zijn marktconform. Rekening is gehouden met de specifieke kwaliteiten van de projecten. De grondprijzen voor het door de gemeente Winterswijk uit te geven bedrijventerrein passen bij het niveau van de prijzen in de regio.

Strategische posities

Strategische posities zijn projecten die nog geen exploitatie in voorbereiding of exploitatie hebben. Het zijn over het algemeen projecten waar haalbaarheidsstudies voor worden verricht of waarvoor de gemeentelijke kaders nog worden gevormd.
Als strategische posities beschikt de gemeente Winterswijk over:

- Weurden – positie verworven om het winkelcentrum een kwaliteitsimpuls te geven. Deze positie ligt in het plangebied voor het Cultuurkwartier.
- Narcisstraat – positie verworven om het verouderde bedrijventerrein rondom de Narcisstraat een kwaliteitsimpuls te geven.

In deel C van het MPG worden de projecten nader toegelicht.

Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Wij hebben het standpunt ingenomen dat de gemeente over de jaren 2016 tot en met 2019 niet belastingplichtig is voor de grondexploitaties. Dit is door de belastingdienst bevestigd voor het jaar 2016. Over de jaren 2017 tot en met 2019 heeft de belastingdienst nog geen uitspraak gedaan.

Besluit Begroting en Verantwoording BBV

De financiële regels waaraan gemeenten en provincies moeten voldoen zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het BBV regelt onder meer:

- aan welke eisen complexen in exploitatie moeten voldoen;
- hoe de financiële waarden van verschillende categorieën grond op de balans moeten worden opgenomen;
- dat exploitatieberekeningen ieder jaar moeten worden herzien;
- de hoogte van de rente die aan grondexploitaties mag worden doorberekend;
- hoe de aan exploitaties te onttrekken gerealiseerde winst moet worden berekend.

Deel B: Resultaten grondexploitaties, Risico's & Weerstandscapaciteit

In dit deel van het rapport komen de resultaten van de grondexploitaties aan bod. Verder worden de risico's van de grondexploitaties behandeld op hoofdlijnen en wordt de weerslag hiervan op de benodigde weerstandscapaciteit inzichtelijk gemaakt.

Financiële positie grondexploitaties 2020

In de toelichting op de financiële positie van de grondexploitatie worden de grondexploitaties in drie categorieën onderscheiden:

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

Dit onderscheid is van belang omdat voor de 3 groepen verschillende regels gelden over hoe ze moeten worden verantwoord op de balans van de gemeente en over wat in financieel opzicht is toegestaan. Vanwege het onderscheid worden de 3 categorieën afzonderlijk toegelicht.

Bouwgrond in exploitatie (BIE) 2020

De BIE vormt de kern van het gemeentelijk grondbedrijf. Het betreft actief grondbeleid dat met grote bedragen gepaard kan gaan. De gemeente voert de grondexploitatie op basis van een vastgesteld bestemmingsplan. De investering in BIE wordt op de balans opgenomen als onderhanden werk. Dit betekent dat erop wordt gerekend dat de investering wordt terugverdiend uit de verkoop van de bouwgrond die wordt ontwikkeld. Indien niet alle uitgaven voor een grondexploitatie worden terugverdiend en een complex verlieslatend is, wordt meteen een verliesvoorziening gevormd zodra het verlies zich aandient. Om te kunnen beoordelen of de complexen in de BIE nog winstgevend zijn worden ieder jaar bij de jaarrekening de exploitatieberekeningen doorgerekend aan de hand van de actuele stand van zaken.
De BIE omvat de complexen:

- Woningbouw: Eelink, Zonnebrink, Boterstraat en Pelkpark
- Bedrijventerreinen: Complex Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Fortuna en Spoorzone emplacement

Verloop boekwaarde BIE

De boekwaarde van de BIE bedraagt eind 2020 € 5,3 miljoen. Ten opzichte van de balanswaarde per 1 januari 2020 is sprake van een toename met € 1,6 miljoen.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	**boekwaarde 1-1-2020**	**boekwaarde 31-12-2020**
Eelink	2.357.996	1.253.933
Complex Parallelweg	1.446.461	1.261.674
Plan Morgenzon (WVC terrein)	217.868	-
Gaxel dienstencentrum	-	175.316
Zonnebrink	-/-.84.376	351.707
Boterstraat	307.553	30.202
IWO Pelkpark	63.267	153.569
Fortuna e.o.	312.531	286.765
Spoorzone emplacement	-	2.767.593
totaal bruto	4.621.300	6.280.759
af: voorziening complexen BIE	958.000	1.019.000
netto-boekwaarde BIE	**3.663.300**	**5.261.759**

De belangrijkste oorzaken van de toename van de boekwaarde zijn:
- De boekwaarde van Eelink nam met € 1,1 miljoen af door de verkoop van kavels;
- De boekwaarde van complex Parallelweg nam met € 0,2 af door uitgifte van enkele kavels;
- De boekwaarde van € 0,2 miljoen van Plan Morgenzon is vervallen. De laatste drie kavels zijn uitgegeven. Het complex is beëindigd.
- Het complex Gaxel dienstencentrum is onder de BIE opgevoerd met een boekwaarde van € 0,2 miljoen. Het betreft geen uitgave. Door de vaststelling van het bestemmingsplan in 2020 moet Gaxel onder de BIE worden gerangschikt. Tot en met 2019 was dit complex opgenomen onder de materiële vaste activa;
- De boekwaarde Zonnebrink nam toe met € 0,4 miljoen door uitgaven bouw- en woonrijp maken (€ 0,7 miljoen) getemperd door de verkoop van grond (-/- € 0,3 miljoen);
- De boekwaarde Boterstraat nam met € 0,3 miljoen af door de uitgifte van kavels;
- De boekwaarde Pelkpark nam met € 0,1 miljoen toe door uitgaven voor woonrijp maken;
- Het complex Spoorzone emplacement is in 2020 aangekocht en heeft een boekwaarde van € 2,7 miljoen.

Financieel resultaat BIE

Op de complexen in de BIE is in 2020 een voordelig resultaat van € 52.000 gerealiseerd:

Winstneming Plan Morgenzon	€	125.000		
Winstneming Boterstraat	€	27.000		
			€	152.000
Af: Correctie gerealiseerde winst Fortuna	€	39.000		
Toename verliesvoorziening BIE	€	61.000		
			€	100.000
			€	52.000

De winstnemingen hangen samen met uitgifte van de gronden in 2020. Op Plan Morgenzon zijn de laatste kavels uitgegeven. Het complex wordt afgesloten. Het resterende saldo valt vrij als positief resultaat. In het complex Boterstraat zijn vier van de zes kavels uitgegeven. Een groot gedeelte van de uitgaven hebben we eerder al gedaan. Berekend volgens de verplichte POC-methode is een belangrijk deel van de winst in 2020 gerealiseerd.

De winst die we de afgelopen jaren hebben onttrokken aan het complex Fortuna was te hoog berekend. Dit is gecorrigeerd. Het heeft geen invloed op het totale resultaat van het complex. Het bedrag dat nu is gecorrigeerd valt alsnog vrij bij de afsluiting van het complex in 2021.

Verliesvoorziening BIE

complex	stand voorziening 1-1-2020	toename 2020	stand voorziening 31-12-2020
Eelink	222.000	26.000	248.000
Complex Parallelweg	561.000	0	561.000
Pelkpark	175.000	35.000	210.000
	958.000	61.000	1.019.000

Op Eelink zijn de laatste voor verkoop beschikbare kavels begin 2021 verkocht. Bij twee kavels was de verkoopprijs iets lager dan de prijs waarvan is uitgegaan in de exploitatieberekening. Het betreft kavels met minder courante aspecten. We vermijden het risico dat verkoop van deze kavels anders nog jaren zou kunnen duren. De verhoging van de voorziening voor Pelkpark komt door tegenvallende kosten woonrijp maken.

Faciliterend grondbeleid 2020

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van grondexploitaties die worden gevoerd door derden. De gemeente is geen eigenaar van de gronden. De gemeente werkt mee aan de ontwikkeling van projecten en verhaalt

kosten op de (particuliere) ontwikkelaar van de gronden. De gemeente sluit hiervoor overeenkomsten met ontwikkelaars. Voor zover de gemeente geld van ontwikkelaars te vorderen heeft wordt de boekwaarde van het faciliterend grondbeleid op de balans opgenomen onder de overige vorderingen. We duiden faciliterend grondbeleid ook wel aan als “particuliere exploitaties”.
De boekwaarde van het faciliterend grondbeleid is met € 106.000 toegenomen van € 65.000 naar € 171.000.

Boekwaarde in overige vorderingen (faciliterend grondbeleid)		
Complex	**boekwaarde 1-1-2020**	**boekwaarde 31-12-2020**
Arrisveld	153.130	212.717
Vredenseweg 4	-	5.401
Afwikk. diverse complexen	-/- 7.493	-/- 24.500
Autopalace	-/- 70.000	-/- 22.000
Siloterrein	-/- 721	-/- 721
Meddo Nieuw Gelle	-/- 12.919	-
Brinkheurne/ Grijsen	-	-
Excelsior	2.650	-
boekwaarde faciliterend grondbeleid	**64.647**	**170.897**

Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding 2020

Het betreft gronden die de gemeente in bezit heeft met de intentie er vroeger of later grondexploitatie mee te bedrijven. Deze gronden worden op de balans van de gemeente opgenomen onder de materiële vaste activa (MVA). Tot de strategische posities behoren de eigendommen die de gemeente in het verleden heeft verworven in het gebied rondom de Narcisstraat en de panden die de gemeente in 2016 heeft verworven aan het Weurden.

