

Jaarverslag 2019

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2019 (MPG 2019)

Jaarverslag 2019

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2019 (MPG 2019)

Besluitvorming: college raad d.d. 19-5-2020
d.d. 25-6-2020

Zaaknummer: 195841

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Begrippenlijst	5
Samenvatting	7
Inleiding	9
Aanleiding en doelstelling	9
Ontwikkelstrategie en grondexploitaties	9
Projectfasen	9
Typen projecten	9
Gemeentelijke projecten	9
Particuliere projecten	10
Budgettering	10
MPG in de beleidscyclus	11
Jaarbegroting / meerjarenbegroting	11
Financiële prognoses	11
Jaarrekening en jaarverslag	11
Leeswijzer	12
Deel A Grondexploitaties	13
Exploitaties in portefeuille	13
Programma's in de exploitaties	14
Programma woningbouw	14
Programma bedrijventerreinen	15
Kantoren, Detailhandel en Leisure	17
Maatschappelijk vastgoed	17
Grondprijzen	17
Conclusie programmering grondexploitaties	18
Strategische posities	18
Venootschapsbelasting	19
Besluit Begroting en Verantwoording BBV	19
Deel B: Resultaten grondexploitaties, Risico's & Weerstandscapaciteit	20
Financiële positie grondexploitaties 2019	20
Bouwgrond in exploitatie (BIE) 2019	20
Verloop boekwaarde BIE	20
Financieel resultaat BIE	21
Faciliterend grondbeleid 2019	21
Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding 2019	22
Verloop boekwaarde strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding	22
Financieel resultaat 2019 strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding	23
Geopende en beëindigde complexen	24
Prognose resultaten grondexploitaties	24
Resultaten grondexploitaties in exploitatie en in voorbereiding	24
Parameters	25
Verschillen MPG 2018 en 2019	26
Resultatenverloop grondexploitaties	28
Verplichtingen uit grondexploitaties	28
Kosten en opbrengstenverdeling	29
Kostenverdeling	29
Opbrengstenverdeling	30
Budget 2020 grondexploitaties	31

Financieringsbehoefte grondexploitaties in exploitatie	31
Benodigde risicoreserve en weerstandscapaciteit.....	32
Relatie risicoanalyse en weerstandscapaciteit.....	32
Risicobeheersing op complexniveau.....	32
Deel C: Projectenoverzicht	33
Bouwgrond in exploitatie (BIE).....	34
Grondexploitaties in voorbereiding	42
Overige complexen in voorbereiding, strategische posities en verkenningen	43
Particuliere exploitaties (faciliterend grondbeleid)	44

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 dan wel het beheren van de openbare ruimte.

Interne rekenrente

Het rentepercentage dat wordt toegepast voor de doorberekening van financieringskosten. Dit percentage (in 2019 1,89 %) wordt aan de grondexploitaties doorberekend over de boekwaarde.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is het resultaat van een project, teruggerekend naar het begin van het jaar van rapportage (1-1-2019). Toekomstige kasstromen zijn gecorrigeerd voor de jaarlijkse rente. Waardeverschillen tussen projecten als gevolg van tijdsverschillen zijn geëlimineerd en de resultaten zijn vergelijkbaar.

Wanneer de contante waarde zou worden belegd tegen het disconteringspercentage, is de waarde aan het einde van project gelijk aan het projectresultaat op dat moment (= de eindwaarde).

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 2019 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 (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 ten laste van het resultaat van de jaarrekening.

Particulier opdrachtgeverschap

Woningbouwontwikkeling waarbij kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale eigen invloed hun woning te realiseren.

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 een tekort zal optreden.

Weerstandsvermogen voor grondexploitaties

Het benodigde weerstandsvermogen wordt gedefinieerd als de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente dient te beschikken om niet begrote projectkosten en niet voorziene projectrisico's te dekken, zonder dat het de voortzetting van taken belemmert. In deze nota wordt de gewenste hoogte van het weerstandsvermogen aangegeven voor het geheel van de grondexploitatieprojecten.

Winstnemning

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 $50\% \times 50\% = 25\%$.

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, straatverlichting, groenvoorzieningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Woonrijp maken vindt doorgaans plaats aan het eind van het project of na afronding van de bouwactiviteiten.

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 vormt een nadere uitwerking van paragraaf G Grondbeleid in het jaarverslag van de gemeente.

Programmering woningbouw

In de gemeentelijke grondexploitaties wordt van een bescheiden programmering voor woningbouw uitgegaan. Verwacht wordt dat de nog beschikbare kavels op Plan Morgenzon en in de Boterstraat snel worden afgezet. Vanaf 2021 kan de gemeente alleen nog vrije kavels aanbieden in het plan Eelink voor een exclusief marktsegment.

Programmering bedrijventerreinen

Er is tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. De groei-behoefte van lokale bedrijvigheid vraagt om lokaal beschikbaar bedrijventerrein. De gemeente heeft een locatiekeuze-onderzoek voor nieuw bedrijventerrein laten uitvoeren. In 2020 kan besluitvorming plaatsvinden over de vraag waar nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

Invoering vennootschapsbelasting

Vanaf 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Wij hebben het standpunt ingenomen dat de gemeente over de jaren 2016 tot en met 2018 niet belastingplichtig is voor de grondexploitaties. Of dit ook geldt over 2019 wordt nog bepaald volgens de systematiek waarmee wordt beoordeeld of een grondbedrijf belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting ("Quick Scan" en "Post Quick Scan").

Geopende en beëindigde complexen

In 2019 is Zonnebrink geopend als complex in exploitatie (BIE). Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan is de grondexploitatiebegroting Zonnebrink vastgesteld. Met ingang van 2020 wordt het complex Spoorzone geopend. Bij het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop van het bedrijventerrein in de spoorzone op 7 november 2019 heeft de raad de grondexploitatiebegroting voor dit complex vastgesteld.

Bij het faciliterend grondbeleid zijn de complexen 't Hilgelo en Sint-Elisabethgaarde beëindigd.

Jaarresultaat 2019

Op de complexen in de BIE is over 2019 een positief resultaat van € 336.000 behaald. Winst is onttrokken aan de complexen Plan Morgenzon en Fortuna. De verliesvoorziening voor het Complex Parallelweg is verhoogd.

Op de complexen die gezamenlijk de strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding vormen is in 2019 een negatief resultaat van € 108.000 geboekt. De belangrijkste oorzaken zijn de uitgaven voor het slopen van een deel van de gebouwen in het complex Narcisstraat en een afwaardering op de waarde van de gronden voor het grensoverschrijdend dienstencentrum bij Gaxel Daar staat tegenover dat de verliesvoorziening voor het Bedrijvenlandgoed Slinge is verlaagd in samenhang met de verkoop van dit terrein aan Winterwarm..

Boekwaarde grondexploitaties afgenomen

De boekwaarde van de complexen in exploitatie is afgenomen met € 0,8 miljoen van € 4,5 miljoen naar € 3,7 miljoen. Uit grondverkopen en andere inkomsten is meer geld (€ 2,4 miljoen) ontvangen dan is uitgegeven (€ 1,3 miljoen) en dan als resultaat aan de exploitaties is onttrokken (€ 0,3 miljoen).

De boekwaarde van de strategische posities en van de grondexploitaties in voorbereiding is ongeveer gelijk gebleven (€ 3,3 miljoen).

Toekomstige resultaten gematigd positief

Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties is € 0,4 miljoen positief. Dat is beduidend minder dan in voorgaande jaren. Dit komt vooral doordat Plan Morgenzon bijna is afgerond. Dit complex leverde een groot positief resultaat op. Het grootste gedeelte van de winst is de afgelopen jaren inmiddels aan dat complex onttrokken.

Het resultaat van € 0,4 miljoen wordt naar verwachting behaald op de laatste fase van Plan Morgenzon en het complex Spoorzone.

De kosten gaan voor de baten uit

Het ontwikkelen van gronden brengt kosten met zich mee. De kosten van alle actieve grondexploitaties tezamen bedragen € 27 miljoen. De meeste kosten (ca. 80%) zijn al gerealiseerd. De nog te maken kosten bestaan grotendeels uit kosten voor verwerving, kosten voor bouw- en woonrijp maken en plankosten.

Van de totale opbrengsten van € 36 miljoen is 68% reeds ontvangen. De nog te realiseren opbrengsten moeten voor 1/3^e deel uit uitgifte van woningbouwgronden en voor 2/3^e deel uit uitgifte van bedrijventerreinen komen.

Het is gebruikelijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het grootste gedeelte van de kosten gemaakt wordt voordat opbrengsten worden ontvangen: "de kosten gaan voor de baten uit".

Budget uitgaven 2020

Er wordt van uit gegaan dat de uitgaven voor de grondexploitaties in 2020 € 4.583.000 bedragen. In de financiële prognose 2020 worden deze uitgaven verwerkt in de begroting 2020.

Risico

Gemeenten moeten de risico's voortvloeiend uit de grondexploitaties kunnen opvangen. Er wordt van uitgegaan dat een weerstandsvermogen van € 2,5 miljoen toereikend is voor de grondexploitaties van Winterswijk.

Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) brengt de bedrijfseconomische situatie van de 'gemeentelijke grondbedrijfsfunctie' transparant in beeld. Het MPG geeft de stand van zaken in de lopende projecten weer op basis van geactualiseerde grondexploitaties. Het MPG biedt inzicht in de risico's en de benodigde weerstandscapaciteit van de grondbedrijfsfunctie. 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 het college en de raad op basis waarvan op een verantwoorde wijze financiële besluitvorming kan plaatsvinden.

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.

Projectfasen

De levenscyclus van een (grond)exploitatie komt overeen met de fasen in een project:

1. Verkenningsfase
2. Projectopzetfase / ontwerpfase
3. Realisatiefase
4. Afrondingsfase / exploitatiefase

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:

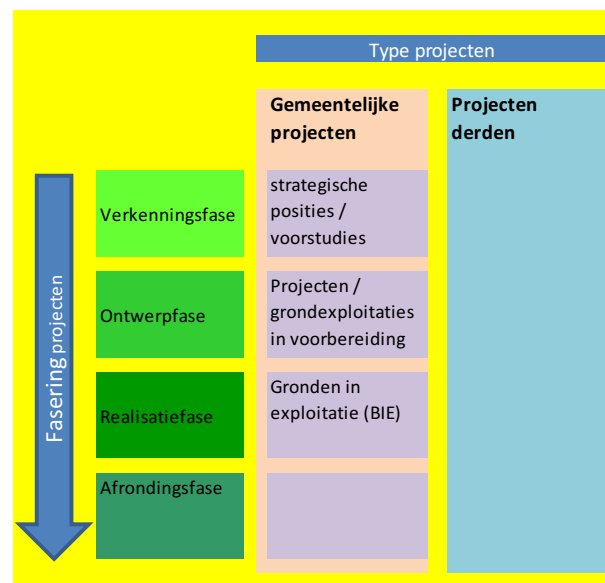
- exploitaties waarin de ruimtelijke kaders duidelijk zijn maar er nog geen concreet programma van de ontwikkeling is benoemd;
- exploitaties waarvoor het programma helder is maar waarvoor nog geen grondexploitatiebegroting is vastgesteld op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

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 ook 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
- meerjarige 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 meerjarenprognose voor de grondexploitatie gemaakt. De risico's van het totaal van de grondexploitaties worden opnieuw beoordeeld. Nog niet gerealiseerde winsten worden in beginsel niet verwerkt in de meerjarenbegroting.

