





6. Paragraaf grondbeleid

Algemeen

Het grondbeleid vormt een vast onderdeel van de begroting en verantwoordingscyclus van de gemeente. In het BBV is bovendien vastgelegd dat zowel in de begroting als in de jaarrekening een afzonderlijke paragraaf over het grondbeleid moet worden opgenomen.

Artikel 16

De paragraaf betreffende het grondbeleid bevat ten minste:

- a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. een aanduiding van de manier waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e. de beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijssen-Holten

De gemeenteraad heeft op 21 februari 2023 de herziene Nota Grondbeleid vastgesteld. De nota grondbeleid is geen doel maar een middel om de instrumenten in te zetten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Deze nota moet altijd gezien worden in combinatie met (structuur)visie, (politieke) ambities, omgevingsplan etc. Door de uitgangspunten van de nota grondbeleid op te nemen in de paragraaf grondbeleid bij zowel de begroting als het jaarverslag, blijven deze onder de aandacht bij de planning- en control cyclus. Zo kunnen deze, waar nodig, vrij eenvoudig worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden. Deze werkwijze is vastgelegd in de Financiële verordening ex. artikel 212 Gemeentewet.

Een integrale nota zorgt dat er een transparant samenhangend grondbeleid ontstaat die als ambtelijke leidraad zal dienen en waarbij de gemeenteraad haar kade stellende en controlerende taak kan uitoefenen.

Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijssen-Holten

- De gemeente Rijssen-Holten voert Grondpolitiek om haar doelen te bereiken.
- De gemeente Rijssen-Holten houdt rekening met hogere wet- en regelgeving die van invloed zijn op haar gemeentelijk grondbeleid.
- De gemeente Rijssen-Holten voert een situationeel grondbeleid (maatwerk). Daar waar mogelijk voeren we een actief grondbeleid.
- Bij verwerving wordt het beleidsinstrument minnelijke verwerving gekozen. Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet worden indien nodig aanvullend ingezet.
- De gemeente kan samenwerkingen aangaan met private partijen als dit de sturing op ontwikkelingen ten goede komt.
- Voor woningbouwprojecten wordt gekozen voor de residuele grondprijsmethode, waarbij voor sociale huursector en bij CPO hiervan kan worden afgeweken.
- Bij voormalige openbare ruimte waarop bouwvolume kan worden gerealiseerd wordt de grondprijs berekend volgens de residuele methode.
- Bij uitgifte bedrijventerrein wordt gekozen voor de comparatieve grondprijsmethode. Hierbij worden de grondprijzen vergeleken met die van omliggende gemeenten.
- De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen en gebedshuizen, wordt vastgesteld via de comparatieve methode.
- Kavels (of eenheden in het geval van een appartement) voor sociale huur of sociale koop worden voor een vaste prijs per eenheid uitgenomen.

- Voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren, wordt voor iedere ontwikkeling op basis van taxatie de grondprijs berekend.
- Kavels uit te geven in CPO wordt via taxatie de grondprijs berekend.
- Voor de verwerving van gronden en/of panden vormt een taxatie van een onafhankelijke, beëdigde deskundige de basis voor de aankoop. Is het aankoopbedrag meer dan 10% hoger dan de taxatie, dan is een nadere onderbouwing van de deskundige vereist.
- Aangekochte bedrijfspanden binnen het stedelijk gebied worden na aankoop en oplevering ontmanteld. Bedrijfspanden in het buitengebied worden na aankoop tijdelijk verhuurd in afwachting van de nieuwe bestemming. Woningen worden indien mogelijk tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of in gebruik gegeven middels anti-kraak. Aangekochte landbouwgronden worden, via geliberaliseerde pacht, kortstondig verpacht.
- Uitgifte van grond vindt bij voorkeur plaats door het eigendom over te dragen. Daar waar dit niet mogelijk of wenselijk is zal een andere vorm worden gekozen.
- In het kader van het Didam-arrest wordt gronduitgifte transparant, toetsbaar en redelijk uitgegeven.
- Kavels voor de sociale huur worden niet in mededingen uitgegeven. De plaatselijke woningbouwcorporaties worden als enige serieuze gegadigde gezien om het gemeentelijk beleid vorm te kunnen geven.
- Kavels op bedrijventerreinen worden conform de vastgesteld uitgifte voorwaarden uitgegeven.
- Het college van B&W stelt binnen de kaders van deze beleidsuitgangspunten per project de grondprijzen vast. Gedurende de looptijd van een project kunnen de grondprijzen worden herzien als de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Wet- en regelgeving