Grondexploitaties in voorbereiding zijn plannen waarvan met veel zekerheid kan worden gesteld dat er een grondexploitatie zal worden geopend. Het betreft het project Bedrijvenlandgoed Slinge.

Verloop boekwaarde strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

De boekwaarde van strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding mag niet worden verhoogd met bij te schrijven rente. Voorbereidingskosten voor deze complexen mogen sinds 2016 worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa en indien er binnen 5 jaar een actieve exploitatie ontstaat. De in het verleden opgebouwde boekwaarde mag op grond van een overgangsbepaling worden gehandhaafd tot uiterlijk 31-12-2019. De boekwaarde van de grondexploitatie in voorbereiding, het Bedrijvenlandgoed Slinge, komt deels tot uitdrukking onder de materiële vaste activa en deels onder de immateriële vaste activa:

Boekwaarde complexen in materiële vaste activa		
Complex	**boekwaarde 1-1-2020**	**boekwaarde 31-12-2020**
Narcisstraat Transformatie	874.224	849.680
Bedrijvenlandgoed Slinge	1.775.929	1.775.929
Gaxel	175.316	-
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	857.888	834.701
totaal bruto	3.683.357	3.460.310
af: voorziening complexen in vaste activa	563.000	438.000
netto-boekwaarde in vaste activa	**3.120.357**	**3.022.310**

Boekwaarde complexen in immateriële vaste activa		
Complex	**boekwaarde 1-1-2020**	**boekwaarde 31-12-2020**
Bedrijvenlandgoed Slinge	137.411	225.696
netto-boekwaarde in vaste activa	**137.411**	**225.696**

De boekwaarde onder de materiële vaste activa neemt af met € 0,1 miljoen. Het complex Gaxel maakt geen onderdeel meer uit van de complexen in voorbereiding. Dit complex is in 2020 in exploitatie genomen en maakt nu onderdeel uit van de bouwgronden in exploitatie (BIE). De bruto-boekwaarde neemt daardoor met € 0,2 miljoen af. Daar staat een toename van de boekwaarde met € 0,1 miljoen tegenover omdat de voorziening die voor Gaxel was getroffen is vrijgevallen.

De boekwaarde onder de immateriële vaste activa neemt met € 0,1 miljoen toe door voorbereidingskosten voor het Bedrijvenlandgoed Slinge.

De verliesvoorziening voor strategische posities en exploitaties in voorbereiding bedraagt per 31-12-2020 nog € 438.000. Deze voorziening is getroffen voor de posities:

Narcisstraat	€	264.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	€	174.000
	€	438.000

De voorziening voor het complex Narcisstraat dekt het verschil tussen de actuele verkoopwaarde bij huidige bestemming en de boekwaarde. De voorziening voor Bedrijvenlandgoed Slinge dekt het verwachte tekort op de exploitatie.

Financieel resultaat 2020 strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

In 2020 is in het cluster grondexploitatie over deze posities een negatief resultaat van € 13.000 gerealiseerd:

Positie Narcisstraat	€	-/-	12.000
Rente positie Bedrijvenlandgoed Slinge	€	-/-	88.000
Positie Gaxel	€		87.000
	€	-/-	13.000

In het complex Narcisstraat worden de jaarlijkse beheers- en exploitatielasten min of meer gecompenseerd door de verhuuropbrengsten van bedrijfsruimten. Dat kan niet worden gesteld voor de rente- en afschrijvingslasten. Een tekort van circa € 60.000 is regulier. In 2020 valt het tekort lager uit. De voorziening Narcisstraat kan met € 43.000 worden verlaagd omdat de waarde van de panden in huidige staat is gestegen.

Bij de strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding mag de rente niet worden bijgeschreven op de boekwaarde. De over het geïnvesteerde vermogen toegerekende rente komt als een kostenpost tot uitdrukking in de jaarrekening en draagt dus bij aan het saldo.

In 2019 is voor de positie Gaxel een voorziening gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde en de actuele marktwaarde in het economisch verkeer. Het terrein voor het dienstencentrum is in 2020 is exploitatie genomen. In samenhang daarmee valt de in 2019 getroffen voorziening vrij.

Geopende en beëindigde complexen

In het actief grondbeleid zijn twee complexen geopend: Gaxel dienstencentrum en Spoorzone emplacement. In de toelichting op de boekwaarde BIE is dit al toegelicht.
Het complex Plan Morgenzon is beëindigd. De laatste drie kavels zijn uitgegeven. De gehele wijk is woonrijp gemaakt. Plan Morgenzon is een geslaagd project geweest. Het is een fraai woongebied geworden met 78 woningen. Ook in financieel opzicht is het voor de gemeente een goed project geweest. De netto-winst heeft € 4,0 miljoen bedragen. Dit resultaat is verdeeld over de jaren 2016 tot en met 2020 vrijgevallen.
Bij het faciliterend grondbeleid is het complex Vredenseweg 4 geopend. Op dit terrein komen 10 woningen. We hebben hiervoor met de eigenaar van het voormalige pand van De Jager Wonen een overeenkomst gesloten.
Het complex Excelsior (Anemoonstraat) is beëindigd. Dit project is gereed. Begin 2020 is het woonrijp maken afgerond.

Prognose resultaten grondexploitaties

Resultaten grondexploitaties in exploitatie en in voorbereiding

Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties is € 421.000 positief. Het resultaat wordt weergegeven in netto contante waarde (NCW) op basis van prijspeil 1-1-2021. Dit is gebaseerd op het resultaat op eindwaarde bij het afsluiten van het project. Het resultaat op eindwaarde (EW) wordt met rente teruggerekend naar het resultaat op contante waarde per 1-1-2021. De resultaten op NCW per project kunnen met elkaar worden opgeteld en vergeleken. Het resultaat wordt vooral verwacht van het complex Spoorzone emplacement en wordt gefaseerd gerealiseerd in de periode tot en met 2026.

Complex	NCW saldo per 1-1-2021	NCW 1-1-2021 inclusief voorziening	Saldo eindwaarde	Jaar afsluiting
Grondexploitatie in exploitatie				
12 Eelink	-247.830	170	-252.786	2021
15 Complex Parallelweg	-560.791	209	-583.447	2022
19 Gaxel dienstencentrum	231	231	236	2021
20 Zonnebrink	374	374	381	2021
21 Boterstraat	25.741	25.741	26.256	2021
24 Pelkpark	-209.378	622	-213.566	2021
54 Fortuna	68.433	68.433	69.802	2021
60 Spoorzone	324.996	324.996	365.998	2026
Grondexploitatie in voorbereiding				
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	-173.443	557	-176.912	2021
Totaal	**-771.667**	**421.333**		

De uitkomst van de doorberekening van de grondexploitaties in exploitatie is € 772.000 negatief met inbegrip van de tekorten op de exploitaties van de complexen Eelink, Complex Parallelweg, Pelkpark en Bedrijvenlandgoed Slinge. De tekorten op deze genoemde complexen zijn afgedekt doordat verliesvoorzieningen zijn getroffen. De voorziening voor deze projecten gezamenlijk bedraagt € 1.193.000.
De verwachting ten aanzien van de exploitaties met een positieve exploitatie bedraagt € 421.000.

Parameters

De uitkomst van de exploitatieberekeningen wordt sterk beïnvloed door de rekenparameters waarmee is gerekend. In dit MPG zijn de parameters:

	MPG 2020	(MPG 2019)
Rekenrente grondexploitatie	1,79%	(1,89%)
Disconteringspercentage berekening netto contante waarde	2,0%	(2,0%)
Disconteringspercentage berekening verliesvoorzieningen	2,0%	(2,0%)
kostenstijging	1,75%	(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 maximaal aan grondexploitaties mag worden doorberekend. Voor Winterswijk was dit in 2020 een rente van 1,79%. Dit rentepercentage wordt gehanteerd voor de exploitatieberekeningen.

In de Netto Contante Waardeberekening (NCW) wordt het resultaat aan het einde van de looptijd van een complex omgerekend naar een waarde per 1-1-2021 met een disconteringspercentage van 2,0%. Het disconteringspercentage voor de NCW-berekening is gelijk aan het disconteringspercentage voor de

berekening van de verliesvoorzieningen. Indien een grondexploitatie verlieslatend is moet een voorziening worden getroffen voor het te voorziene tekort. De negatieve contante waarde (NCW) van het complex bepaalt de hoogte van de verliesvoorziening. De Commissie BBV geeft aan dat de voorziening moet worden berekend met een disconteringspercentage van 2%.