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

Jaarbegroting / meerjarenbegroting

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

Financiële prognoses

De in de begroting opgenomen budgetten worden bij de 1^e financiële prognose bijgesteld aan de hand van de actuele exploitatieberekeningen, voor zover de actuele ramingen afwijken van de oorspronkelijke budgetten. De raad stelt met deze handelswijze budgetten beschikbaar voor de grondexploitatie die overeenkomen met de actuele grondexploitaties waarop het MPG is gebaseerd.

Bij de 2^e en 3^e 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 deel uit van 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 weerstandscapaciteit

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 2019. Het verloop van de boekwaarde wordt weergegeven en geanalyseerd. Het financiële resultaat van de grondexploitatie in 2019 wordt gepresenteerd en toegelicht.
- De prognose van de grondexploitatie. De verwachte resultaten worden aangegeven en in de tijd uitgezet. De verschillen in de verwachtingen ten opzichte van het MPG 2018 worden geanalyseerd. De rekenparameters die zijn toegepast worden toegelicht en er is aandacht voor verplichtingen uit de grondexploitatie.
- Een analyse van de kosten naar kostensoorten en van de opbrengsten naar projecten.
- Een toelichting over de verwerking van de grondexploitatie in de begroting 2020.
- De prognose van de financieringsbehoefte van de exploitatie 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 in exploitatie zijn genomen en op twee grondexploitaties die vergevorderd in voorbereiding zijn: Bedrijvenlandgoed Slinge en Zonnebrink.

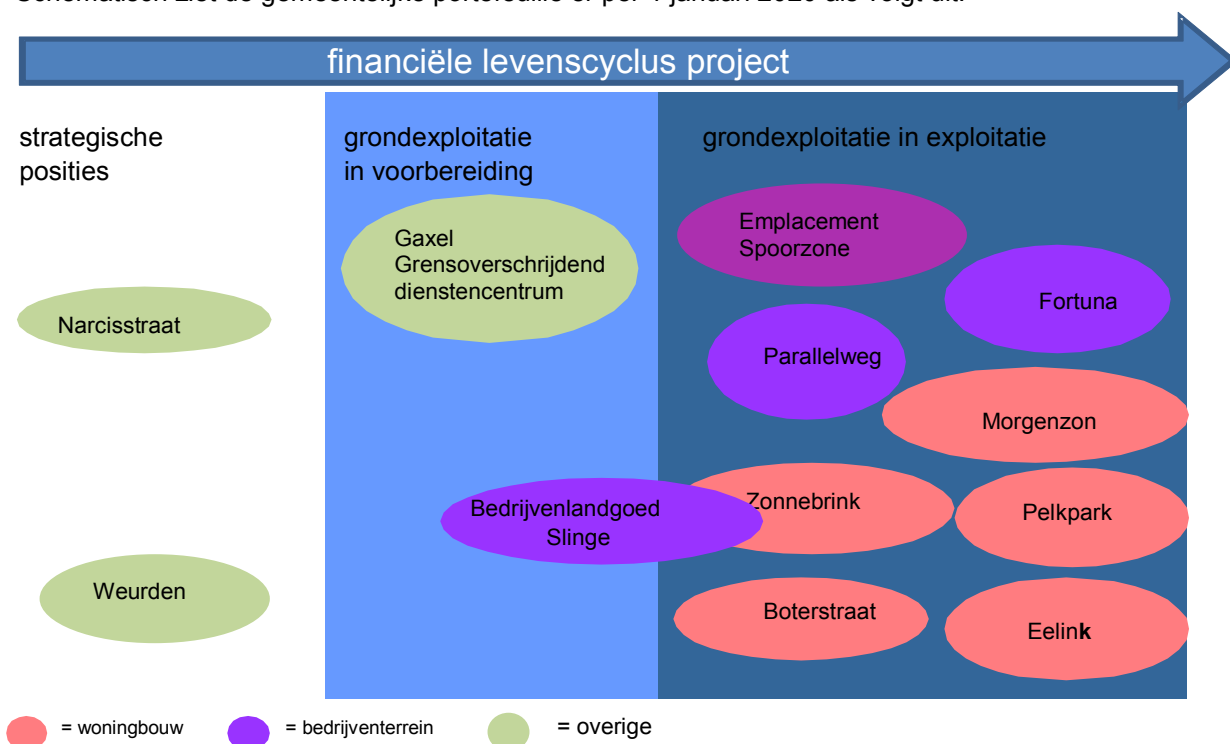
Exploitaties in portefeuille

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

Gemeentelijke Exploitaties	Type exploitatie	
	Per 1-1-19	Per 1-1-20
Plan Eelink	In exploitatie	In exploitatie
Pelkpark	In exploitatie	In exploitatie
Plan Morgenzon	In exploitatie	In exploitatie
Parallelweg	In exploitatie	In exploitatie
Industrieterrein Fortuna	In exploitatie	In exploitatie
Boterstraat	In exploitatie	In exploitatie
Emplacement Spoorzone	-	In exploitatie
Bedrijvenlandgoed Slinge	In voorbereiding	In voorbereiding
Zonnebrink (voormalig Driemark terrein)	In voorbereiding	In exploitatie
Gaxel Grensoverschrijdend Dienstencentrum	In voorbereiding	In voorbereiding

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 2020 als volgt uit:



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

- een kaart van het grondexploitatiecomplex;
- een beschrijving van de bouwkvavels, 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.

De complexen Bedrijvenlandgoed Slinge en Gaxel Grensoverschrijdend Dienstencentrum voldoen niet aan bovengenoemde eisen. Het bestemmingsplan voor het Bedrijvenlandgoed Slinge is nog niet vastgesteld. Het bestemmingsplan voor het dienstencentrum is wel vastgesteld. Deze grond is niet als complex in exploitatie genomen omdat er nog geen grondexploitatieberekening is uitgewerkt en vastgesteld. Daarvoor verkeert het grensoverschrijdend dienstencentrum nog teveel in de voorbereidingsfase.

De raad heeft november 2019 het krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van het bedrijventerrein in de spoorzone aan de Parallelweg. Met het raadsbesluit stond nog niet vast of de verwerving door zou gaan. Met de huidige eigenaar moest nog overeenstemming worden bereikt over de laatste punten van onderhandeling. Er wordt nu vanuit gegaan dat de aankoop van dit terrein doorgaat. De Spoorzone is als complex opgenomen in de prognose.

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. Naast de programma's van de complexen in exploitatie is ook programma voor het Bedrijvenlandgoed Slinge opgenomen.

Programma woningbouw

In september 2019 is het Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 vastgesteld. Dit was een beperkte aanpassing van het in juni 2018 vastgestelde afwegingskader voor woningbouwplannen. In het aangepaste afwegingskader zijn de regionale kwaliteitscriteria voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen opgenomen. Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst door middel van de kwaliteitscriteria. De kwaliteitscriteria zijn van toepassing in plaats van de voorheen gehanteerde woningcontingenten (aantallen). Bouwen voor de behoefte is het uitgangspunt.

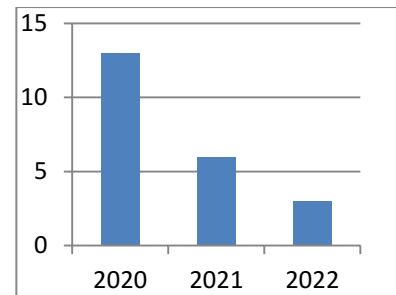
In 2019 is gestart met het opstellen van de lokale woonvisie. In een politiek forum in juni 2019 is aan raads- en commissieleden richting gevraagd voor deze lokale woonvisie. Vervolgens hebben in 2019 verschillende bijeenkomsten met inwoners van Winterswijk plaatsgevonden. Daarnaast zijn we gestart met een onderzoek naar de lokale woningmarkt en de opgaven in de bestaande voorraad. De uitkomsten van de bijeenkomsten en de onderzoeken komen terug in de lokale woonvisie, die in juni 2020 aan de raad wordt aangeboden.

Verwacht wordt dat op de lange termijn de behoefte aan woningen gaat afnemen door vermindering van het aantal huishoudens. De vraag naar nieuwe woningen zal niet meer worden gevoed door een kwantitatieve behoefte maar door de wens van woningen van hedendaagse kwaliteit en de behoefte aan woningen voor doelgroepen die in de bestaande voorraad onvoldoende worden bediend. De gemeente dient te sturen op hedendaagse kwaliteitseisen als randvoorwaarde van ontwikkeling.

Op de gemeentelijke woningbouwlocaties kan nog een relatief beperkt aantal kavels worden uitgegeven:

Woningbouwplanning in mpg 2020

nr. complex	totaal	2020	2021	2022
<u>complexen in exploitatie:</u>				
12 Eelink	9	3	3	3
17 Morgenzon	3	3		
21 Boterstraat (vm Driemark)	6	3	3	
20 Zonnebrink (sportveld)	4	4		
totaal	22	13	6	3



Op plan Eelink zijn in 2019 3 kavels uitgegeven. In de exploitatieberekening Eelink wordt er mee gerekend dat vanaf 2020 nog 9 kavels kunnen worden uitgegeven. De afgelopen jaren is er veel belangstelling van kavels van ca. 1500 m² op Eelink. De keerzijde van kleinere kavels is dat niet het hele gebied kan worden uitgegeven. Het bestemmingsplan staat niet meer dan 30 woningen toe.

December 2019 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de eigenaar van het terrein Den Harden dat aan Eelink grenst. Met deze samenwerking wordt een bestemmingsplanwijziging beoogd om het terrein Den Harden te ontwikkelen voor woningbouw en om op Eelink meer woningen toe te staan. Dit plan wordt uitgewerkt in een gebiedsvisie Eelink-Noord. Deze gebiedsvisie is in voorbereiding en wordt medio 2020 in procedure gebracht.

Op de overige complexen zijn in 2019 kavels uitgegeven in de plannen Morgenzon, Pelkpark en Zonnebrink. Op Plan Morgenzon en in de Boterstraat kunnen in 2020 nog enkele kavels worden verkocht. De kavels op de Zonnebrink zijn verkocht aan de ontwikkelaar van deze locatie (Victoria BV). Op de Zonnebrink zijn kavels voor 9 woningen. Daarvan zijn er in 2019 5 overgedragen aan de nieuwe eigenaar. De overige 4 volgen in 2020. Het plan voor het sportveld bij de Zonnebrink omvat verder nieuwbouw voor maatschappelijke doeleinden en de aanleg van 200 openbare parkeerplaatsen met solarcarports. De bouwgrond op de woningbouwlocatie Pelkpark is verkocht. In 2019 zijn alle kavels voor 11 woningen uitgegeven.

Al met al heeft de gemeente niet veel kavels meer beschikbaar in de gemeentelijke projecten. Vanaf 2020 beschikt de gemeente behoudens Eelink niet meer over locaties waar bouwkavels rechtstreeks aan toekomstige bewoners worden uitgegeven. Wanneer de gemeente particulier opdrachtgeverschap in de toekomst wil blijven faciliteren moet de gemeente hiervoor nieuwe locaties ontwikkelen.

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 7 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.

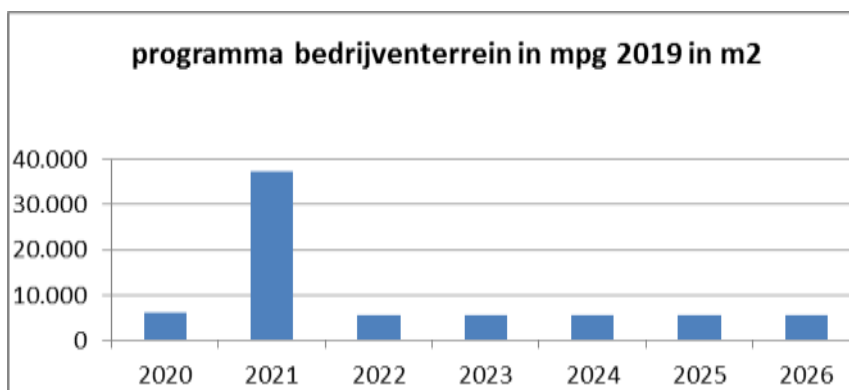
Op plaatselijk niveau heeft Winterswijk in 2018 een eigen lokaal onderzoek naar bedrijventerreinontwikkeling laten uitvoeren. Het lokale onderzoek laat een ruimtevraag voor de middellange termijn zien van 18 ha. In het coalitieakkoord 2019-2022 'Winterswijk wint! Duurzaam en daadkrachtig d'ran' heeft 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.