De beleidsuitgangspunten zoals hier boven vermeld zijn gebaseerd op de in 2023 geldende wet- en regelgeving. De nieuwe beleidsuitgangspunten zoals in februari 2023 vastgesteld hebben oog voor de nieuwere wetgeving. Onderdeel daarvan is bijvoorbeeld de omgevingswet. De omgevingswet is op 1 januari jl. in werking getreden. Het betrof een grote wetgevingsoperatie met verschillende onderdelen die gelijktijdig werden ontworpen, zoals de ministeriële regeling, invoeringsregelgeving en de vier Aanvullingswetten. Al deze onderdelen vormden op het moment van inwerkingtreding een inzichtelijk stelsel bestaande uit één wet, vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en één ministeriële regeling. De gemeente Rijssen-Holtten had al de nodige voorbereidingen getroffen voor de implementatie van deze wet. Zo ook de actualisatie van het nieuwe grondbeleid wat dus in het jaar 2023 voor het eerst is toegepast.

Parameters grondexploitatie

Bij grondexploitatieberekeningen en exploitatieplannen worden parameters gebruikt voor het doorrekenen van de exploitatie. Het gaat hierbij om de renteparameter, de parameter voor kostenstijging en de parameter voor opbrengstenstijging. Er is echter ook sprake van kosten- en opbrengststijgingen over de jaren heen. Doelstelling van het gebruik van parameters is de te verwachten stijging in kosten en opbrengsten en het te verwachten rentepercentage door middel van indexatie in beeld te brengen en de budgetten op peil houden.

Renteparameter

Zowel voor het BBV als voor de Vpb geldt dat de toe te rekenen rente gebaseerd is op de werkelijke kosten over het vreemd vermogen zijnde: het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen (VV/TV).

Voor 2023 bedraagt dit percentage 0,62% (in 2022 was dit 0,73%).

Indien echter sprake is van projectfinanciering is het rentepercentage van de direct aan deze grondexploitatie gerelateerde financiering van toepassing. Dit geldt alleen voor het samenwerkingsproject Opbroek Oost in 2024. Door ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt en in onze investeringsportefeuille is nieuwe duurdere financiering aangetrokken, waardoor het rentepercentage met ingang van de begroting 2024 is gestegen tot 0,9%.

Parameter kostenstijging

Voor de parameter van kostenstijging voor de posten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van terreinen wordt aansluiting gezocht bij de Grond-, Weg en Waterbouwindex (GWW-index). Hierbij wordt het 5-jarig gemiddelde (2018 - 2022) van dit indexcijfer gehanteerd als parameter voor de kostenstijging. De parameter kostenstijging is op basis van deze index (2018 - 2022) 5,5% (Bron: Opendata.cbs.nl). De cijfers van 2023 zijn hier nog geen onderdeel van.

De periode van 2018 tot 2020 waren stabiele jaren als het gaat om prijsstijgingen in deze branche. De prijsstijgingen schommelde rond de 3,5%. In 2020 stegen de prijzen slechts met 0,1%. In 2021 werd deze matige prijsstijging echter gecompenseerd door een kostenstijging van 11,7% en in 2022 bedroeg de prijsstijging 9,2%. Het 5-jarig gemiddelde komt met name door het jaar 2021 en 2022 uit op 5,5%.