Kostenstijging / opbrengstenstijging

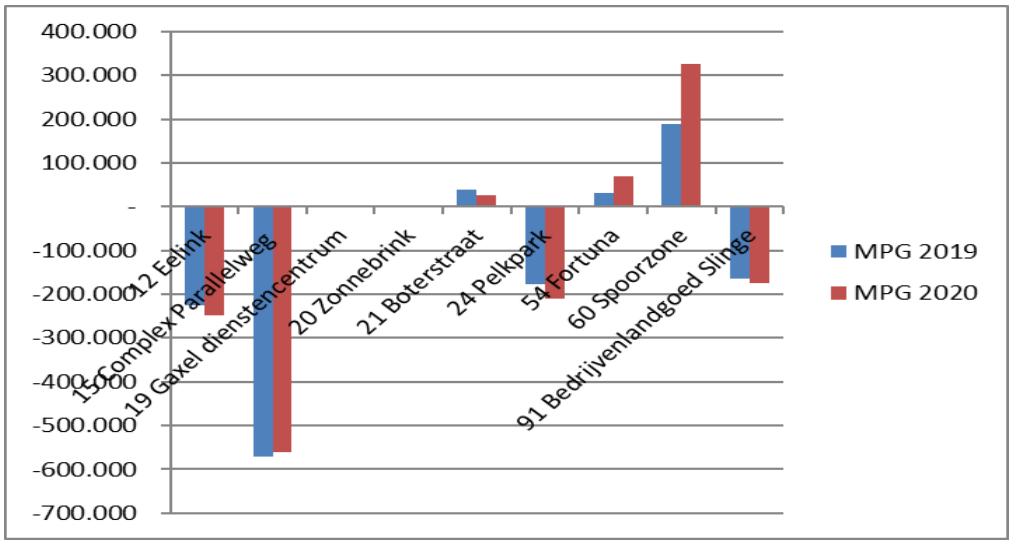
Grondexploitatieberekeningen strekken zich uit over meerdere, soms zelfs tientallen, jaren. In de berekeningen wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. Dit geldt zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten. In de berekening is voorzichtigheid ingebouwd door op uitgaven een hogere inflatiecorrectie toe te passen dan op inkomsten. De parameters kostenstijging en opbrengstenstijging geven aan met welke percentages per jaar rekening wordt gehouden voor de toename van uitgaven respectievelijk inkomsten.

De Europese Centrale Bank streeft naar een inflatie onder maar dichtbij 2% in de Eurozone. De parameter kostenstijging (1,75%) is gebaseerd op het actuele beleid van de ECB. De parameter opbrengstenstijging is op 1,0% gesteld.

Verschillen MPG 2019 en 2020

De volgende tabel geeft het verschil weer tussen het resultaat uit het MPG 2019 en het MPG 2020. Om de resultaten van vorig jaar te vergelijken met de verwachte resultaten van dit jaar worden de resultaten van het MPG 2019 van het prijspeil 1-1-2020 naar 1-1-2021 gebracht door de verwachte resultaten uit het MPG 2019 te verhogen met 2% (disconteringsrente contante waarde berekening).

VERSCHILLEN ANALYSE	MPG 2019 ncw 2020	MPG 2019 ncw 2021	MPG 2020 ncw 2021	Verschil
12 Eelink	-220.693	-225.107	-247.830	-22.723
15 Complex Parallelweg	-560.672	-571.885	-560.791	11.094
19 Gaxel dienstencentrum	-	-	231	231
20 Zonnebrink	2.292	2.338	374	-1.964
21 Boterstraat	38.160	38.923	25.741	-13.182
24 Pelkpark	-173.493	-176.963	-209.378	-32.416
54 Fortuna	31.673	32.306	68.433	36.127
60 Spoorzone	185.659	189.372	324.996	135.624
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	-161.442	-164.671	-173.443	-8.772
TOTAAL	**-858.516**	**-875.686**	**-771.667**	**104.020**



Het gezamenlijke resultaat verbetert met € 0,1 miljoen van € 0,9 miljoen negatief naar € 0,8 miljoen negatief. De verbetering is toe te schrijven aan het complex Spoorzone emplacement. Bij het maken van het MPG 2019 waren de grondprijzen voor dit complex nog niet vastgesteld. Op dit punt is in het MPG 2019 gerekend met voorzichtige uitgangspunten. In het MPG 2020 is gerekend met de voor het emplacement vastgestelde grondprijzen.
De verschillen op de complexen Eelink, Pelkpark en Fortuna zijn al verklaard in de toelichting op het financiële resultaat 2020 op actieve grondexploitaties (BIE).

Resultatenverloop grondexploitaties

Winst op grondexploitaties moet worden berekend volgens de POC-methode. POC staat voor Percentage of Completion. Winst moet per complex worden genomen naar rato van de mate waarin de kosten en de opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit betekent dat de resultaten van de financieel voordelige projecten gaandeweg de uitvoering van de projecten beschikbaar komen.
Indien projecten een tekort opleveren dient het verlies te worden verwerkt in het jaar waarin duidelijk wordt dat een tekort gaat ontstaan. De te verwachten verliezen op de complexen Eelink, Parallelweg, Pelkpark en Bedrijvenlandgoed Slinge zijn de afgelopen jaren al in de jaarrekening verwerkt door het treffen van voorzieningen.

Verplichtingen uit grondexploitaties

In de meerjarenbegroting 2020 – 2023 is geen rekening gehouden met winstafdrachten vanuit de grondexploitatie. In dit opzicht zijn er dus geen verplichtingen.

50% van het resultaat op de ontwikkeling van Eelink wordt gedeeld met de partner waarmee dit project gezamenlijk wordt uitgevoerd. Ook een negatief resultaat wordt gedeeld. Het in dit MPG gepresenteerde negatieve resultaat betreft het netto-aandeel ten laste van de gemeente.

Kosten en opbrengstenverdeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verdeling van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. De analyse omvat de complexen:

Eelink
Complex Parallelweg
Gaxel dienstencentrum
Boterstraat
Fortuna
Pelkpark
Zonnebrink
Spoorzone emplacement
Bedrijvenlandgoed Slinge

Kostenverdeling

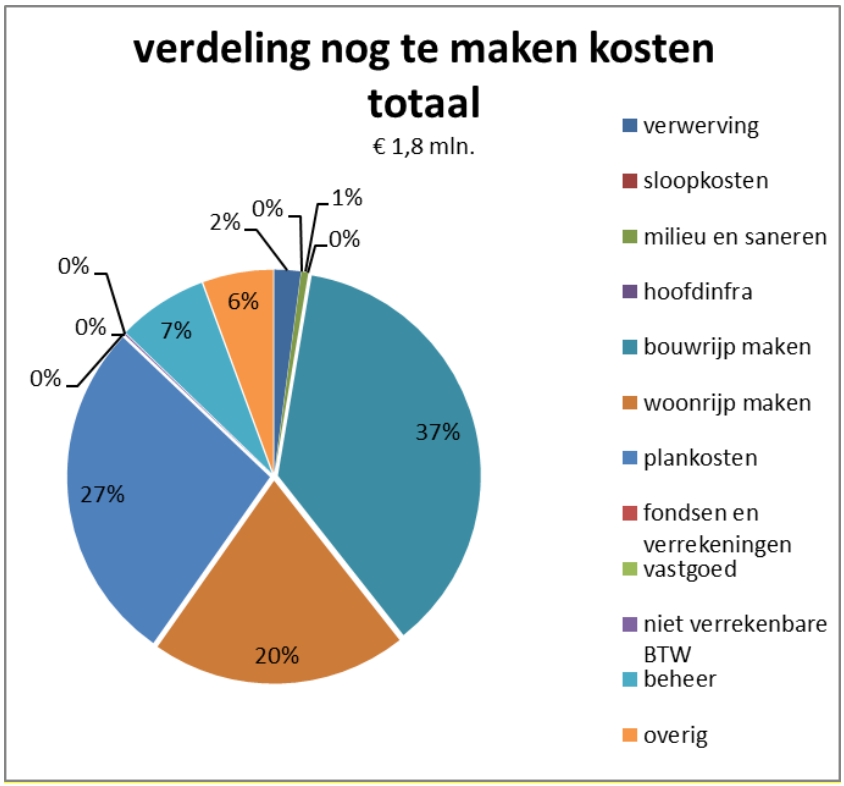
In de grafieken hieronder wordt een verdeling van de kosten weergegeven



Het linker diagram laat de verhouding tussen de gemaakte en nog te maken kosten zien. Een groot deel van de kosten, 93% van de totale kosten, is reeds gemaakt.

Het diagram hieronder laat een onderverdeling van de nog te maken kosten zien. Uitgaven voor bouw- en woonrijp maken en voor plankosten/VTU[1] zijn de belangrijkste posten..

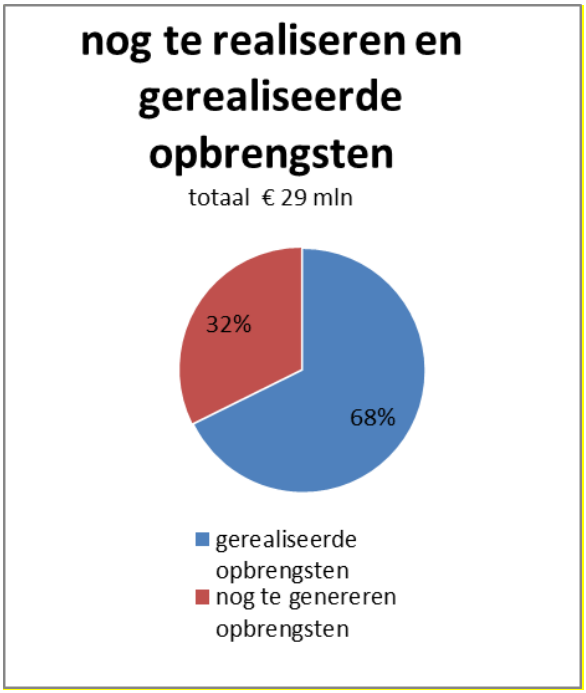
[1] VUT = voorbereiding, toezicht en uitvoering