Programma bedrijventerrein in mpg 2019 in m2

complex	totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Parallelweg	7.921	3.961	3.961					
Fortuna	4.270	2.135	2.135					
Bedrijvenland-goed Slinge	25.780		25.780					
Emplacement Spoorzone	32.659		5.443	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443
totaal	70.630	6.096	37.319	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443



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

Het complex aan de Parallelweg omvat de gronden aan de zuidzijde van de Parallelweg waar vroeger de bedrijven Leemrijse, Te Siepe/Verhaegh en Heva waren gevestigd. Nu heeft onder andere de Prijsamer hier een nieuwe vestiging. Op dit complex kan nog circa 8.000 m2 bedrijventerrein worden uitgegeven.

Het bedrijventerrein Fortuna is uitverkocht. Ten aanzien van enkele kavels zijn afspraken gemaakt over uitgestelde levering in 2020 en 2021.

Begin 2020 is een principeovereenkomst gesloten over de verkoop van het gehele Bedrijvenlandgoed Slinge aan het bedrijf Winterwarm. Het staat nog niet voor 100% definitief vast dat de verkoop doorgaat. Dat is nog van enkele factoren afhankelijk, zoals het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in procedure. Het hangt van de snelheid van het doorlopen van de procedures voor het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen af of de grond in 2020 of in 2021 wordt uitgegeven. In het MPG wordt uitgegaan van uitgifte van 2,8 hectare in 2021.

De raad heeft 7 november 2019 het krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van het bedrijventerrein in de spoorzone aan de Parallelweg. Met het raadsbesluit stond nog niet vast of de verwerving door zou gaan. Met de huidige eigenaar moest nog overeenstemming worden bereikt over de laatste punten van onderhandeling. Er wordt nu vanuit gegaan dat de aankoop van dit terrein doorgaat. De Spoorzone is als complex opgenomen in de prognose. 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.

Naast het Streekziekenhuis Koningin Beatrix (SKB) en de bestaande kantorenlocatie Beatrixpark ligt het terrein Arrisveld. Al jarenlang wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Park Achterhoek als een gezondheidspark op Arrisveld. In 2019 is besloten Arrisveld te splitsen in twee gedeelten. In fase 1 wordt

nog steeds een gezondheidspark ontwikkeld, minder grootschalig dan aanvankelijk het idee was. In fase 2 wordt een bedrijventerrein van circa 4 hectare ontwikkeld voor het plaatselijke bedrijf Obelink. Arrisveld is een particulier initiatief dat door de gemeente wordt gefaciliteerd.

Op het bedrijventerrein Dennenoord loopt een revitaliserings- en transformatieproject. Door de verplaatsing van drie 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 detailhandel. Voor deze categorieën biedt het emplacement in de spoorzone wel 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 ontwikkelt een kavel 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	<p>Op Eelink worden kavels aangeboden vanaf ruim € 200.000,- vrij op naam en vanaf ca. 1.200 m². De prijzen van de kavels staan vermeld op de website www.landgoed-eelink.nl/ en zijn per kavel vastgesteld.</p> <p style="text-align: center;">Prijslijst Villawijk Landgoed Eelink</p> <table border="1" data-bbox="435 1238 1385 1536"> <thead> <tr> <th>Kavel</th> <th>Oppervlakte (circa)</th> <th>Prijs (v.o.n.)</th> <th>Status</th> <th>Kavel</th> <th>Oppervlakte (circa)</th> <th>Prijs (v.o.n.)</th> <th>Status</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>16</td><td>2161</td><td>€ 265.000,00</td><td>Beschikbaar</td></tr> <tr><td>2</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>17</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>3</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>18</td><td>2704</td><td>€ 250.000,00</td><td>Beschikbaar</td></tr> <tr><td>4</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>20</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>5</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>21</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>6</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>22</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>23</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>8</td><td>1862</td><td>€ 227.500,00</td><td>Optie</td><td>24</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>9</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td>25</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>10</td><td>1450</td><td>€ 239.000,00</td><td>Optie</td><td>26</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>11</td><td>1465</td><td>€ 239.000,00</td><td>Optie</td><td>27</td><td>3937</td><td>€ 483.750,00</td><td>Beschikbaar</td></tr> <tr><td>12</td><td>1597</td><td>€ 247.500,00</td><td>Beschikbaar</td><td>28</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td></tr> <tr><td>15</td><td>-</td><td>-</td><td>Verkocht</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p><small>* druk en zetfouten voorbehouden, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend</small></p> <p>Kavel nr 13 (1.776 m²) is nog niet in verkoop. Voor deze kavel wordt gerekend met een prijs van € 250.000 vrij op naam.</p>	Kavel	Oppervlakte (circa)	Prijs (v.o.n.)	Status	Kavel	Oppervlakte (circa)	Prijs (v.o.n.)	Status	1	-	-	Verkocht	16	2161	€ 265.000,00	Beschikbaar	2	-	-	Verkocht	17	-	-	Verkocht	3	-	-	Verkocht	18	2704	€ 250.000,00	Beschikbaar	4	-	-	Verkocht	20	-	-	Verkocht	5	-	-	Verkocht	21	-	-	Verkocht	6	-	-	Verkocht	22	-	-	Verkocht	7	-	-	Verkocht	23	-	-	Verkocht	8	1862	€ 227.500,00	Optie	24	-	-	Verkocht	9	-	-	Verkocht	25	-	-	Verkocht	10	1450	€ 239.000,00	Optie	26	-	-	Verkocht	11	1465	€ 239.000,00	Optie	27	3937	€ 483.750,00	Beschikbaar	12	1597	€ 247.500,00	Beschikbaar	28	-	-	Verkocht	15	-	-	Verkocht				
Kavel	Oppervlakte (circa)	Prijs (v.o.n.)	Status	Kavel	Oppervlakte (circa)	Prijs (v.o.n.)	Status																																																																																																										
1	-	-	Verkocht	16	2161	€ 265.000,00	Beschikbaar																																																																																																										
2	-	-	Verkocht	17	-	-	Verkocht																																																																																																										
3	-	-	Verkocht	18	2704	€ 250.000,00	Beschikbaar																																																																																																										
4	-	-	Verkocht	20	-	-	Verkocht																																																																																																										
5	-	-	Verkocht	21	-	-	Verkocht																																																																																																										
6	-	-	Verkocht	22	-	-	Verkocht																																																																																																										
7	-	-	Verkocht	23	-	-	Verkocht																																																																																																										
8	1862	€ 227.500,00	Optie	24	-	-	Verkocht																																																																																																										
9	-	-	Verkocht	25	-	-	Verkocht																																																																																																										
10	1450	€ 239.000,00	Optie	26	-	-	Verkocht																																																																																																										
11	1465	€ 239.000,00	Optie	27	3937	€ 483.750,00	Beschikbaar																																																																																																										
12	1597	€ 247.500,00	Beschikbaar	28	-	-	Verkocht																																																																																																										
15	-	-	Verkocht																																																																																																														
Morgenzon	<p>Voor Morgenzon zijn de grondprijzen vrij op naam voor de nog uit te geven kavels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemeen € 290,- per m²; • 20% korting per m² boven 500 m²; • duurzaamheidskorting van € 20,- per m² bij een woning met een EPC kleiner of gelijk aan 0,2. <p>Op Plan Morgenzon worden in 2020 nog 3 kavels uitgegeven.</p>																																																																																																																
Zonnebrink	<p>De kavels voor woningbouw zijn verkocht voor € 250,- per m² excl. BTW aan Victoria BV in samenhang met de aankoop door de gemeente van een bouwterrein van Victoria BV aan de Burgemeester Vlamstraat. Op het laatstgenoemde terrein wordt in 2020 een parkeerterrein aangelegd.</p> <p>Op het terrein Zonnebrink wordt een kavel voor maatschappelijke doeleinden</p>																																																																																																																

	ontwikkeld. Voor dit terrein is nog geen grondprijs vastgesteld. Vanuit het verleden is het gebruikelijk voor functies met maatschappelijke doeleinden een grondprijs te hanteren die globaal ca. 50% van de grondprijs voor woningbouw bedraagt. In de exploitatieberekening is tot nu toe gerekend met een grondprijs van € 150,- exclusief BTW. Deze prijs is marktconform voor deze locatie. Voorgesteld wordt de grondprijs voor functies met maatschappelijke doeleinden op het terrein Zonnebrink vast te stellen op € 150,- (exclusief BTW).
Boterstraat	De grondprijzen voor bouwkavels in de Boterstraat zijn vastgesteld op € 310,- per m2/ vrij op naam.
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 zou aan de orde kunnen komen wanneer projecten in het kader van stedelijke herverkaveling worden gerealiseerd. 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 € 17.500 tot € 25.000 per woning.
Complex Parallelweg	Ongewijzigd € 125,- per m2 voor bedrijfsterrein aan de Parallelweg.
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	De grondprijs is bij het MPG 2018 vastgesteld op € 100 per m2 (exclusief BTW).
Emplacement Spoorzone	De grondprijzen voor de spoorzone zijn nog niet vastgesteld. In de exploitatieberekening wordt gerekend met een uitgifteprijs van € 100 per m2 (exclusief BTW). Voorafgaand aan het raadsbesluit tot aankoop zijn scenario's uitgewerkt met grondprijzen van respectievelijk € 100, € 110 en € 120. Verwacht wordt dat de prijzen binnen deze bandbreedte worden vastgesteld, mogelijk met enige differentiatie naar ligging in het gebied.

De grondprijzen zijn marktconform. Gekeken is naar grondprijzen voor vrije sectorwoningen in de omgeving. 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.

Conclusie programmering grondexploitaties

In de gemeentelijke grondexploitaties wordt van een bescheiden programmering voor woningbouw uitgegaan. Verwacht wordt dat de nog beschikbare kavels op Plan Morgenzon en in de Boterstraat snel worden afgezet. Daarna kan de gemeente alleen nog vrije kavels aanbieden in het plan Eelink voor een exclusief marktsegment.

Er is tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. De groei-behoefte van lokale bedrijvigheid vraagt om lokaal beschikbaar bedrijventerrein. De gemeente heeft een locatieonderzoek voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein uit laten voeren. In 2020 kan bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden over de locatie van nieuw bedrijventerrein. Daarnaast wordt gestart met stedelijke herverkaveling voor de bestaande bedrijventerreinen.

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 locatie ligt in het gebied 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 2018 niet belastingplichtig is voor de grondexploitaties. Het staat nog niet vast dat de belastingdienst het standpunt van de gemeente volgt. Of de gemeente over het jaar 2019 vennootschapsbelasting moet voldoen wordt nog bepaald volgens de systematiek waarmee wordt beoordeeld of een grondbedrijf belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (“Quick Scan” en “Post Quick Scan”).