Vanaf het jaar 2016 was het 5-jarig gemiddelde ieder jaar 1%. Er werd vanwege deze reeds voorspelde ontwikkeling een percentage van 2% aangehouden. Dit gaf ons in het jaar 2021 ruimte om voor het jaar 2021 de parameter kostenstijging ongewijzigd te laten op het streefpercentage van 2%. Voor de jaren na 2022 is er gelet op de outlooks en de geprognostiseerde ontwikkelingen toekomstige jaren en bekeken of 2% nog steeds een reëel meerjarig gemiddelde is. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden. Voor alle (voor het jaar 2023) vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties is besloten het afgeronde 5-jarig gemiddelde aan te houden. Dit komt voor de komende jaren neer op 5,5% kostenstijging per jaar.

Parameter opbrengstenstijging

Voor de parameter voor de opbrengstenstijging wordt onderscheid gemaakt tussen een parameter voor woningbouw en een parameter voor bedrijventerreinen. Beide categorieën hebben een eigen uitgangspunt voor bepaling van de grondprijs en een eigen verloop van de grondprijs. Voor beide parameters geldt dat het niet representatief is om aan te sluiten bij landelijk of zelfs regionaal vastgestelde indexcijfers. Deze parameter wordt vastgesteld op basis van expert Judgement.

De grondprijs voor woningbouw wordt, met uitzondering van de sociale sector, bepaald door middel van de residuele benadering (VON-prijs minus investeringskosten). Omdat meerdere factoren bepalend zijn voor de residuele grondwaarde leiden de sterk stijgende prijzen op de woningmarkt niet per definitie tot een evenredige stijging van de grondprijzen. Zo zijn de bouwkosten, door stijgende energieprijzen, schaarste in materialen en aangescherpte bouweisen met betrekking tot duurzaamheid, aanzienlijk gestegen. Dit heeft een drukkend effect op de stijging van de residuele grondwaarde. Dit alles overwegende zien wij een opbrengststijging van 1% voor het jaar 2023 als realistisch, waarbij we per complex kijken of dit meegenomen wordt.

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt bepaald met behulp van de comparatieve methode. Mede door het hanteren van deze variabelen en de invloed van de markt op bouwkosten, geldt ook voor industrieterreinen dat veranderingen in de markt niet direct van invloed zijn op de grondprijzen. De parameter opbrengststijging is voor het jaar 2023 voor bedrijventerreinen gehandhaafd op 0%.

Algemeen financieel

In het dienstjaar 2023 is de netto boekwaarde van alle toekomstige en lopende grondexploitatieplannen met € 2.503.720 afgenomen. In totaal is de bruto boekwaarde afgenomen met € 2.750.920. Hier tegenover stond een afboeking van de voorziening van € 247.200.

Verloop boekwaarden

Boekwaarde per 1 januari 2023 (bruto)	€ 16.205.629
Aanwezige voorzieningen per 1 januari 2023	€ -5.689.809

Netto boekwaarde per 1 januari 2023 € 10.515.820

Boekwaarde per 31 december 2023 (bruto) € 13.454.709

Aanwezige voorzieningen per 31 december 2023 € -5.442.609

Netto boekwaarde per 31 december 2023 € 8.012.100

Onderstaand vindt u de toelichting van de afname van de boekwaarde met € 2.750.920.

Toelichting afname boekwaarde met € -2.750.920

Gronden toekomstige exploitaties I.M.V.A.

- voorbereidingskosten toekomstige grexen diverse complexen € 580.399

- bijdragen algemene dienst en opbrengst verhuur € -14.668

Totaal toename boekwaarde € 565.731

Gronden exploitatie I.E.G.G.