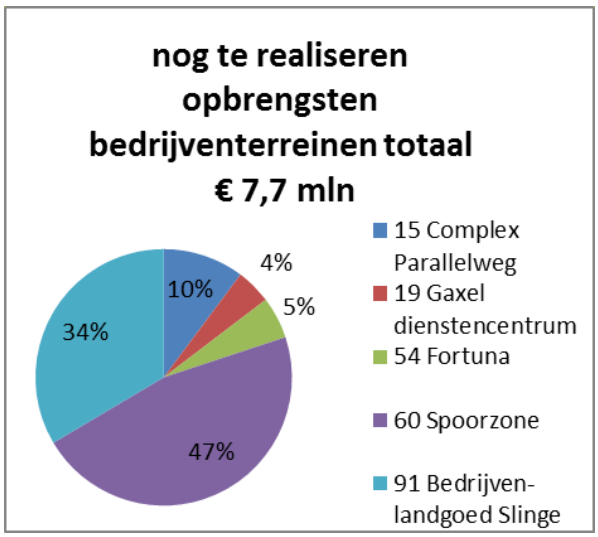
Opbrengstenverdeling

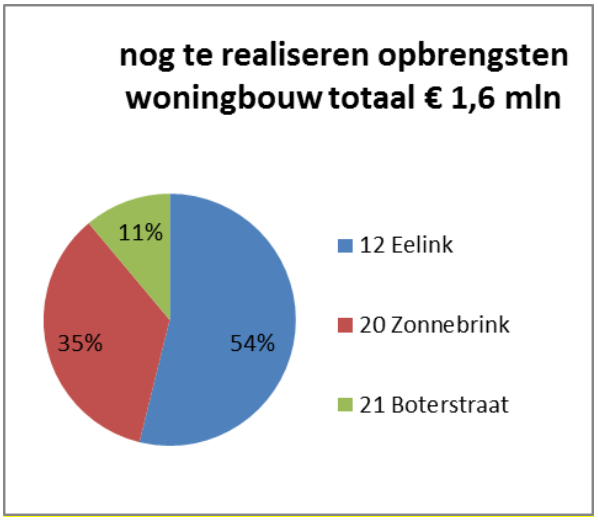
De opbrengsten in de grondexploitaties bestaan uit opbrengsten gronduitgifte, eventuele subsidies en exploitatiebijdragen. De grafieken op deze bladzijde geven de verdeling van de opbrengsten over de exploitaties weer.

Onderstaand diagram geeft de verhouding tussen de gerealiseerde opbrengsten en de nog te verkrijgen opbrengsten weer. Van de totale opbrengst is 68% (€ 19,6 miljoen) al gerealiseerd en moet 32% nog worden gerealiseerd. In het MPG 2019 was deze verhouding exact gelijk:: gerealiseerd 68% en nog te realiseren 32%. Dat wil niet zeggen dat er in een jaar niets gebeurd is. In diverse complexen zijn gronden uitgegeven. In 2020 is de spoorzone er als nieuw complex bijgekomen waar we de gehele opbrengst nog moeten genereren.
Dat een groot gedeelte van de opbrengsten is gerealiseerd, betekent dat het financiële risico van de grondexploitaties relatief beperkt is.



De twee volgende diagrammen geven de verdeling van de opbrengsten per exploitatie aan. Gronden voor bedrijventerreinen moeten het grootste gedeelte van de opbrengst genereren.





Budget 2021 grondexploitaties

In de begroting 2021 zijn budgetten opgenomen voor de uitgaven voor de grondexploitaties in 2021. Deze budgetten zijn gebaseerd op het MPG. De in 2021 geplande uitgaven voor de grondexploitaties zijn:

Complex	**Uitgaven 2021 in €**
12 Eelink	54.000
15 Complex Parallelweg	48.000
19 Gaxel dienstencentrum	165.000
20 Zonnebrink	215.000
21 Boterstraat	125.000
24 IWO Pelkpark	57.000
54 Fortuna	47.000
60 Spoorzone	56.000
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	733.000
Totaal	1.500.000

De grootste kostenposten waarmee rekening is gehouden zijn:

- 20 Zonnebrink – afronding aanleg parkeerterrein en openbare ruimte
- 21 Boterstraat – woonrijp maken
- 91 Bedrijvenlandgoed Slinge – bouwrijp maken

Actualisering budgetten

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 actuele exploitatieberekening onderbouwt de besluitvorming.

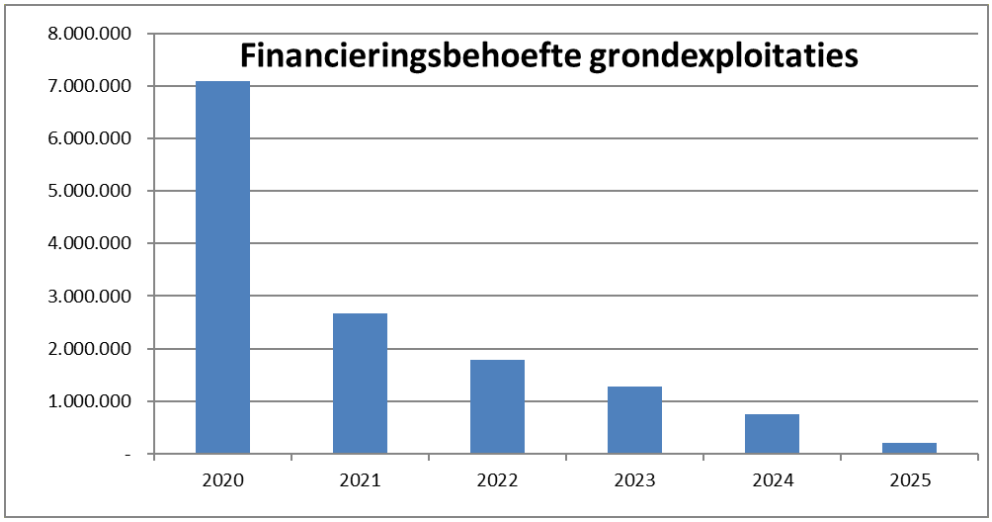
Tijdens de uitvoering van het project wordt de grondexploitatieberekening jaarlijks geactualiseerd bij de samenstelling van het MPG. Indien er aanleiding toe is wordt een exploitatieberekening tussentijds nogmaals geactualiseerd. Bij de actualisering van de exploitatieberekeningen worden de ramingen en de fasering van de uitgaven bijgesteld.

Bij de vaststelling van het MPG worden de eerder beschikbaar gestelde budgetten vervangen door de geactualiseerde ramingen.

Bij grondexploitaties in voorbereiding waarvoor het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld worden in de begroting voor het lopende (nu: 2021) en het komende (2022) jaar budgetten opgenomen overeenkomstig de in de exploitatieberekening voor deze jaarschijven geplande uitgaven.

Financieringsbehoefte grondexploitaties in exploitatie

Om de projecten te realiseren worden kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. De praktijk is dat er eerst kosten gemaakt worden voordat er opbrengsten gerealiseerd worden: de kosten gaan voor de baten uit. Denk aan de kosten voor bouwrijp maken voordat er opbrengsten uit verkoop van gronden komen. De gezamenlijke netto-boekwaarde van de actieve complexen (Eelink, Morgenzon, Zonnebrink, Boterstraat, Pelkpark, Fortuna, Spoorzone en Parallelweg) en het complex in voorbereiding (Bedrijvenlandgoed Slinge) bedraagt per 31-12-2020 € 7,1 miljoen. Het betreft de boekwaarde van deze complexen verminderd met de getroffen verliesvoorzieningen. Dit bedrag van € 7,1 miljoen is de financieringsbehoefte per 31-12-2020. De financieringsbehoefte geeft het bedrag aan dat tijdelijk beschikbaar moet zijn om de grondexploitaties mogelijk te maken.
Onderstaande grafiek geeft weer hoe de financieringsbehoefte zich ontwikkelt, uitgaande van de actuele exploitatieberekeningen.
In de grafiek is geen rekening gehouden met de effecten van tussentijdse winstnemingen. Complexen die worden afgerond tellen niet meer mee in de financieringsbehoefte vanaf het jaar van beëindiging. Vanaf dat tijdstip is er geen financieringsbehoefte meer. Er is ook geen rekening mee gehouden dat in de loop van de periode nieuwe projecten in exploitatie kunnen worden genomen waardoor de boekwaarde weer kan toenemen.



Benodigde risicoreserve en weerstandscapaciteit

Relatie 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 kan op 2 manieren worden benaderd:

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

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 opgenomen 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 wordt per complex beoordeeld. Tekorten moeten worden afgedekt in het jaar waarin ze voorzienbaar worden. Winsten moeten worden genomen naarmate projecten zijn gerealiseerd. Per project moet dit worden beoordeeld.

Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties (voor wat betreft de bouwgronden in exploitatie) is in het MPG bij de jaarrekening 2020 berekend op € 0,4 miljoen positief. Dit betekent dat er geen perspectief is op grote winsten op de grondexploitaties. Het risico zoals beschreven onder punt 2 is actueel.

De algemene reserve van de gemeente dient als bron voor het weerstandsvermogen. De afgelopen jaren is er van uitgegaan dat een weerstandsvermogen van € 2,5 miljoen toereikend is voor de grondexploitaties.

Voor dit MPG zijn is een 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 € 671.000 voldoende is.

Na afloop van het jaar wordt beoordeeld in hoeverre de geïnventariseerde risico's zich hebben voorgedaan, of zich gebeurtenissen hebben voorgedaan die niet waren voorzien en of het nodig is de inschatting van kansen en impact van gebeurtenissen bij te stellen. Dit met het doel de risicoanalyse in de toekomst verder te verbeteren.