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 waardes 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 2019

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) 2019

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, Plan Morgenzon, Zonnebrink, Boterstraat en Pelkpark
- Bedrijventerreinen: Complex Parallelweg en Fortuna

Verloop boekwaarde BIE

De boekwaarde van de BIE bedraagt eind 2019 € 3,7 miljoen. Ten opzichte van de balanswaarde per 1 januari 2019 is sprake van een afname met € 0,8 miljoen.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	boekwaarde 1 1 2019	boekwaarde 31 12 2019
Eelink	3.039.868	2.357.996
Complex Parallelweg	1.014.723	1.446.461
Plan Morgenzon (WVC terrein)	-/- 238.808	217.868
Zonnebrink	n.v.t.	-/- 84.376
Boterstraat	207.055	307.553
IWO Pelkpark	572.100	63.267
Fortuna e.o.	608.939	312.531
totaal bruto	5.203.877	4.621.300
af: voorziening complexen BIE	743.000	958.000
netto-boekwaarde BIE	4.460.877	3.663.300

De belangrijkste oorzaken van de gewijzigde boekwaarde zijn:

- Eelink: afname boekwaarde met € 0,7 miljoen door de verkoop van kavels;
- Complex Parallelweg: toename boekwaarde verminderd met € 0,4 miljoen door sloop- en saneringskosten;

- Plan Morgenzon: toename boekwaarde met € 0,4 miljoen door uitgaven woonrijp maken (€ 0,3 miljoen) en aan de exploitatie onttrokken voordelig resultaat (€ 0,5 miljoen), verminderd met inkomsten uitgifte kavels (€ 0,4 miljoen);
- Zonnebrink: per saldo een afname met € 0,1 miljoen samengesteld uit opbrengst uitgifte gronden (€ 0,3 miljoen) verminderd met uitgaven bouwrijp maken (€ 0,1 miljoen) en inbrengwaarde complex in BIE (€ 0,1 miljoen);
- Pelkpark: afname boekwaarde met € 0,5 miljoen door uitgifte kavels (€ 0,7 miljoen) verminderd met uitgaven bouw- en woonrijp maken (€ 0,2 miljoen)
- Fortuna: afname met € 0,2 miljoen door uitgifte grond;
- Verliesvoorziening complexen BIE afname (toename voorziening is afname boekwaarde!) met € 0,3 miljoen door het verhogen van de verliesvoorziening voor het Complex Parallelweg.

Financieel resultaat BIE

Op de complexen in de BIE is in 2019 een voordelig resultaat van € 336.000 gerealiseerd:

Winstneming Plan Morgenzon	€	526.000	
Winstneming Fortuna	€	<u>36.000</u>	
			€ 562.000
Af: toename verliesvoorziening BIE	€	215.000	
Niet te activeren uitgaven Zonnebrink	€	<u>11.000</u>	
			€ <u>226.000</u>
			€ 336.000

De winstnemingen hangen samen met uitgifte van gronden in 2019. Bij Plan Morgenzon zijn de uitgaven woonrijp maken over 2019 mede bepalend voor de te nemen winst. Op Plan Morgenzon zijn drie bouwkavels uitgegeven. Op Fortuna is 3.825 m2 bedrijventerrein uitgegeven.

Verliesvoorziening BIE

complex	stand voorziening 1 1 2019	toename 2019	stand voorziening 31 12 2019
Eelink	222.000	0	222.000
Complex Parallelweg	346.000	215.000	561.000
Pelkpark	175.000	0	175.000
	<u>743.000</u>	<u>215.000</u>	<u>958.000</u>

De voorziening voor het Complex Parallelweg moet met € 215.000 worden verhoogd. In 2019 zijn de opstallen gesloopt op het terrein aan de Parallelweg dat de gemeente in 2018 heeft aangekocht. De daarop volgende bodemsanering is tegengevallen. Dit kwam door een ernstige verontreiniging op een aangrenzend terrein dat de gemeente in 2004 heeft gekocht. Bij vroegere onderzoeken was dit niet opgemerkt. Deze tegenvaller maakt het noodzakelijk de voorziening met € 215.000 te verhogen.

Faciliterend grondbeleid 2019

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 € 63.000 afgenomen van € 128.000 naar € 65.000.

Boekwaarde in overige vorderingen (faciliterend grondbeleid)		
Complex	boekwaarde 1 1 2019	boekwaarde 31 12 2019
Arrisveld	158.676	153.130
Hilgelo	162.157	-
Afwikk. diverse complexen	-/- 7.554	-/- 7.493
Autopalace	-	-/- 70.000
Siloterrein	-/- 721	-/- 721
Meddo Nieuw Gelle	-	-/- 12.919
Brinkheurne/ Grijsen	-	-
Excelsior	-/- 19.337	2.650
Sint-Elisabethgaarde	-/- 3.348	-
totaal bruto	289.873	64.647
af: voorziening faciliterend grondbeleid	162.000	-
netto-boekwaarde faciliterend grondbeleid	127.873	64.647

De voorziening faciliterend grondbeleid had betrekking op het complex 't Hilgelo en dekte de boekwaarde van dit project. Het project betreft de ontwikkeling van een recreatiepark nabij 't Hilgelo. Er is al jarenlang geen ontwikkeling meer in dit project. Wij gaan er nu vanuit dat project niet tot uitvoering komt. De gemeente kan de geactiveerde kosten niet verhalen wanneer het project niet wordt uitgevoerd. Hiermee is in het verleden al rekening gehouden door de voorziening te treffen. In 2019 is 't Hilgelo als complex beëindigd.

Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding 2019

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;
- 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 de projecten:

- Bedrijvenlandgoed Slinge
- Grensoverschrijdend dienstencentrum nabij Gaxel

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 strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding die in de jaarrekening in het cluster grondexploitatie worden verantwoord zijn:

Boekwaarde complexen in materiële vaste activa		
Complex	boekwaarde 1 1 2019	boekwaarde 31 12 2019
Narcisstraat Transformatie	898.769	874.224
Bedrijvenlandgoed Slinge	1.775.929	1.775.929
Gaxel	612.003	175.316
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	881.074	857.888
totaal bruto	4.167.775	3.683.357
af: voorziening complexen in vaste activa	1.089.000	563.000
netto-boekwaarde in vaste activa	3.078.775	3.120.357

Boekwaarde complexen in immateriële vaste activa		
Complex	boekwaarde 1 1 2019	boekwaarde 31 12 2019
Zonnebrink (vm Driemark)	84.203	-
Bedrijvenlandgoed Slinge	86.420	137.411
netto-boekwaarde in vaste activa	170.623	137.411

De gezamenlijke boekwaarde van deze complexen verandert niet veel. Maar bij enkele posities zijn er wel vermeldenswaardige wijzigingen:

- Bedrijvenlandgoed Slinge: verhoging boekwaarde € 0,3 miljoen door verlaging voorziening;
- Gaxel inclusief aandeel voorziening complexen in vaste activa:
 - o afname boekwaarde € 0,1 miljoen door verkoop agrarische gronden die in 2011 waren aangekocht voor de aanleg van een bedrijventerrein grenzend aan het bedrijventerrein Gaxel in Vreden;
 - o Grensoverschrijdend dienstencentrum Gaxel: afname boekwaarde € 0,1 miljoen door afwaardering grondpositie;
- Zonnebrink: in 2019 overgeheveld naar de bouwgronden in exploitatie (BIE). Afname € 0,1 miljoen;

Financieel resultaat 2019 strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

In 2019 is in het cluster grondexploitatie over deze posities een negatief resultaat van € 108.000 geboekt:

Positie Narcisstraat	€	-/- 233.000
Rente positie Bedrijvenlandgoed Slinge	€	-/- 74.000
Positie Gaxel	€	-/- 327.000
	€	-/- 634.000
Af: afname verliesvoorziening complexen in activa	€	526.000
	€	-/- 108.000

De verlaging van de verliesvoorziening betreft de complexen:

Narcisstraat - vrijval	€	37.000
Bedrijvenlandgoed Slinge - vrijval	€	283.000
Gaxel:		
- Vrijval in relatie met verkoop grond	€	300.000
- Verhoging voor afwaardering grond dienstencentrum	€	94.000
	€	206.000
	€	526.000

De specificatie van de voorziening voor strategische posities en exploitaties in voorbereiding per 31-12-2019:

Narcisstraat	€	307.000
Gaxel	€	94.000
Bedrijvenlandgoed Slinge	€	162.000
	€	563.000

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 2018 valt het tekort incidenteel veel hoger uit. Dat komt door de uitgaven in 2019 om op een gedeelte van het complex, het voormalige Oortgiesen, de opstallen te slopen. De technische staat was te slecht geworden om nog langer door te gaan met de verhuur van bedrijfsruimten in deze panden. Met deze sloopkosten was rekening gehouden in de gemeentebegroting. Het andere gedeelte van het complex, het voormalige Wiggers, blijft voorlopig in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw.

Met het bedrijf Winterwarm is in principe overeenstemming bereikt over de verkoop van het gehele Bedrijventerreinlandgoed Slinge. Deze transactie heeft een gunstige invloed op de uitkomst van de exploitatieberekening. De eerder voor dit complex getroffen verliesvoorziening is met € 283.000 verlaagd.

Gronden die in 2011 waren verworven voor de aanleg van een bedrijventerrein grenzend aan het bedrijventerrein Gaxel in Vreden zijn in 2019 terug verkocht aan de vroegere eigenaar. De gemeente was hiertoe verplicht nadat duidelijk was geworden dat het destijds beoogde bedrijventerrein niet wordt aangelegd. De verkoop ging gepaard met een verlies ten opzichte van de aankoopprijs van € 300.000. Dat dit zou gebeuren is jaren geleden al onderkend. Er was al een voorziening getroffen van € 300.000 en dit verkoopresultaat is niet van invloed op de jaarrekening 2019.

In 2015 is grond verworven voor het grensoverschrijdend dienstencentrum aan de Vredenseweg en aan de landsgrens. Deze grond heeft een boekwaarde van € 175.000. Het bestemmingsplan voor het dienstencentrum is vastgesteld, maar deze grond is niet als complex in exploitatie genomen. Er is nog geen grondexploitatieberekening uitgewerkt en vastgesteld. Daarvoor verkeert het grensoverschrijdend dienstencentrum nog teveel in de voorbereidingsfase. Vanaf 2015 zijn deze gronden op de balans opgenomen voor € 175.000, de koopsom die destijds is betaald en de aankoopkosten. Het terrein is in de jaarrekening 2019 afgewaardeerd op de actuele marktwaarde in het economisch verkeer. Die waarde bedraagt € 81.000. Per saldo wordt € 94.000 afgewaardeerd. Dat de afwaardering in de jaarrekening 2019 plaats vindt houdt verband met een wijziging van het BBV in 2016. Op grond van een overgangsregeling in het BBV mocht de hogere boekwaarde gedurende 4 jaar worden gehandhaafd totdat een grondexploitatiebegroting gebaseerd op een bestemmingsplan voor het complex zou zijn vastgesteld. De overgangstermijn is op 31 december 2019 verstreken.

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.

Geopende en beëindigde complexen

In 2019 is Zonnebrink geopend als complex in exploitatie (BIE). Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan is de grondexploitatiebegroting voor het complex Zonnebrink vastgesteld. In 2018 was Zonnebrink een grondexploitatie in voorbereiding.

Het complex Emplacement Spoorzone wordt in 2020 geopend. De raad heeft in 2019 al een besluit genomen over de verwerving. Het complex wordt in 2020 geopend omdat er in 2019 nog geen lasten of baten zijn verrekend op dit project.

Bij het faciliterend grondbeleid zijn de complex 't Hilgelo en Sint-Elisabethgaarde beëindigd.