- bouw- en woonrijpmaken diverse complexen € 687.709

- rentebijbeschrijving € 67.608

- winstuitkering opbroek Noord € 121.407

- bijdragen derden, Rijk (WBI) en provincie (Opbroek Noord, Enkco en Vletgaarsmaten) € -1.629.588

- opbrengst grondverkopen (Opbroek Noord, Enkco en Vletgaarsmaten) € -3.815.543

- storting bijdragen Rijk en provincie in overlopende passiva en bijdrage aan algemene dienst (Enkco) € 1.296.084

Totaal afname boekwaarde € -3.272.324

Grond in publiek-private samenwerking Opbroek Noord

- verwerven grond en bouwrijpmaken € 757.998

- tussentijdse winstuitkering volgens POC-methode € 208.436

- bijdragen derden € -32.575

- grondverkopen € -691.820

- aandeel partner samenwerking (50%) € -121.020

Totaal toename boekwaarde € 121.020

Grond in publiek-private samenwerking Opbroek Oost

- verwerven grond en bouwrijpmaken € 1.757

- bijdragen derden	€	-332.450
- aandeel partner samenwerking (50%)	€	165.347
Totaal afname boekwaarde	€	-165.347

Voorziening

Voor het complex Enkco-Waterloo Vlogtman is in voorgaande jaren een voorziening getroffen voor te verwachten verliezen of dekking van de boekwaarde ten opzichte van de marktwaarde. Deze voorziening is gewaardeerd tegen contante waarde en jaarlijks wordt 2% rente toegevoegd. Door herziening van de grondexploitatie van het complex Enkco-Waterloo Vlogtman waarbij ook de doorlooptijd 2 jaar langer is geworden, is een stukje van de voorziening vrijgevallen.

Boekwaarde voorzieningen per 1 januari 2023	€	-5.689.809
Boekwaarde voorzieningen per 31 december 2023	€	-5.442.609
Per saldo afname voorzieningen 2023	€	-247.200

- bijboeking bespaarde rente	€	113.796
- vrijval wegens langere doorlooptijd en herziening grondexploitatie	€	-360.996

In de mutatie van de boekwaarde zijn geen kosten van verwerving van gronden voor de toekomstige grondexploitatieplannen opgenomen. Conform de BBV moeten deze worden verantwoord op de balans onder Gronden en terreinen. Bij het in exploitatie nemen van een grondexploitatieplan worden de kosten van verwerving ingebracht in het complex. Hierna volgt een overzicht van de kosten van verwerving per complex.

Kosten verwerving toekomstige grondexploitatieplannen

	Boekwaarde per 1 januari 2023	Mutatie 2023	Boekwaarde per 31 december 2023
- Opbroek Oost	€ 570.463	€ 908.005	€ 1.478.468
- Vletgaarsmaten 2c	€ 90.301	€ 7.888	€ 98.189
- Ligtenbergerveld Oost	€ 235.312	€ 3.374.741	€ 3.610.053
	€ 896.076	€ 4.290.634	€ 5.186.710

Specificatie verloop boekwaarden/balans

Voor een specificatie van de boekwaarden van de diverse complexen en de voorziening die als tegenhanger van de boekwaarde fungeert, verwijzen wij u naar de toelichting Overzicht verloop boekwaarden op de balans en de toelichting per complex in deze paragraaf.

Jaarlijks wordt voor wat betreft de ramingen aangesloten bij de jaarschijf van de grondexploitatieberekeningen (METAFOOR model) en de primaire raming jaarschijf uit de begroting van de algemene dienst voor het betreffende jaar.

Bij de najaarsnota 2023 zijn diverse exploitatiebegrotingen herzien. Hierbij zijn bij belangrijke afwijkingen van de ramingen geactualiseerd. Bij de jaarrekening 2023 is aangesloten bij de boekwaarde van de complexen per ultimo 2023. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de najaarsnota zijn in de grondexploitatieberekeningen bijgesteld en in meerjarig perspectief herzien. Per complex worden de afwijkingen toegelicht.

Toegerekende uren aan grondexploitatiecomplexen in 2023

De in het dienstjaar 2023 toegerekende uren (7.895 uur) tot een bedrag van € 824.800,- zijn 380 uur hoger dan de geraamde uren (7.515 uur). Ter informatie in het dienstjaar 2022 zijn 6.435 uur, wat gelijk is aan een bedrag van € 640.400 aan loonkosten geactiveerd. De belangrijkste oorzaken van de stijging van de urenrekening ten opzichte van het jaar 2022 zijn het voorbereiden en verwerven van grond voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Ligtenbergerveld Oost en het voorbereiden voor het in exploitatie nemen van het bedrijventerrein Vletgaarsmaten II C. Aan Opbroek Noord zijn meer uren besteed in verband met de verkopen van kavels en het woonrijp maken. Ook aan Opbroek Oost zijn meer uren besteed in verband met de voorbereiding voor het in exploitatie nemen van dit complex.