Deel C: Projectenoverzicht

De exploitaties worden één voor één toegelicht in dit deel van de rapportage. De in exploitatie genomen gronden en het complex Bedrijvenlandgoed Slinge worden toegelicht op een projectblad. Op ieder projectblad zijn o.a. een korte projectbeschrijving en een beknopt financieel overzicht opgenomen. Voor de exploitaties in voorbereiding, strategische posities en de particuliere ontwikkelingen wordt volstaan met een eenvoudiger projectbeschrijving.

Gronden in exploitatie genomen
12 Eelink
15 Complex Parallelweg
19 Gaxel dienstencentrum
20 Zonnebrink
21 Boterstraat
24 Pelkpark
54 Fortuna
60 Spoorzone

Grondexploitatie in voorbereiding
91 Bedrijvenlandgoed Slinge

Strategische posities en verkenningen
16 Transformatie Narcisstraat
Weurden

Particuliere exploitaties (faciliterend grondbeleid)
12 Eelink Noord – Den Harden
13 Arrisveld
23 Vliertuin
25 Vredenseweg 4-6
93 Autopalace
95 Siloterrein
96 Meddo Nieuw Gelle
97 Brinkheurne - Grijsen

In de rubriek “Particuliere exploitaties” zijn de projecten opgenomen waarbij nog niet alle afspraken uit de exploitatieovereenkomst zijn afgerond. Het betreft geen uitputtende opsomming van alle particuliere bouwmogelijkheden.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Complex:	**Eelink**	**werkdoel:**	**248**
complex nr:	12	**startjaar:**	2007
status:	complex in exploitatie	**eindjaar:**	2021
programma:	30 kavels voor vrijstaande woningen		

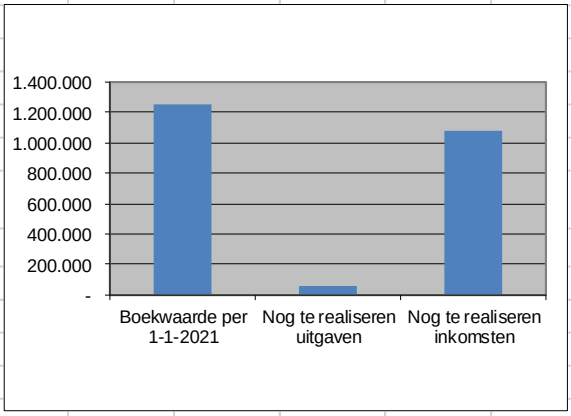
Projectomschrijving

Eelink is een gezamenlijk project van de gemeente met WBC Projekten BV. In dit plan worden kavels uitgegeven voor woningen in het duurste segment. Met de verkoop is eind 2006 gestart. De civieltechnische werkzaamheden zijn in 2007 uitgevoerd. De verkaveling ligt niet exact vast. Het geldende bestemmingsplan staat maximaal 30 woningen toe. Tot en met 2020 zijn 25 kavels uitgegeven. Aansluitend zijn 4 kavels verkocht in 2021. Het resultaat van de grondexploitatie wordt gedeeld met de partner in het project. Het gepresenteerde resultaat vertegenwoordigd alleen het gemeentelijk aandeel.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			1.253.933
Nog te realiseren uitgaven			54.133
Nog te realiseren inkomsten			1.077.725
Uitgaven gepland in 2021			54.133
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	**2021**	negatief	-252.786
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief	266.016
Resultaat totaal			13.230
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		negatief	-247.830
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			248.000



Verslag 2020

In 2020 zijn zes kavels uitgegeven op Eelink. Begin 2021 is een bestemmingsplan in procedure gebracht dat woningbouw mogelijk maakt op het aangrende terrein Den Harden en dat meer woningen toestaat op Eelink. Het totaal voor Eelink komt op 37. Zodra dit bestemmingsplan Eelink Noord is vastgesteld slaat het negatieve saldo van dit complex om in een positief resultaat.

Risico's

De belangstelling voor de kavels die in het plandeel Eelink Noord nog beschikbaar zijn is goed. Het risico ten opzichte van de exploitatieberekening is niet groot.

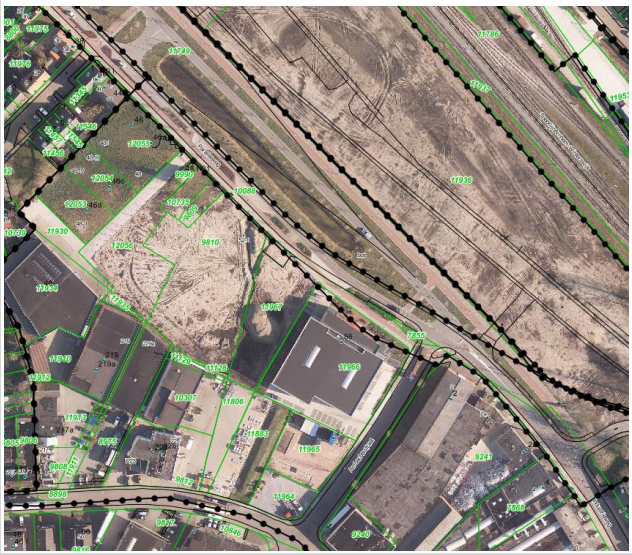
Verschillenanalyse

Resultaat NCW:			**Toelichting:**
MPG 2020 per 1-1-2021	-247.830	negatief	
MPG 2019 per 1-1-2020	-225.107	negatief	
Verschil	-22.723	negatief	

Complex:	Complex Parallelweg								werkdoel:		1127
complex nr:	15								startjaar:		2006
status:	complex in exploitatie								eindjaar:		2022
programma:	ca. 16.000 m2 bedrijventerrein										

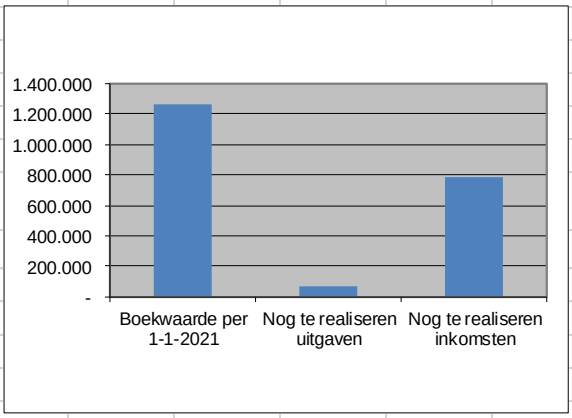
Projectomschrijving

Het complex aan de Parallelweg omvat de vroegere bedrijfslocaties Parallelweg 54 (vm Heva), Parallelweg 48 (vm Leemrijse) en Parallelweg 52 (vm Verhaegh/Te Siepe). Dit bedrijventerrein aan de Parallelweg wordt door de gemeente actief gerevitaliseerd. Parallelweg 52 is in 2018 het laatst in bezit van de gemeente gekomen. In 2019 zijn de opstallen gesloopt en is de bodem gesaneerd. Er is één aaneengesloten bedrijventerrein ontstaan.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			1.261.674
Nog te realiseren uitgaven			72.387
Nog te realiseren inkomsten			786.500
Uitgaven gepland in 2021			47.693
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2022	negatief	-583.447
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief	-
Resultaat totaal			-583.447
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		negatief	-560.791
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			561.000



Verslag 2020

In 2020 is 2.305 m2 grond uitgegeven voor drie bedrijven. De bodemsanering op Parallelweg 48 en Parallelweg 52 is afgerond.

Risico's

Het risico dat alsnog nieuwe bodemverontreinigingen worden aangetroffen en vertraging in de uitgifte van de bedrijfskavels.

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:			Toelichting:
MPG 2020 per 1-1-2021	-560.791	negatief	
MPG 2019 per 1-1-2020	-571.885	negatief	
Verschil	11.094		

Complex:	Gaxel dienstencentrum	werkdoel:	1576
complex nr:	19	startjaar:	2020
status:	complex in exploitatie	eindjaar:	2021
programma:	een grensoverschrijdend dienstencentrum		

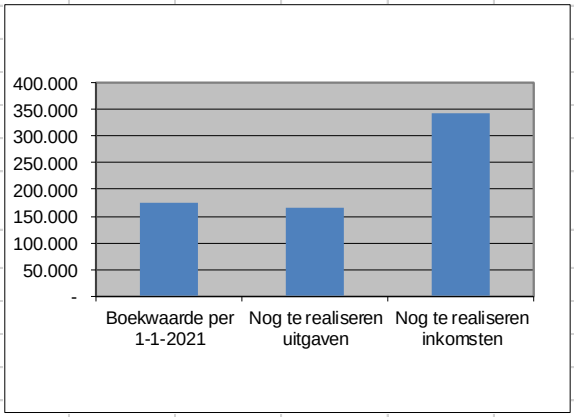
Projectomschrijving

De gemeente Winterswijk ontwikkelt samen met de gemeente Stadt Vreden een grensoverschrijdend dienstencentrum op de landsgrens aan de weg naar Vreden. In 2016 is een perceel grond aan de Vredenseweg verworven voor het grensoverschrijdend dienstencentrum. Het bestemmingsplan voor het dienstencentrum is in 2019 vastgesteld en in 2020 onherroepelijk geworden. Gaxel dienstencentrum is in 2020 als complex in exploitatie genomen.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			175.316
Nog te realiseren uitgaven			164.960
Nog te realiseren inkomsten			343.650
Uitgaven gepland in 2021			164.960
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2021	positief	236
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief	-
Resultaat totaal			236
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		positief	231
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			-



Verslag 2020

Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. De procedure waarmee een ontwikkelende partij wordt geselecteerd is voorbereid. In 2021 is de selectieprocedure gestart.