Prognose resultaten grondexploitaties

Resultaten grondexploitaties in exploitatie en in voorbereiding

Het verwachte resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties is € 376.000 positief. Dat is niet veel in vergelijking met voorgaande jaren. Dit komt doordat Plan Morgenzon nagenoeg gereed is. Dit complex genereerde het grootste positieve resultaat. Gedurende de jaren 2016 t/m 2019 is € 3.796.000 winst gerealiseerd en aan de exploitatie onttrokken. De overige exploitaties kennen overwegend negatieve resultaten.

Het resultaat wordt weergegeven in netto contante waarde (NCW) op basis van prijspeil 1-1-2020. 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 1-1-2020. De resultaten op NCW per project kunnen met elkaar worden opgeteld en vergeleken. Het resultaat wordt gefaseerd gerealiseerd in de periode tot en met 2026

Complex	NCW saldo per 1 1 2020	NCW 1 1 2020 inclusief voorziening	Saldo eindwaarde	Jaar afsluiting
<u>Grondexploitatie in exploitatie</u>				
12 Eelink	-220.693	1.307	-234.201	2022
15 Complex Parallelweg	-560.672	328	-583.323	2021
17 Morgenzon	114.936	114.936	117.235	2020
20 Zonnebrink	2.292	2.292	2.384	2021
21 Boterstraat	38.160	38.160	40.495	2022
24 Pelkpark	-173.493	1.507	-180.502	2021
54 Fortuna	31.673	31.673	32.953	2021
60 Spoorzone	185.659	185.659	213.263	2026
<u>Grondexploitatie in voorbereiding</u>				
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	-161.442	558	-167.964	2021
Totaal	-743.580	376.420		

De uitkomst van de doorberekening van de grondexploitaties in exploitatie is € 744.000 negatief met inbegrip van de tekorten op de exploitaties van de complexen 12 Eelink, 15 Complex Parallelweg, 24 Pelkpark en 91 Bedrijvenlandgoed Slinge. Deze tekorten zijn afgedekt doordat verliesvoorzieningen zijn getroffen. De voorziening voor deze projecten gezamenlijk bedraagt € 1.120.000.

De verwachting ten aanzien van de exploitaties met een positieve exploitatie bedraagt € 376.000.

Parameters

In de exploitatieberekeningen is gerekend met de parameters:

	MPG 2019	(MPG 2018)
Rekenrente grondexploitatie	1,89%	(2,24%)
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 2019 een rente van 1,89%. 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 1-1-2020 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 kan enige voorzichtigheid worden 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. De parameter kostenstijging is in lijn met de gemiddelde inflatie in Nederland gezien over de laatste 10 en 15 jaar:

Perioden°	CPI 2015 = 100	Jaarmutatie CPI %		
2004	83,48	1,3	<u>afgelopen 10 jaar:</u>	
2005	84,88	1,7	index 2019	107,16
2006	85,82	1,1	index 2009	90,44
2007	87,2	1,6	procentuele toename	18,5%
2008	89,37	2,5	gemiddeld per jaar	1,8%
2009	90,44	1,2		
2010	91,59	1,3		
2011	93,73	2,3	<u>afgelopen 15 jaar:</u>	
2012	96,04	2,5	index 2019	107,16
2013	98,44	2,5	index 2004	83,48
2014	99,4	1	procentuele toename	28,4%
2015	100	0,6	gemiddeld per jaar	1,9%
2016	100,32	0,3		
2017	101,7	1,4		
2018	103,44	1,7		
2019 oktober*	107,16	2,7		

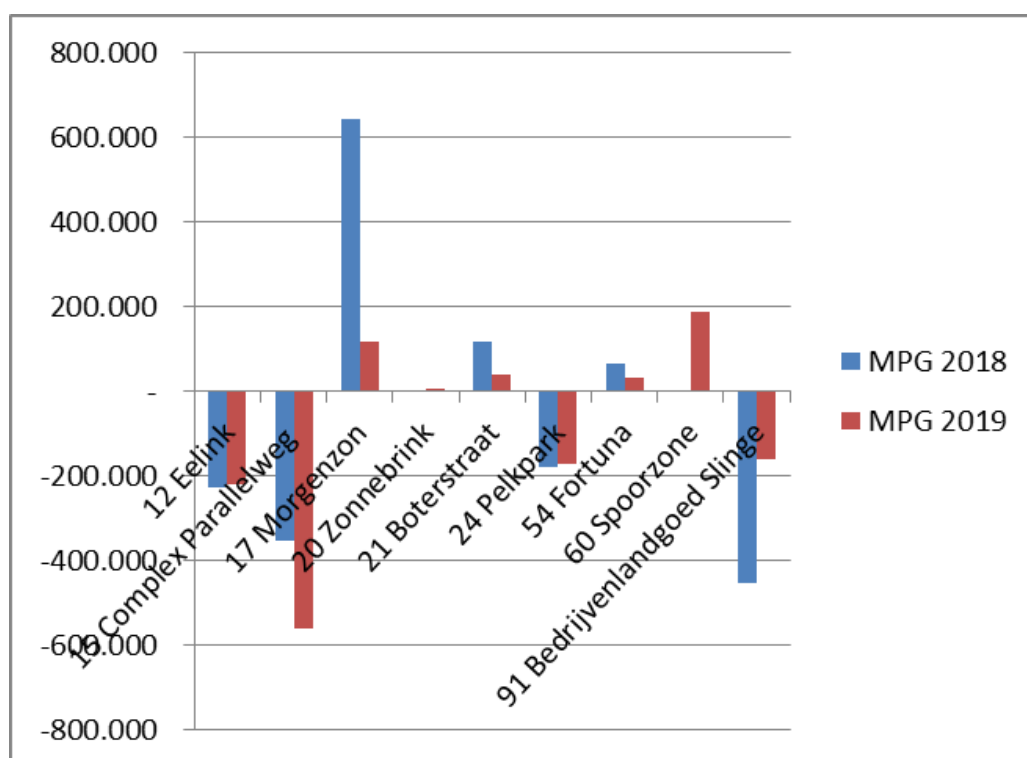
Bron: CBS

CBS statline 8-11-2019

Verschillen MPG 2018 en 2019

De volgende tabel geeft het verschil in resultaat uit het MPG 2018 en het MPG 2019 weer. Om de resultaten van vorig jaar te vergelijken met de verwachte resultaten van dit jaar worden de resultaten van het MPG 2018 van het prijspeil 1-1-2019 naar 1-1-2020 gebracht door de verwachte resultaten uit het MPG 2018 te verhogen met 2% (disconteringsrente contante waarde berekening).

VERSCHILLEN ANALYSE				
	MPG 2018 ncw 2019	MPG 2018 ncw 2020	MPG 2019 ncw 2020	Vershil
12 Eelink	-221.597	-226.029	-220.693	5.336
15 Complex Parallelweg	-346.138	-353.060	-560.672	-207.611
17 Morgenzon	628.369	640.936	114.936	-526.000
20 Zonnebrink			2.292	2.292
21 Boterstraat	113.490	115.760	38.160	-77.600
24 Pelkpark	-174.987	-178.487	-173.493	4.994
54 Fortuna	64.228	65.512	31.673	-33.839
60 Spoorzone			185.659	185.659
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	-445.462	-454.371	-161.442	292.929
TOTAAL	-382.097	-389.739	-743.580	-353.840



Het gezamenlijke resultaat gaat met € 0,3 miljoen achteruit van € 0,4 miljoen negatief naar € 0,7 miljoen negatief. De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- 15 Complex Parallelweg vermindering € 0,2 miljoen
Vermindering te realiseren resultaat door tegenvallende kosten bodemsanering in 2019.
- 17 Morgenzon vermindering € 0,5 miljoen
De resultaatverwachting vermindert doordat in 2019 € 0,5 miljoen positief resultaat is onttrokken aan de exploitatie.
- 21 Boterstraat vermindering € 0,1 miljoen
Er is voor gekozen de kavels in de Boterstraat gefaseerd uit te geven. De overlast voor de omwonenden door de bouwwerkzaamheden wordt beperkt wanneer niet alle woningen tegelijk worden gebouwd. De langere doorlooptijd van de exploitatie drukt het resultaat. Daarnaast vallen de kosten voor woonrijp maken en planbegeleiding enigszins tegen.

- 60 Spoorzone verbetering € 0,2 miljoen
Dit complex is toegevoegd met ingang van 2020. Verwacht resultaat € 0,2 miljoen positief.
- 91 Bedrijvenlandgoed Slinge verbetering € 0,3 miljoen
Betere uitkomst exploitatieberekening bij uitgifte gehele complex aan één onderneming (Winterwarm).

Resultatenverloop grondexploitaties

De Commissie BBV heeft aangegeven dat de te nemen winst 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 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. 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
- Plan Morgenzon
- Boterstraat
- Fortuna
- Pelkpark
- Zonnebrink
- Bedrijvenlandgoed Slinge

Kostenverdeling

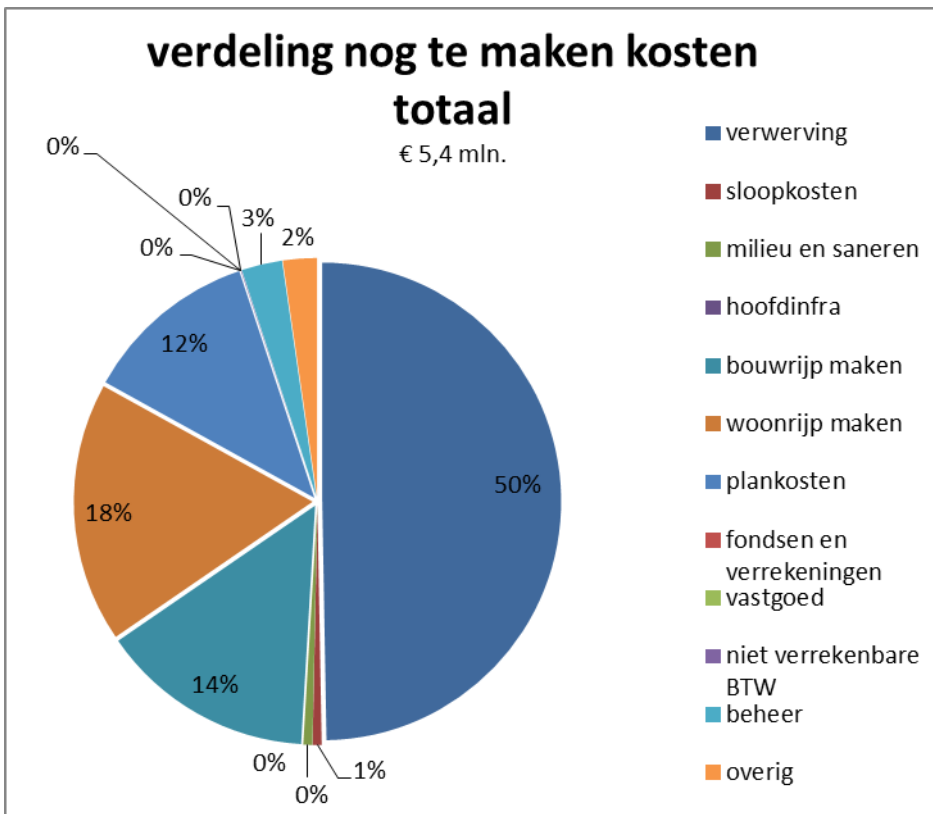
In de grafieken hieronder wordt een verdeling van de kosten weergegeven



Het linker diagram laat de verhouding tussen de gemaakte en nog te maken kosten zien. Een groot deel van de kosten, 80% van de totale kosten, is reeds gemaakt.