Vennootschapsbelasting (Vpb)-plicht voor gemeenten in Nederland

Ten opzichte van hetgeen is geschreven in voorgaande jaren is er in de Vpb-plicht geen verandering opgetreden. Op basis van een QuickScan is, mede als gevolg van negatieve exploitatie Enkco, de komende jaren nog geen sprake van te verwachten Vpb-last.

Evenals in 2022 is ook in 2023 een voorlopige aanslag Vpb betaald, maar deze zal worden verrekend met de verliezen van voorgaande aangiften (carry back).

Het resterend bedrag aan te verrekenen verliezen op 31 december 2022 bedraagt € 1.236.099.

Met betrekking tot de nog landelijk lopende discussies over andere opbrengsten die onder de werking van de Vpb kunnen vallen zoals de opbrengsten lichtmastreclame en rente personeelshypotheek worden alleen de opbrengsten lichtmastreclame meegenomen in de Vpb aangifte.

A. Toekomstige grondexploitatieplannen (IMVA)

Op de balans zijn onder de Immateriële Vaste Activa (IMVA) een aantal voor-investeringen opgenomen ten behoeve van de in de toekomst te ontwikkelen woningbouwplannen. De totale boekwaarde van onderstaande plannen bedraagt per ultimo 2023 € 6.847.000 (de boekwaarde per 31 december 2022 bedroeg € 6.281.000). De toename van € 566.000 is met name veroorzaakt door voorbereidingskosten bij de complexen Opbroek Oost, Vletgaarsmaten 2c en Ligtenbergerveld Oost.

't Kruieltje/ Mauritsschool

Dit terrein betreft de voormalige Mauritsschool (basisonderwijs) aan de Zeven Peggenweg en peuterspeelzaal t 'Kruieltje aan de Veldovenstraat te Rijssen. In 2019 heeft zich een zorginstelling gemeld met het verzoek om op de locatie van de voormalige school een gebouw te realiseren voor begeleid wonen die kan worden gebruikt voor 4 woongroepen met in totaal 32 wooneenheden. Inmiddels is de voormalige school gesloopt, is de zorginstelling gereed en is gestart met de bouw van de woningen. De 5 grondgebonden woningen zijn in de zomer van 2023 opgeleverd. Inmiddels is ook het woonrijp maken afgerond, zodat het complex in 2023 is afgesloten. In 2023 zijn bestede uren tot een bedrag van € 3.700 toegerekend aan dit complex. Dit bedrag is ten laste van de algemene dienst gebracht, net zoals het voordelig saldo in 2022 ten gunste van de algemene dienst is gebracht.

Opbroek Oost (gemeentelijke grex)

Het college heeft op 16 januari 2020 ingestemd met de toekomstige ontwikkeling van woonwijk Opbroek Oost. Dit plan is een aanvulling op de woningbouwplannen voor Opbroek Noord en Zuid. Om te voorzien in de lokale behoefte in Rijssen-Holten wordt beoogd om circa 550 tot 600 woningen te bouwen in Opbroek Oost. Na 6 november 2020 is de structuurvisie voor het gebied vastgesteld. In het jaar 2021 is gewerkt aan het stedenbouwkundig plan voor Opbroek Oost. Deze is op 6 juli 2021 vastgesteld door het college. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 25 mei 2023 definitief vastgesteld door de raad van gemeente Rijssen-Holten. In 2023 is er al begonnen aan de bouw van twee woningen. In het jaar 2024 zullen er nog eens 98 woningen gebouwd gaan worden.