Risico's

Het belangrijkste risico is dat geen ontwikkelende partij wordt geselecteerd die aan de uitgangspunten van de gemeenten kan voldoen, met als gevolg dat een tekort ontstaat en dat mogelijk zelfs het hele project op losse schroeven komt te staan.

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:		Toelichting:
MPG 2020 per 1-1-2021	231	
MPG 2019 per 1-1-2020	-	
Verschil	231	

Complex:	**Zonnebrink**	**werkdoel:**	**1531**
complex nr:	20	**startjaar:**	2019
status:	complex in exploitatie	**eindjaar:**	2021
programma:	9 grondgebonden woningen, 1.600 m2 kavel maatschappelijke doeleinden, 200 parkeerplaatsen		

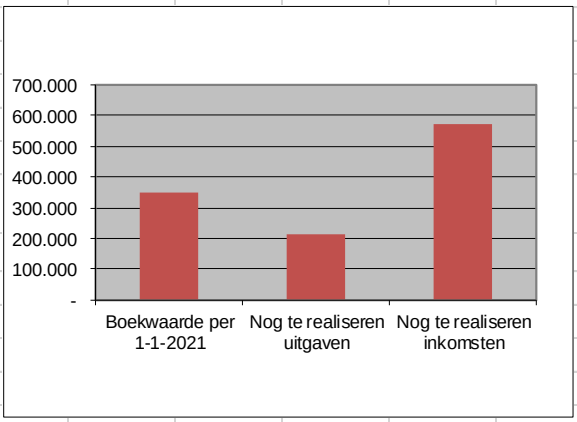
Projectomschrijving

Op het vroegere sportveld achter de school aan de Zonnebrink is een parkeerterrein voor 200 auto's aangelegd. Op het gedeelte van het het terrein waar de gymzaal van het vroegere schoolgebouw is gesloopt is een kavel van circa 1.600 m2 voor maatschappelijke doeleinden ontwikkeld. Verder zijn er 9 woningen gebouwd in het plangebied. De provincie Gelderland heeft een subsidie voor projecten stedelijke herverkaveling toegekend die mede bedoeld is voor dit project.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			351.707
Nog te realiseren uitgaven			215.107
Nog te realiseren inkomsten			575.364
Uitgaven gepland in 2021			215.107
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	**2021**	positief	381
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief	
Resultaat totaal			381
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		positief	374
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			-



Verslag 2020

Het parkeerterrein is aangelegd. De woningbouwlocatie is afgerond.

Risico's

De kavel voor maatschappelijke doeleinden is nog niet afgezet. Een risico is dat deze kavel later (na 2021) wordt verkocht dan is begroot (2021).

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:			**Toelichting:**
MPG 2020 per 1-1-2021	374		
MPG 2019 per 1-1-2020	2.372		
Verschil	-1.998	negatief	

Complex:	**Boterstraat**								werkdoel:	1532
complex nr:	21								startjaar:	2011
status:	complex in exploitatie								eindjaar:	2021
programma:	6 woningen									

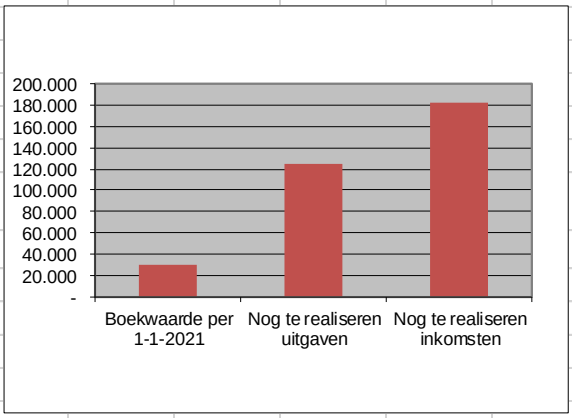
Projectomschrijving

Aan de Boterstraat ontwikkelen we een woningbouwlocatie voor 6 woningen op het terrein van de vroegere Prinses Beatrixschool. Alle kavels zijn verkocht. Aangrenzende bewoners van de Beukenhorstweg hebben gelegenheid gehad grond aan te kopen voor uitbreiding van hun soms zeer kleine tuinen. Een aantal van hen heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			30.202
Nog te realiseren uitgaven			125.159
Nog te realiseren inkomsten			182.157
Uitgaven gepland in 2021			125.159
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2021	positief	26.256
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief	27.550
Resultaat totaal			53.806
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		positief	25.741
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			



Verslag 2020

Om overlast door bouwwerkzaamheden voor omwonenden te beperken worden de kavels gefaseerd uitgeven zodat niet alle zes woningen tegelijk worden gebouwd. Vier kavels zijn in 2020 uitgegeven. De twee resterende volgen 1e helft 2021.

Risico's

De hoogte van de kosten woonrijpmaken zijn het belangrijkste aandachtspunt in dit project.

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:		
MPG 2020 per 1-1-2021	25.741	
MPG 2019 per 1-1-2020	38.923	
Verschil	-13.182	negatief

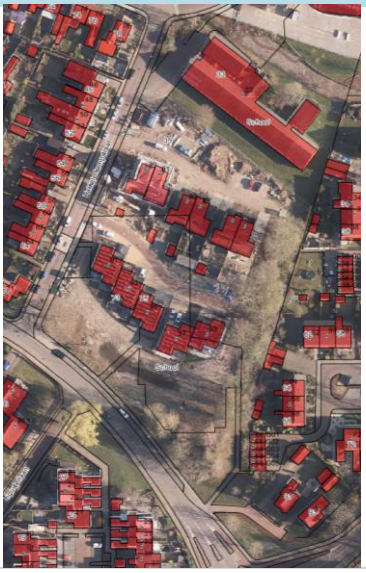
Toelichting:

Het resultaat is niet minder positief geworden. Integendeel zelfs. Doordat in 2020 winst is onttrokken (27.550), is het nog te genereren resultaat (26.256) minder dan een jaar eerder.

Complex:	**Pelkpark**	**werkdoel:**	**1593**
complex nr:	24	**startjaar:**	2012
status:	complex in exploitatie	**eindjaar:**	2021
programma:	11 woningen.		

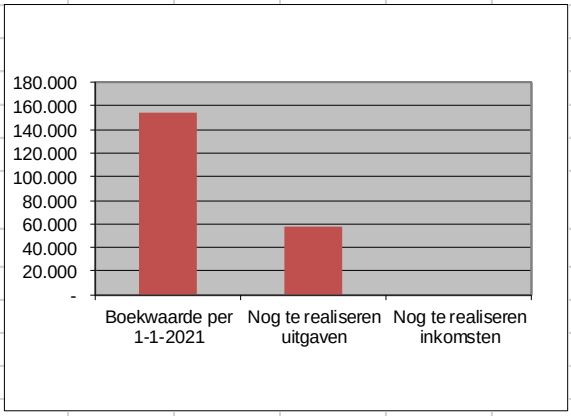
Projectomschrijving

Het gebiedsdeel waar eerder de Prins Willem Alexanderschool was gevestigd is in 2018 verkocht aan een projectontwikkelaar. Er zijn 11 woningen gebouwd. Pelkpark omvat verder nog de vroegere basisschool Kohnstamm. Zodra de Kohnstammschool niet meer nodig is voor onderwijshuisvesting wordt het gebouw gesloopt. De gemeente kan hier dan nog kavels voor circa 5 tot 8 woningen ontwikkelen.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			153.569
Nog te realiseren uitgaven			57.248
Nog te realiseren inkomsten			-
Uitgaven gepland in 2021			57.248
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	**2021**	negatief	213.566
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		negatief	-
Resultaat totaal			213.566
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		negatief	209.378
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			210.000



Verslag 2020

De bouw van de woningen is afgerond. De openbare verharding is aangelegd. Begin 2021 wordt het groen aangelegd en is het plan afgerond.

Risico's

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:			
MPG 2020 per 1-1-2021	-209.378	negatief	
MPG 2019 per 1-1-2020	-176.963	negatief	
Verschil	-32.415	negatief	

Toelichting:

Het negatieve resultaat is groter geworden door tegenvallende uitgaven voor het woonrijp maken in 2020 en 2021.

Complex:	Fortuna								werkdoel:		
complex nr:	54								startjaar:		1999
status:	complex in exploitatie								eindjaar:		2021
programma:	bedrijventerrein (gronden verkocht)										

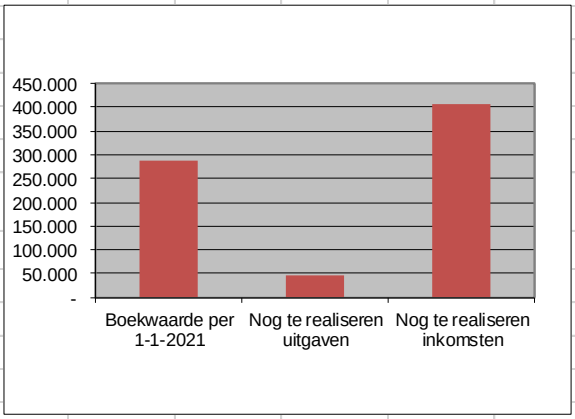
Projectomschrijving

Op Fortuna is geen grond meer voor verkoop beschikbaar. Voor het gedeelte van het terrein dat nu nog in eigendom is van de gemeente zijn verkoopovereenkomsten gesloten met aangrenzende bedrijven. Eind 2021 wordt het laatste perceel uitgegeven en wordt het complex Fortuna afgerond.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			286.775
Nog te realiseren uitgaven			46.563
Nog te realiseren inkomsten			408.263
Uitgaven gepland in 2021			46.563
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2021	positief	69.802
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief	939.037
Resultaat totaal			1.008.839
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		positief	68.433
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			-



Verslag 2020

In 2021 wordt nog 4.270 m2 uitgegeven. Deze grond is al verkocht.