Het diagram hieronder laat een onderverdeling van de nog te maken kosten zien. De verwerving van het emplacement in de spoorzone vormt de helft van de toekomstige kosten. Daarnaast zijn uitgaven bouw- en woonrijp maken (samen 65%) en plankosten/VTU¹ (20%) belangrijke posten..

¹ VUT = voorbereiding, toezicht en uitvoering



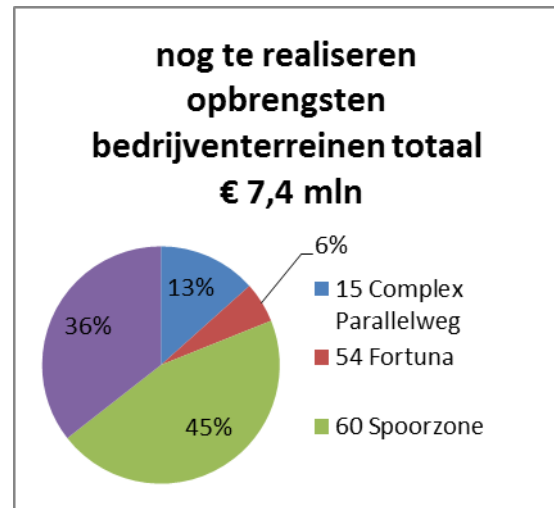
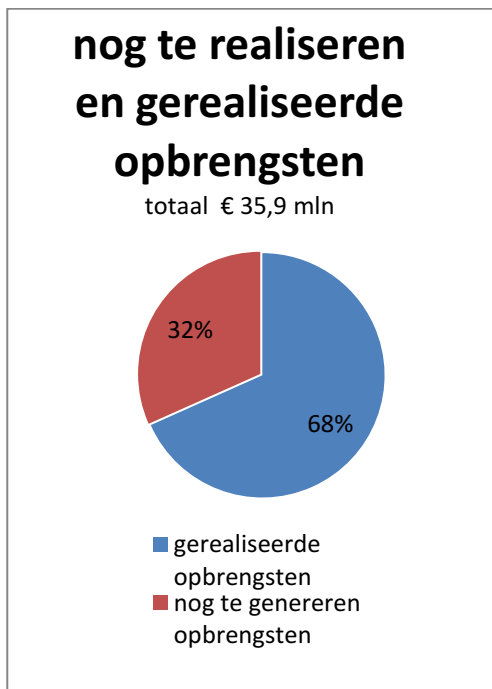
Opbrengstenverdeling

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% (€ 24,4 miljoen) al gerealiseerd en moet 32% nog worden gerealiseerd. In het MPG 2018 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 globaal twee derde van de totale opbrengst genereren.



Budget 2020 grondexploitaties

In de begroting 2020 zijn budgetten opgenomen voor de uitgaven voor de grondexploitaties in 2020. Deze budgetten zijn gebaseerd op het MPG 2019. De in 2020 geplande uitgaven voor de grondexploitaties zijn:

Complex	Uitgaven 2020 in €
12 Eelink	60.000
15 Complex Parallelweg	59.000
17 Morgenzon	48.000
20 Zonnebrink	774.000
21 Boterstraat	55.000
24 IWO Pelkpark	87.000
54 Fortuna	28.000
60 Spoorzone	2.712.000
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	760.000
	<hr/>
Totaal	<u>4.583.000</u>

De grootste kostenposten waarmee rekening is gehouden zijn:

- 20 Zonnebrink – aanleg parkeerterrein en woonrijp maken woningbouwlocatie;
- 24 IWO Pelkpark – woonrijp maken;
- 60 Spoorzone - verwerving
- 91 Bedrijvenlandgoed Slinge – bouwrijp maken en planbegeleidingskosten.

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 kunnen de hoogte van de ramingen en de fasering van de uitgaven worden bijgesteld.

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

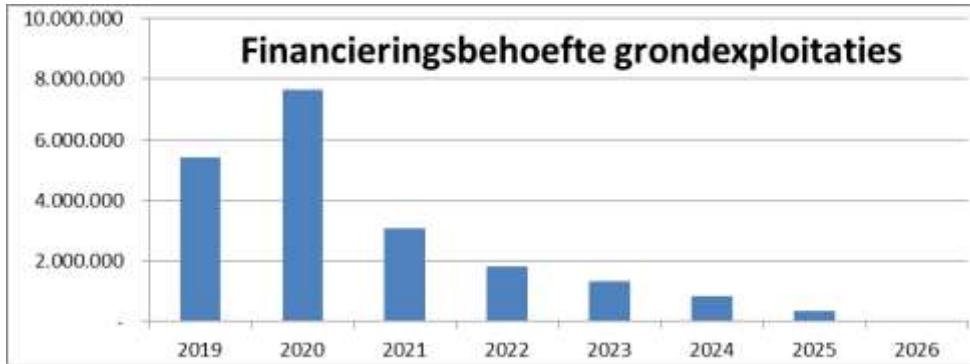
Bij projecten die al in exploitatie zijn genomen maar waarvoor het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld (Bedrijvenlandgoed Slinge) wordt vooruitgelopen op de beschikbaarstelling van het budget voor het project. In de begroting voor het lopende (nu: 2020) en het komende (2021) jaar worden budgetten 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 31-12-2019 € 5,4 miljoen. Het betreft de boekwaarde van deze complexen verminderd met de getroffen verliesvoorzieningen. Dit bedrag van € 5,4 miljoen is de financieringsbehoefte per 31-12-2019. 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 voortvloeiend 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:

- Het risico dat de resultaten uit de grondexploitaties lager uitvallen dan wordt verwacht, waarbij nog wel kan worden uitgegaan van een positief resultaat;
- 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 in beginsel 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 2019 berekend op € 0,4 miljoen positief. Dit betekent dat er vanaf 2020 geen perspectief meer is op winstnemingen op de grondexploitaties van substantiële betekenis. Het risico zoals beschreven onder punt 2 is actueel.

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

Risicobeheersing op complexniveau

Het project Eelink wordt gezien als een project met een verhoogd risicoprofiel. De boekwaarde bedraagt € 2,4 miljoen. Dat is relatief hoog in verhouding tot de andere projecten. Voor dit project is een beheersmaatregel getroffen waarmee de potentiële toename van de boekwaarde wordt beperkt. Aan dit project gewerkte (interne) uren worden niet doorbelast aan het project.

Gebruikelijk is het dat de door de eigen dienst voor grondexploitaties gewerkte uren financieel worden doorberekend aan het project. De boekwaarde van het complex neemt daardoor toe. De aan Eelink gewerkte uren worden niet meer doorbelast. De toename van de boekwaarde, en daarmee het risico van het project, wordt door deze maatregel beperkt. Eelink is een project dat gezamenlijk met een partner wordt uitgevoerd. De afspraak om gewerkte uren niet door te berekenen geldt voor beide partijen.

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
 17 Morgenzon
 20 Zonnebrink
 21 Boterstraat
 24 Pelkpark
 54 Fortuna
 60 Spoorzone
 91 Bedrijvenlandgoed Slinge

Grondexploitaties in voorbereiding

19 Gaxel – grensoverschrijdend dienstencentrum

Overige grondexploitaties in voorbereiding, strategische posities en verkenningen

16 Transformatie Narcisstraat
 Weurden

Particuliere exploitaties (faciliterend grondbeleid)

13 Arrisveld
 23 Vliertuin
 93 Autopalace
 95 Siloterrein
 96 Meddo Nieuw Gelle
 97 Brinkheurne - Grijsen
 98 Excelsior

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 bouw mogelijkheden.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Complex:	Eelink	werkdoel:	248
complex nr:	12	startjaar:	2007
status:	complex in exploitatie	eindjaar:	2022
programma:	30 kavels voor vrijstaande woningen		

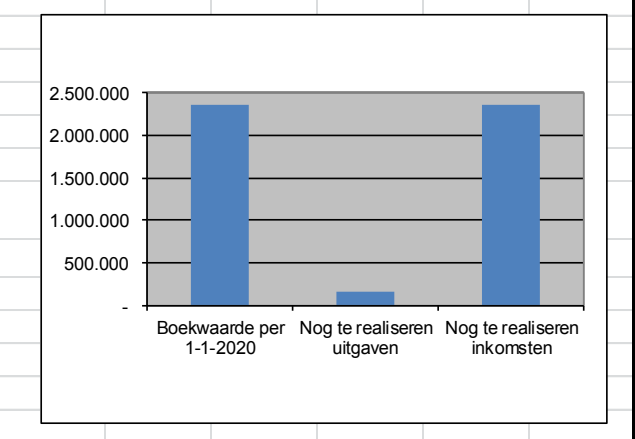
Projectomschrijving

Eelink is een gezamenlijk project van de gemeente met WBC Projecten 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. Woningen dienen minimaal 750 m³ groot te zijn. In Eelink is plaats voor 30 woningen. Tot en met 2019 zijn 20 kavels uitgegeven. Het resultaat van de grondexploitatie wordt gedeeld met de partner in het project. Het gepresenteerde resultaat vertegenwoordigt alleen het gemeentelijk aandeel.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2020			2.357.996
Nog te realiseren uitgaven			150.631
Nog te realiseren inkomsten			2.354.058
Uitgaven gepland in 2020			60.452
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2022	negatief	-234.201
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)		positief	266.016
Resultaat totaal			31.815
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020		negatief	-220.693
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020			222.000



Verslag 2019

In 2019 is een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar van het aangrenzende terrein Den Harden gesloten. Beoogd wordt een bestemmingsplanwijziging waardoor op Den Harden woningbouw en op Eelink meer woningen mogelijk worden. In 2019 zijn drie kavels uitgegeven op Eelink. Dit loopt in de pas met de exploitatieberekening.

Risico's

De belangstelling voor de nog beschikbare kavels is goed. Het risico ten opzichte van de exploitatieberekening is niet groot.

Verschillenanalyse

Resultaat NCW:			
MPG 2019 per 1-1-2020	-220.693		negatief
MPG 2018 per 1-1-2019	-226.029		negatief
Vershil	5.336		positief

Toelichting:

Complex: Complex Parallelweg		werkdoel:	1127
complex nr:	15	startjaar:	2006
status:	complex in exploitatie	eindjaar:	2021
programma:	ca. 16.000 m2 bedrijventerrein		

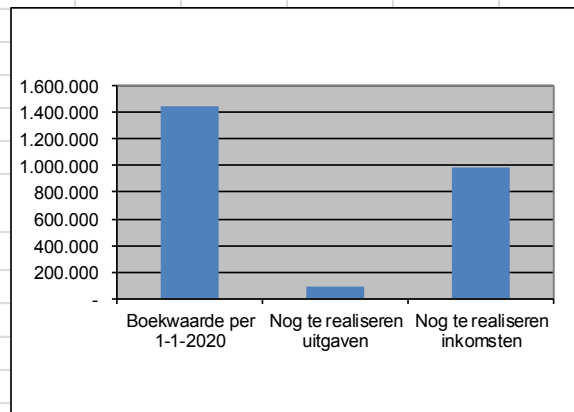
Projectomschrijving

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 aanengesloten terrein ontstaan.



Financieel overzicht

Boekwaarde per 1-1-2020			1.446.461
Nog te realiseren uitgaven			84.540
Nog te realiseren inkomsten			990.125
Uitgaven gepland in 2020			58.600
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2021	negatief	583.323
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)		positief	-
Resultaat totaal			<u>583.323</u>
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020		negatief	-560.672
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020			561.000



Verslag 2019

In 2019 zijn de opstallen op Parallelweg 52 gesloopt en is de bodem gesaneerd. De bodemsanering op Parallelweg 48 en Parallelweg 52 is ernstig tegengevallen. De verliesvoorziening voor dit project is met € 205.000 verhoogd.