Risico's

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:	
MPG 2020 per 1-1-2021	68.433
MPG 2019 per 1-1-2020	32.398
Verschil	36.035

Toelichting:

Het nog te realiseren positieve resultaat lijkt te zijn toegenomen. Dit komt door een boekhoudkundige correctie. Feitelijk is het te verwachten resultaat ongeveer gelijk gebleven.

Complex:	**Spoorzone**	**werkdoel:**	
complex nr:	60	**startjaar:**	2020
status:	complex in exploitatie	**eindjaar:**	2026
programma:	bedrijventerrein		

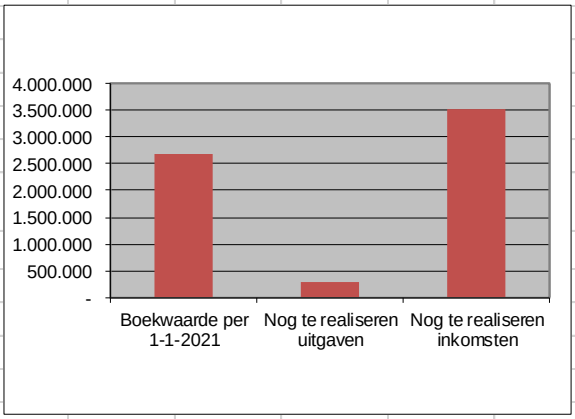
Projectomschrijving

Op het emplacement in de spoorzone aan de Parallelweg (netto circa 3,3 ha) is plaats voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. Het terrein wordt doorsneden door een strook grond die is gereserveerd voor het doortrekken van de Dingstraat over het spoor.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021				2.676.593
Nog te realiseren uitgaven				295.374
Nog te realiseren inkomsten				3.514.662
Uitgaven gepland in 2021				55.896
Financieel resultaat complex:				
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	**2026**	positief		365.998
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)		positief		-
Resultaat totaal				365.998
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		positief		324.996
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021				-



Verslag 2020

In 2020 is het terrein door de gemeente aangekocht en in exploitatie genomen.

Risico's

Langere uitgiftetermijn en aanvullende kosten bodemsanering en explosieven zijn niet uitgesloten.

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:		**Toelichting:**
MPG 2020 per 1-1-2021	324.996	Bij het MPG 2019 waren de grondprijzen nog niet vastgesteld en is gerekend met aannames. De grondprijzen die nu zijn vastgesteld zijn hoger met als gevolg een beter financieel resultaat.
MPG 2019 per 1-1-2020	189.372	
Verschil	135.624	

Grondexploitaties in voorbereiding

Complex:		**Bedrijvenlandgoed Slinge**								**werkdoel:**		**1290**
complex nr:		91								**startjaar:**		2009
status:		grondexploitatie in voorbereiding								**eindjaar:**		2021
programma:		25.551 m2 bedrijventerrein										

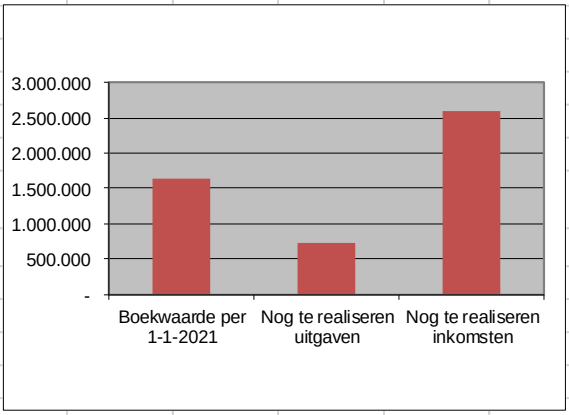
Projectomschrijving

Het terrein waar vroeger een bedrijf voor dierlijke afvalverwerking (DAV) was gevestigd wordt ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor het bedrijf Winterwarm. Er is veel aandacht voor de inpassing in de landelijke omgeving. Aan het Waterschap Rijn en IJssel wordt een strook grond overgedragen waardoor het riviertje De Slinge meer ruimte krijgt en beter in het landschap past. Het bestemmingsplan is 28 januari 2021 door de raad vastgesteld.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2021			1.633.375
Nog te realiseren uitgaven			733.258
Nog te realiseren inkomsten			2.593.800
Uitgaven gepland in 2021			733.258
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	**2021**	negatief	-176.912
Gerealiseerd t/m 2020 (verwerkt in boekwaarde)			-
Resultaat totaal			-176.912
Resultaat NCW p.p. 1-1-2021		negatief	-173.443
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2021			174.000



Verslag 2020

Nadat met Winterwarm overeenstemming is bereikt over de verkoop van het terrein is de bestemmingsplanprocedure, in 2019 tijdelijk on hold gezet, weer opgepakt. Inmiddels is het bestemmingsplan vastgesteld.

Risico's

Het belangrijkste risico is dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt en de uitgifte aan Winterwarm daardoor niet door zou gaan.

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:			**Toelichting:**
MPG 2020 per 1-1-2021	-173.443	negatief	
MPG 2019 per 1-1-2020	-164.671	negatief	
Verschil	-8.772	negatief	

Strategische posities en verkenningen

Complex:	**Narcisstraat**	**werkdoel:**	**722**
complex nr:	16	**startjaar:**	nnb
status:	strategische positie	**eindjaar:**	nnb
programma:	revitalisering en/of transformatie bedrijventerrein		

Projectomschrijving

Het project Narcisstraat was aanvankelijk gericht op transformatie van het huidige bedrijventerrein tot woningbouw. Dat vertrekpunt is niet meer actueel. De gemeente heeft in 2010 twee verouderde bedrijfscomplexen verworven om een strategische positie in het gebied te hebben. Op één van beide bedrijfscomplexen van de gemeente zijn de opstallen in 2019 gesloopt.



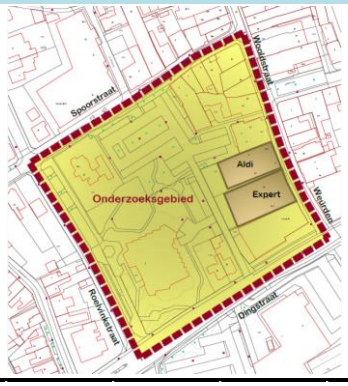
Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	849.680
Getroffen voorziening 1-1-2021:	264.000

Complex:	**Weurden**	**werkdoel:**	
complex nr:	nvt	**startjaar:**	2021
status:	Strategische positie	**eindjaar:**	nnb
programma:	nnb		

Projectomschrijving

De gemeente heeft in 2016 twee panden in het Weurden aangekocht voor een structuurversterkende ontwikkeling. Deze aankoop was de aanzet voor het project Cultuurkwartier. In 2021 krijgt dit project een nieuwe start nadat de samenwerking met de in 2018 geselecteerde ontwikkelaar is beëindigd. Beoogd wordt in het gebied onder andere een cultuurgebouw met nieuwe huisvesting voor de muziekschool en voor de openbare bibliotheek te ontwikkelen.



Boekwaarde 1-1-2021:	834.701
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Particuliere exploitaties (faciliterend grondbeleid)

Complex:	Eelink Noord - Den Harden	werkdoel:	248
complex nr:	12	startjaar:	2021
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	
programma:	6 woningen in duurder segment		

Projectomschrijving

Voor het gebied dat we aanduiden als Eelink Noord is een bestemmingsplanwijziging in procedure. De planwijziging maakt het mogelijk dat in het complex Eelink meer woningen mogen komen en dat woningbouw mogelijk wordt op het aangrenzende terrein Den Harden. Rondom het boerderijtje Den Harden aan de Bataafseweg mogen 6 woningen worden gebouwd. Met de eigenaar van Den Harden is een anterieure overeenkomst gesloten.



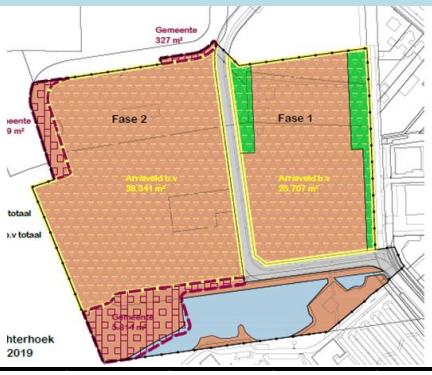
Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	-
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	Arrisveld	werkdoel:	719
complex nr:	13	startjaar:	2012
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	
programma:	2,5 hectare gezondheidspark en 4 hectare bedrijventerrein		

Projectomschrijving

Arrisveld omvat het bedrijventerrein voor het nieuwe logistieke centrum van Obelink en het gezondheidspark Park Achterhoek. De gemeente heeft bij de planontwikkeling een faciliterende, begeleidende, publiekrechtelijke en kwaliteitbewakende rol. Op een aangrenzend terrein wordt vanaf 2021 stadstuinbouw ontwikkeld.



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	212.717
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	Vliertuin	werkdoel:	1594
complex nr:	23	startjaar:	2012
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2021
programma:	maximaal 15 woningen		

Projectomschrijving

In de Vliertuin zijn enkele jaren geleden een nieuwe basisschool en een sportzaal gebouwd. De rondom gelegen openbare ruimte is ingericht. Het gebied wordt afgerond met enige woningbouw. Er komen 11 sociale huurwoningen en 3 vrije sectorwoningen. Hiervoor zijn met de belanghebbende grondeigenaren overeenkomsten gesloten. Het bestemmingsplan voor de woningbouw is in 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden.



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	-
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	Vredenseweg 4-6	werkdoel:	1718
complex nr:	25	startjaar:	2020
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2022
programma:	10 woningen		

Projectomschrijving

Het voormalige pand van De Jager Wonen maakt plaats voor 10 woningen. Aan de Vredenseweg komen vier koop- of huurwoningen voor starters. Aan de Eikenstraat en Lijsterbesstraat komen zes huurwoningen gericht op de oudere doelgroep.



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	5.401
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	Autopalace	werkdoel:	
complex nr:	93	startjaar:	2018
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2021/nnb
programma:	22 woningen		

Projectomschrijving

Op het vroegere Autopalace-terrein zijn 20 woningen gebouwd. Twee woningen aan de Singelweg volgen nog.



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	-22.000
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	Siloterrein	werkdoel:	1614
complex nr:	95	startjaar:	2014
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2021/2022
programma:	een supermarkt en 30 woningen		

Projectomschrijving

In 2015 is het eerste deel van het Siloterrein ingevuld met een nieuwe supermarkt. Aan de zuidzijde van het terrein is in 2019/2020 een woongebouw met 21 appartementen gebouwd. De ontwikkelaar rondt het siloterrein af met 9 grondgebonden woningen aan de zijde van de Tuunterstraat.



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	-721
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	**Meddo Nieuw Gelle**							werkdoel:		
complex nr:	96							startjaar:		2019
status:	particuliere grondexploitatie							eindjaar:		
programma:	maximaal 68 woningen in vier fasen									

Projectomschrijving

In 2019 heeft Hoornstra Meddo BV met de gemeente een grondexploitatieovereenkomst gesloten voor Nieuw Gelle fase 1. Fase 1 omvat 21 woningen. Alle kavels zijn in 2020 uitgegeven en er wordt volop gebouwd. In 2021 is een overeenkomst gesloten voor Nieuw Gelle fase 2. Fase 2 zal 22 grondgebonden woningen omvatten in een gevarieerde programma van vrijstaande -, halfvrijstaande -, levensloopbestendige - en huur- dan wel starterswoningen. De belangstelling voor fase 2 is goed. De ontwikkelaar treft al voor bereidingen voor fase 3/4 van Nieuw Gelle.

fase 1 fase 2



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	-
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Complex:	**Brinkheurne**							werkdoel:		1162
complex nr:	97							startjaar:		2007
status:	particuliere grondexploitatie							eindjaar:		
programma:	17 woningen									

Projectomschrijving

De 2e fase van Brinkheurne - Grijsen is in uitvoering en vordert gestaag. De 2e fase omvat 11 woningen. Eerder zijn in de 1e fase al 6 woningen gerealiseerd.



Financieel overzicht

Boekwaarde 1-1-2021:	-
Getroffen voorziening 1-1-2021:	-

Begrippenlijst

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten)
De door het rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Boekwaarde
De boekwaarde van een object of complex is de optelsom van de reeds gemaakte kosten en van de reeds gerealiseerde opbrengsten in een project. Met andere woorden: het bedrag van de 'netto-uitgaven' waarvoor het complex in de 'boeken' (administratie) is verwerkt.
Een grondexploitatie kent meestal een fase waarin de boekwaarde negatief is. In dat geval is meer geld ontvangen dan er is uitgegeven. Dit komt voor nadat de kavels in een plan zijn verkocht, zodat de opbrengsten zijn gerealiseerd, en er daarna nog kosten moeten worden gemaakt voor het woonrijp maken.

BIE (Bouwgrond in exploitatie)
Ook wel aangeduid als "actieve grondexploitatie". Een BIE is een grondexploitatie die door de gemeente wordt gevoerd. De raad heeft het bestemmingsplan en de grondexploitatiebegroting vastgesteld. De uitgaven die voor een BIE zijn gemaakt worden als voorraad onderhanden werk opgenomen op de balans van de gemeente en worden verrekend met de in latere jaren te ontvangen inkomsten uit verkoop van grond.

Bouwrijp maken
Het bouwrijp maken van grond omvat de bewerkingen die de grond moet ondergaan voordat met bouwen kan worden begonnen. Werkzaamheden in de fase van het bouwrijp maken zijn:
- het slopen en afvoeren van oude bouwwerken
- het verwijderen van begroeiing en het schonen van het terrein
- bodemsanering
- de aanleg van bouwstraten, watergangen, riolering en kabels en leidingen van nutsbedrijven

Complex
De complexen geven de gebieden in de grondexploitatie weer. De administratie wordt per complex gevoerd.

Disconteringspercentage
Het rentepercentage waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar de netto contante waarde. Dit percentage (actueel 2%) wordt ook gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van de verliesvoorzieningen.

Eindwaarde
Het resultaat van een project op de verwachte einddatum, rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijging en met rente.

Grondexploitatie
De (gemeentelijke) grondexploitatie is een berekening die inzicht geeft in de kasstroom van het verwerven, ontwikkelen en uitgeven van bouwrijpe grond voor een ruimtelijke ontwikkeling. De kosten in de exploitatie zijn alle kosten die samenhangen met de transformatie van ruwe grond naar bouwrijpe grond. De baten bestaan uit de verkoopopbrengst van bouwrijpe grond voor de verschillende functies, subsidies en andere bijdragen. In de berekening van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met toekomstige kosten- en opbrengstenstijgingen en met rente.
Tot de grondexploitatie behoren niet de kosten die verband houden met het oprichten of exploiteren van vastgoed en met het beheren van de openbare ruimte.

Interne rekenrente
Het rentepercentage dat wordt toegepast voor de doorberekening van financieringskosten. Dit percentage (in 2020 1,79 %) wordt aan de grondexploitaties doorberekend over de boekwaarde.

Netto contante waarde
De netto contante waarde is het resultaat van een project, teruggerekend naar het jaar van rapportage (1-1-2021). Toekomstige kasstromen zijn gecorrigeerd voor de jaarlijkse rente. Waardeverschillen tussen projecten als gevolg van tijdsverschillen zijn geëlimineerd en de resultaten zijn vergelijkbaar.

Opstalexploitatie/Bouwexploitatie
Bij een opstalontwikkeling (ook wel bouwexploitatie genoemd) draait het om het ontwikkelen (bouwen) van gebouwen (op bouwrijpe grond). Grondexploitatie is het proces om te komen tot bouwrijpe grond.

Parameter kostenstijging
Een grondexploitatie is een berekening over meerdere jaren. De uitgaven en inkomsten in de exploitatieberekeningen zijn opgenomen volgens het huidige prijspeil. In de berekening wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie, zowel bij de uitgaven als bij de inkomsten.
In het MPG 2020 wordt als parameter kostenstijging 1,75% aangehouden. De parameter opbrengstenstijging is 1,0%.

Strategische aankoop / aanhouden strategische posities
In het kader van grondbeleid verwerft de gemeente soms onroerend goed (panden, grond) met de verwachting dat het eigendom van het onroerend goed gaat bijdragen aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Een grondexploitatie of een concreet project is op dat moment (nog) niet aan de orde. Het financiële resultaat van de kosten (bijvoorbeeld rente-, onderhouds- en beheerskosten) en opbrengsten (bijvoorbeeld huur) van het tijdelijk beheer van strategische posities komt tot uitdrukking in de jaarrekening.

Particulier opdrachtgeverschap
Woningbouwontwikkeling waarbij kopers zelf hun kavel grond kopen om hun woning te realiseren. De kopers van de kavel bepalen zelf welke partijen (aannemer, architect) zij daarbij inschakelen.

Voorzieningen
Wanneer de exploitatieberekening een tekort aangeeft (verlies) wordt dit ten laste van het resultaat gedekt door het treffen van een voorziening (= reservering) ter grootte van het tekort. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat het treffen van een voorziening verplicht is op het moment dat duidelijk wordt dat in een complex een tekort zal optreden.

Weerstandsvermogen voor grondexploitaties
Het benodigde weerstandsvermogen wordt gedefinieerd als de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente moet beschikken om niet begrote projectkosten en niet voorziene projectrisico's te dekken, zonder dat het de voortzetting van taken belemmert.

Winstneming
Winst moet aan grondexploitaties worden onttrokken naar rato van gerealiseerde kosten en opbrengsten. Een voorbeeld: indien 50% van de kosten is gerealiseerd en 50% van de grond is verkocht, dan is de winstrealisatie 50% x 50% = 25%.

Winstpotentie
Het begrote positieve financiële resultaat van een project of het totaal van de projecten.

Woonrijp maken
Woonrijp maken is het afwerken van de openbare ruimte in een plan voor uiteindelijk gebruik Het omvat het aanbrengen van definitieve verhardingen, openbare verlichting, groenvoorzieningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Woonrijp maken vindt doorgaans plaats aan het eind van het project na afronding van de bouwactiviteiten.