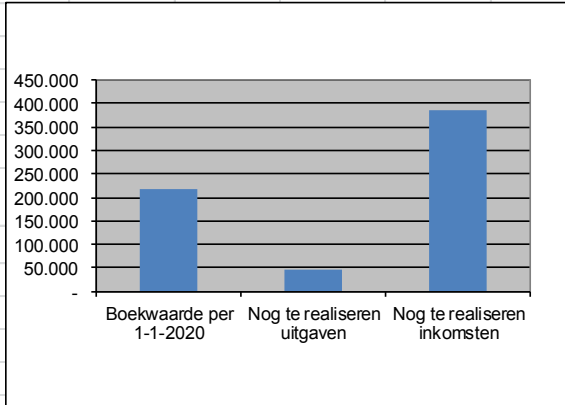
Risico's


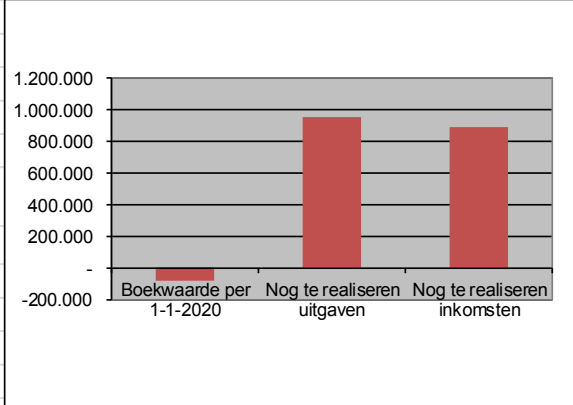
Tegenvallende kosten afronding bodemsanering en vertraging in de uitgifte van de bedrijfskavels.

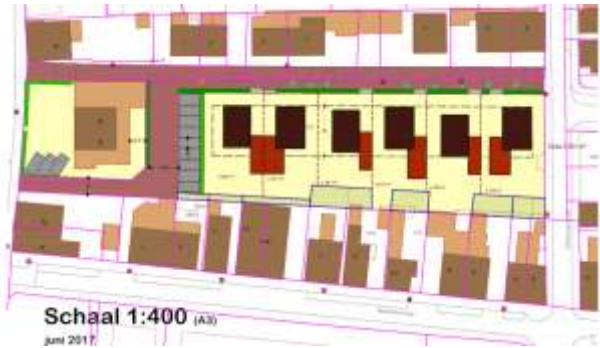
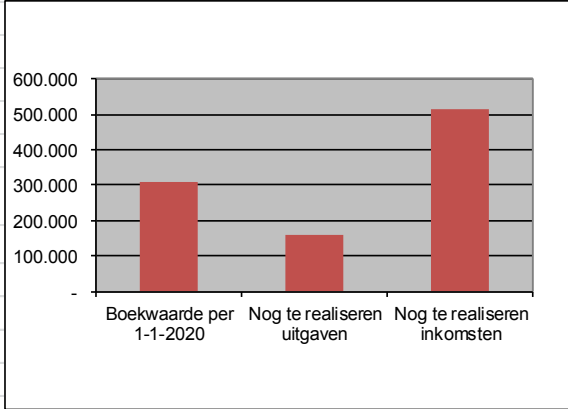
Verschillenanalyse


Resultaat NCW:			
MPG 2019 per 1-1-2020	-560.672	negatief	
MPG 2018 per 1-1-2019	-353.061	negatief	
Verschil	-207.611	negatief	

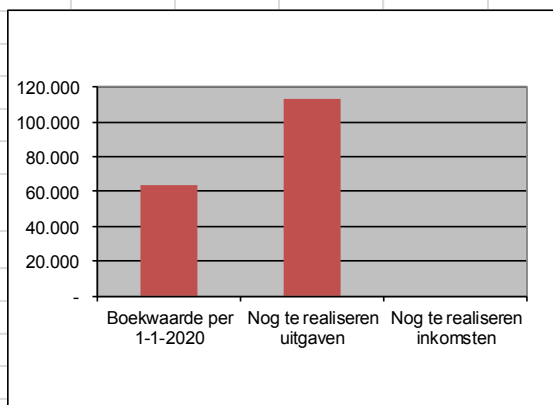
Toelichting:
Groter verlies door tegenvallende bodemsanering.


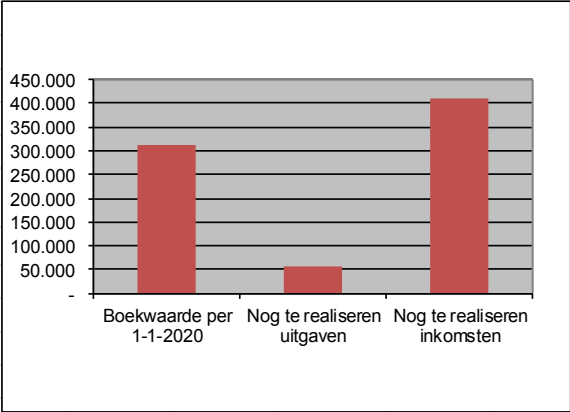
Complex:		Plan Morgenzon		werkdoel:	1517
complex nr:	17			startjaar:	2011
status:	complex in exploitatie			eindjaar:	2020
programma:	78 grondgebonden woningen				
Projectomschrijving					
<p>Het vroegere terrein van WVC en WIKO is omgevormd naar een woonwijk. Het programma is afgestemd op de behoefte en lag niet vast in aantallen en typen woningen. Kopers van kavels is maximale ruimte gegeven om te bouwen naar eigen inzichten en wensen. Bij het station Winterswijk-West is een nieuw P&R parkeerterrein aangelegd dat beter gelegen en groter is dan het vroegere parkeerterrein bij dit station. De oude kassagebouwtjes bij de entree van de wijk zijn opgeknapt en zijn nu in gebruik genomen als het kleinste museum van Oost-Nederland.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde per 1-1-2020					217.868
Nog te realiseren uitgaven					48.053
Nog te realiseren inkomsten					387.273
Uitgaven gepland in 2020					48.053
Financieel resultaat complex:					
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:		2020	positief		117.235
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)			positief		3.865.602
Resultaat totaal					<u>3.982.837</u>
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020			positief		114.936
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020					-
					
Verslag 2019			Risico's		
<p>Plan Morgenzon is een gewilde nieuwbouwlocatie. De uitgifte is voorspoedig verlopen. Per 1-1-2020 zijn 75 van totaal 78 kavels afgezet.</p>			<p>Het plan is nagenoeg gereed. Grote risico's zijn er niet meer.</p>		
Verschillenanalyse					
Resultaat NCW:					
MPG 2019 per 1-1-2020		114.936			
MPG 2018 per 1-1-2019		640.936			
Verschil		-526.000	negatief		
				Toelichting:	
				<p>In 2018 is € 456.551 winst onttrokken. De resultaatverwachting neemt daardoor af.</p>	

Complex:		Zonnebrink		werkdoel:		1531	
complex nr:	20			startjaar:	2019		
status:	complex in exploitatie			eindjaar:	2021		
programma:	11 grondgebonden woningen, 1.600 m2 kavel maatschappelijke doeleinden, 200 parkeerplaatsen						
Projectomschrijving							
<p>Op het vroegere sportveld achter de school aan de Zonnebrink wordt een parkeerterrein voor 200 auto's aangelegd. Het is de bedoeling de parkeerplaatsen te voorzien van solarcarports. Op het gedeelte van het terrein waar een deel van het vroegere schoolgebouw is gesloopt wordt een kavel van circa 1.600 m2 voor maatschappelijke doeleinden ontwikkeld. Verder komen er 9 woningen. Een particulier ontwikkelaar heeft de bouwgrond van de gemeente afgenomen in ruil voor een bouwlocatie aan de Burgemeester Vlamstraat. De gemeente legt op het terrein aan de Burgemeester Vlamstraat een groen ingekaderd parkeerterrein aan. De provincie Gelderland heeft een subsidie voor projecten stedelijke herverkaveling toegekend die mede bedoeld is voor dit project.</p>							
Financieel overzicht							
Boekwaarde per 1-1-2020						-84.376	
Nog te realiseren uitgaven						957.751	
Nog te realiseren inkomsten						888.364	
Uitgaven gepland in 2020						774.481	
Financieel resultaat complex:							
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:		2021		positief		2.384	
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)				positief			
Resultaat totaal						2.384	
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020				positief		2.292	
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020						-	
							
Verslag 2019				Risico's			
<p>Het bestemmingsplan is in 2019 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De woningbouwlocatie is bouwrijp gemaakt. Van de 11 kavels zijn er 5 overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Een aantal woningen is in aanbouw. Het blijkt lastig de financiering voor de zonnecarports rond te krijgen. Hieraan wordt in 2020 verder gewerkt.</p>				<p>De haalbaarheid van zonnecarports is nog onzeker. Een risico is verder dat de kavel voor maatschappelijke doeleinden niet binnen de beoogde termijn wordt uitgegeven.</p>			
Verschillenanalyse							
Resultaat NCW:				Toelichting:			
MPG 2019 per 1-1-2020		2.292					
MPG 2018 per 1-1-2019		200					
Verskil		2.092					

Complex:		Boterstraat		werkdoel:	1532
complex nr:	21			startjaar:	2011
status:	complex in exploitatie			eindjaar:	2022
programma:	6 woningen				
Projectomschrijving					
<p>Het complex Boterstraat betreft de herontwikkeling van de vroegere Prinses Beatrixschool. Het terrein wordt een woningbouwlocatie voor 6 woningen, te bouwen met particulier opdrachtgeverschap. De kavels worden gefaseerd uitgegeven. 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.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde per 1-1-2020					307.553
Nog te realiseren uitgaven					160.833
Nog te realiseren inkomsten					514.959
Uitgaven gepland in 2020					55.319
Financieel resultaat complex:					
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:		2022	positief		40.495
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)			positief		-
Resultaat totaal					<u>40.495</u>
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020			positief		38.160
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020					
					
Verslag 2019					
<p>Om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken is in 2019 besloten de kavels gefaseerd uit te geven zodat niet alle zes woningen tegelijk worden gebouwd. De eerste twee kavels zijn verkocht.</p>			Risico's		
			De hoogte van de kosten woonrijpmaken zijn het belangrijkste aandachtspunt in dit project.		
Verschillenanalyse					
Resultaat NCW:					
MPG 2019 per 1-1-2020		38.160			
MPG 2018 per 1-1-2019		115.760			
Vershil		-77.600	negatief		
			Toelichting:		
			De langere doorlooptijd van de exploitatie drukt het resultaat. De kosten voor woonrijp maken en planbegeleiding vallen enigszins tegen.		

Complex:		Pelkpark		werkdoel:		1593	
complex nr:	24			startjaar:		2012	
status:	complex in exploitatie			eindjaar:		2021	
programma:	11 woningen.						
Projectomschrijving							
<p>Het gebiedsdeel waar eerder de Prins Willem Alexanderschool was gevestigd is in 2018 verkocht aan een projectontwikkelaar. Er worden 11 woningen gebouwd. Pelkpark omvat verder nog de vroegere basisschool Kohnstamm. Zodra de Kohnstamm school niet meer nodig is voor onderwijshuisvesting wordt het gebouw gesloopt. De gemeente kan hier dan nog kavels voor circa 5 tot 8 woningen ontwikkelen.</p>							
Financieel overzicht							
Boekwaarde per 1-1-2020						63.267	
Nog te realiseren uitgaven						112.727	
Nog te realiseren inkomsten						-	
Uitgaven gepland in 2020						86.875	
Financieel resultaat complex:							
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:		2021	negatief			-180.502	
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)			negatief			-	
Resultaat totaal						<u>-180.502</u>	
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020			negatief			-173.493	
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020						175.000	
Verslag 2019				Risico's			
<p>Het terrein is bouwrijp en gedeeltelijk ook woonrijp gemaakt. In 2019 zijn alle 11 bouw kavels uitgegeven. In 2020 wordt de bouw van de woningen afgerond en wordt het resterende gedeelte van het terrein woonrijp gemaakt.</p>				<p>Het belangrijkste risico betreft de uitgaven voor het woonrijpmaken.</p>			
Verschillenanalyse							
Resultaat NCW:				Toelichting:			
MPG 2019 per 1-1-2020		-173.493	negatief				
MPG 2018 per 1-1-2019		-178.487	negatief				
Vershil		4.994					



Complex: Fortuna				werkdoel:	
complex nr:	54			startjaar:	1999
status:	complex in exploitatie			eindjaar:	2021
programma:	bedrijventerrein (gronden verkocht)				
Projectomschrijving					
<p>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. Uiterlijk 2021 wordt het laatste perceel uitgegeven en wordt het complex Fortuna afgerond.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde per 1-1-2020			312.531		
Nog te realiseren uitgaven			56.214		
Nog te realiseren inkomsten			410.881		
Uitgaven gepland in 2020			28.107		
Financieel resultaat complex:					
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2021	positief	32.953		
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)		positief	978.531		
Resultaat totaal			1.011.484		
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020		positief	31.673		
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020			-		
					
Verslag 2019			Risico's		
<p>In 2019 is 3.825 m2 bedrijventerrein uitgegeven. In 2020 en 2021 wordt nog 4.270 m2 uitgegeven. Deze grond is al verkocht.</p>					
Verschillenanalyse					
Resultaat NCW:	Toelichting:				
MPG 2019 per 1-1-2020	31.673	Het nog te realiseren positieve resultaat is afgenomen omdat een gedeelte in 2019 aan de exploitatie is onttrokken.			
MPG 2018 per 1-1-2019	65.513				
Vershil	-33.840	negatief			

Complex:		Spoorzone		werkdoel:	
complex nr:	60	startjaar:	2020		
status:	complex in exploitatie	eindjaar:	2026		
programma:	bedrijventerrein				
Projectomschrijving					
<p>Op het emplacement in de spoorzone aan de Parallelweg (netto circa 3,3 ha) is plaats voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. De gemeenteraad heeft 7 november 2019 het krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van het bedrijventerrein in de spoorzone door de gemeente. Met de eigenaar moest nog over overeenstemming wordt bereikt over de laatste details van de overdracht. Er wordt vanuit gegaan dat de aankoop doorgaat. De Spoorzone is als complex in exploitatie opgenomen in het MPG 2019.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde per 1-1-2020				-	
Nog te realiseren uitgaven				2.978.071	
Nog te realiseren inkomsten				3.265.900	
Uitgaven gepland in 2020				2.712.426	
Financieel resultaat complex:					
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:		2026	positief	213.263	
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)				positief	
Resultaat totaal				<u>213.263</u>	
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020				positief	185.659
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020				-	
Verslag 2019			Risico's		
De raad heeft het krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van het bedrijventerrein in de spoorzone.			Langere uitgiftetermijn en aanvullende kosten bodemsanering en explosieven zijn niet uitgesloten.		
Verschillenanalyse					
Resultaat NCW:		Toelichting:			
MPG 2019 per 1-1-2020	185.659				
MPG 2018 per 1-1-2019	-				
Vershil	185.659				

Grondexploitaties in voorbereiding

Complex: Bedrijvenlandgoed Slinge		werkdoel: 1290	
complex nr:	91	startjaar:	2009
status:	grondexploitatie in voorbereiding	eindjaar:	2021
programma:	25.780 m2 bedrijventerrein		
Projectomschrijving			
<p>Het terrein waar vroeger een bedrijf voor dierlijke afvalverwerking (DAV) was gevestigd wordt ontwikkeld tot een bedrijventerrein met aandacht voor de inpassing in de landelijke omgeving. Aan het bedrijf Winterwarm wordt 2,6 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Begin 2020 is in principe overeenstemming bereikt met Winterwarm over de verkoop van het gehele terrein aan dit bedrijf. 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 in procedure.</p>			
Financieel overzicht			
Boekwaarde per 1-1-2020			1.913.340
Nog te realiseren uitgaven			808.876
Nog te realiseren inkomsten			2.616.700
Uitgaven gepland in 2020			740.405
Financieel resultaat complex:			
Nog te realiseren resultaat op eindwaarde 31-12-:	2021	negatief	-167.964
Gerealiseerd t/m 2019 (verwerkt in boekwaarde)			-
Resultaat totaal			-167.964
Resultaat NCW p.p. 1-1-2020		negatief	-161.442
Getroffen verliesvoorziening per 1-1-2020			162.000
Verslag 2019		Risico's	
<p>Het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Gezien de eventuele verkoop van het gehele terrein aan Winterwarm is de planprocedure in 2019 tijdelijk on hold gezet. Begin 2020 is de procedure weer opgepakt en wordt het bestemmingsplan de raad voor vaststelling aangeboden.</p>		<p>Het belangrijkste risico's is dat het bestemmingsplan de eindstreep niet haalt en de uitgifte aan Winterwarm daardoor niet door zou gaan.</p>	
Verschillenanalyse			
Resultaat NCW:			
MPG 2019 per 1-1-2020	-161.442	negatief	
MPG 2018 per 1-1-2019	-454.371	negatief	
Vershil	292.929		
		Toelichting:	
		<p>Het resultaat verbetert door de uitgifte van het complex aan Winterwarm. De looptijd van de exploitatie wordt korter. Dat bespaart rentekosten. De uitgaven bouw- en woonrijp verminderen.</p>	


Overige complexen in voorbereiding, strategische posities en verkenningen

Complex:	Gaxel				werkdoel:	1576	
complex nr:	19				startjaar:	2020	
status:	Grondexploitatie in voorbereiding				eindjaar:	nnb	
programma:	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.							
Financieel overzicht							
Boekwaarde 1-1-2020:	175.316						
Getroffen voorziening 1-1-2020:	94.000						


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. Onderzocht moet worden met welke functies het gebied kan worden opgewaardeerd en ook goed wordt ingepast in de omgeving. De gemeente bezit een positie in het gebied. Op een gedeelte van de positie van de gemeente zijn de opstallen in 2019 gesloopt.							
Financieel overzicht							
Boekwaarde 1-1-2020:	874.224						
Getroffen voorziening 1-1-2020:	307.000						


Complex:	Weurden				werkdoel:		
complex nr:	nvt				startjaar:	nnb	
status:	Strategische positie				eindjaar:	nnb	
programma:	nnb						
Projectomschrijving							
De gemeente heeft in Het Weurden, een aanloopstraat naar het winkelcentrum, enkele panden aangekocht ten behoeve van een structuurversterkende ontwikkeling. Het Cultuurkwartier Boogie Woogie is het in deze omgeving te herontwikkelen gebied. Explorius BV werkt toe naar een ontwikkelingsplan voor het gebied. De gemeenteraad zal uiteindelijk besluiten of het project volgen het ontwikkelingsplan wordt uitgevoerd.							
Financieel overzicht							
Boekwaarde 1-1-2020:	857.888						
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-						


Particuliere exploitaties (faciliterend grondbeleid)


Complex:	Arrisveld	werkdoel:	719
complex nr:	13	startjaar:	2012
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	
programma:	2,5 hectare gezondheidspark en 4 hectare bedrijventerrein		
Projectomschrijving			
<p>Arrisveld BV ontwikkelt het gezondheidspark Park Achterhoek. In 2019 is besloten een gedeelte van het gebied Arrisveld te ontwikkelen tot een bedrijventerrein voor het logistiek centrum van Obelink. De gemeente heeft bij de planontwikkeling een faciliterende, begeleidende, publiekrechtelijke en kwaliteitsbewakende rol.</p>			
Financieel overzicht			
Boekwaarde 1-1-2020:	153.130		
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-		

Complex:	Vliertuin	werkdoel:	1594
complex nr:	23	startjaar:	2012
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2021
programma:	maximaal 15 woningen		
Projectomschrijving			
<p>In de Vliertuin zijn enkele jaren geleden een nieuwe basisschool en een sportzaal gebouwd. De rondom gelegen openbare ruimte is fraai ingericht. Het stedenbouwkundig kader dat in 2014 is vastgesteld houdt rekening met enige woningbouw in het plangebied. Hiervoor zijn met de belanghebbende grondeigenaren (De Woonplaats en de heer Droppers) begin 2020 overeenkomsten gesloten. Het bestemmingsplan voor de woningbouw is in procedure en voorziet in 11 sociale huurwoningen en maximaal 4 vrije sectorwoningen.</p>			
Financieel overzicht			
Boekwaarde 1-1-2020:	-		
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-		

Complex:	Autopalace	werkdoel:	
complex nr:	93	startjaar:	2018
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2020/2021
programma:	22 woningen		
Projectomschrijving			
<p>20 van de 22 woningen zijn per 1-1-2020 in aanbouw. Twee woningen aan de Singelweg volgen in een later stadium. Het terrein is begin 2020 bouwrijp gemaakt.</p>			
Financieel overzicht			
Boekwaarde 1-1-2020:	-70.000		
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-		

Complex:	Siloterrein	werkdoel:	1614		
complex nr:	95	startjaar:	2014		
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:	2020/2021		
programma:	supermarkt, maximaal 30 woningen, overige bebouwing niet zijnde detailhandel				
Projectomschrijving					
<p>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 wil het siloterrein afronden met 9 grondgebonden woningen aan de zijde van de Tuunterstraat.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde 1-1-2020:	-721				
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-				

Complex:	Meddo Nieuw Gelle	werkdoel:			
complex nr:	96	startjaar:	2019		
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:			
programma:	maximaal 68 woningen in vier fasen				
Projectomschrijving					
<p>Het bestemmingsplan voor Meddo Roetendael Plus is in 2009 al vastgesteld. De eerste fase is vanaf 2009 gerealiseerd door de oorspronkelijke ontwikkelaar. Daarna heeft het plan stil gelegen. Hoornstra Meddo BV heeft zich aangediend als nieuwe ontwikkelaar voor het afronden van het plan onder de naam Nieuw Gelle. In 2019 heeft de gemeente met Hoornstra een grondexploitatieovereenkomst gesloten voor Nieuw Gelle fase 1. Dit deelplan omvat 21 woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg naar de Eibergseweg, en is nu in uitvoering.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde 1-1-2020:	-12.919				
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-				

Complex:	Brinkheurne	werkdoel:	1162		
complex nr:	97	startjaar:	2007		
status:	particuliere grondexploitatie	eindjaar:			
programma:	17 woningen				
Projectomschrijving					
<p>De 2e fase van Brinkheurne - Grijsen is in uitvoering. De 2e fase omvat 11 woningen. Eerder zijn in de 1e fase al 6 woningen gerealiseerd.</p>					
Financieel overzicht					
Boekwaarde 1-1-2020:	-				
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-				

Complex:		Excelsior (Anemoonstraat)						werkdoel:	1324			
complex nr:	98						startjaar:	2010				
status:	particuliere grondexploitatie						eindjaar:	2020				
programma:	13 woningen											
Projectomschrijving												
Aan de Anemoonstraat zijn 13 woningen gebouwd op het terrein van een voormalige kwekerij. Begin 2020 is de laatste hand gelegd aan het woonrijp maken en wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente.												
Financieel overzicht												
Boekwaarde 1-1-2020:	2.650											
Getroffen voorziening 1-1-2020:	-											