Tot en met 2023 bedroegen de kosten van verwerving € 1.478.500 en van voorbereiding € 6.478.800. Deze kosten zullen in een later stadium worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdrages van grondeigenaren. Inmiddels is in januari 2024 besloten dit complex in exploitatie te nemen. Grote voorinvesteringen brengen risico's met zich mee in turbulente marktsituaties. Kijkend naar de inflatie, rentestijging en VON-Prijzen kunnen we stellen dat jaar 2023 een jaar is waarin de risico's aanzienlijk zijn toegenomen. Zoals gebruikelijk is er gekeken naar de risicowaardering van de grondexploitaties. Deze herziening heeft vanwege de turbulente marktsituaties geleid tot een bijgesteld risicoprofiel voor Opbroek Oost.

Plan de Banis

Het college heeft op 27 oktober 2022 voorlopige aanwijzing van Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) gevestigd op het plan de Banis. Deze voorlopige aanwijzing is op 26 januari 2023 bestendigd door de gemeenteraad. Onder andere dit plangebied moet de gemeente Rijssen-Holtens voorzien in de toekomstige woonbehoefte. De eerste stap in de ontwikkeling van dit plan is het opstellen van een omgevingsvisie. Dit zal in 2024 plaatsvinden. Naar verwachting kan er rond 2026 een bestemmingsplan liggen. Dit plan zal naar ruwe inschatting voorzien in ongeveer 250 woningen. Vooruitlopend op de woningbouwplannen zijn vanaf 2022 al een aantal voorbereidingskosten gemaakt tot een bedrag van € 18.600. Deze kosten zullen in een later fase worden verhaald door middel van verkopen van gronden dan wel bijdrages van grondeigenaren.

Vletgaarsmaten 2c

Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de in 2009 vastgestelde structuurvisie. Dit bestemmingsplan gaat invulling bieden aan de grote behoefte voor bedrijventerrein in Rijssen en Holtens. Uit de behoeftestudie bleek dat er in de periode tot 2030 in de gemeente Rijssen-Holtens circa 20 - 28 hectare bedrijventerrein ontwikkelt dient te worden om in de lokale behoefte te voorzien. Er is een participatiesessie gevoerd met Holtense ondernemers over (duurzame) inrichting van het plangebied. De zaken die hieruit naar voren kwamen zijn meegenomen in de inrichting zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In december 2023 is het definitieve bestemmingsplan vastgesteld waardoor het bestemmingsplan eind februari 2024 onherroepelijk is geworden.

Inmiddels zijn vanaf 2021 al een aantal percelen (met opstallen) verworven. De verwervingskosten ad € 98.200 en voorbereidingskosten ad € 224.000 maken onderdeel uit van de boekwaarde per 31 december 2023 van € 322.200. Deze kosten zullen in een latere fase worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdrages van grondeigenaren. De kosten zijn ingebracht in de grondexploitatie die eind februari door de raad is vastgesteld.

Ligtenbergerveld Oost

Uit een uitgevoerde locatiestudie blijkt dat het gebied ten westen van bedrijventerrein Plaagslagen (Ligtenbergerveld Oost) het meest geschikt is voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Op het gebied is een Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd om prijsopdriving te voorkomen en een integrale ontwikkeling te bevorderen. Voor het gebied is een ontwerp-structuurvisie gemaakt als eerste stap in de ruimtelijke procedure. Er zijn twee verschillende structuurvarianten onderzocht. Op basis van dit onderzoek heeft de gemeenteraad gekozen voor de uitwerking van variant 1. Het gebied moet voor 2030 ruimte bieden aan circa 20 hectare netto bedrijventerrein. Vanaf 2022 zijn al een aantal voorinvesteringen verricht. Het gaat om een bedrag van € 3.735.600. Van dit bedrag heeft € 3.610.000 betrekking op verwervingskosten en € 125.600 op voorbereidingskosten. Deze kosten zullen in een later fase worden verhaald door middel van verkopen ofwel bijdrages van grondeigenaren.

B. Bestemmingsplannen met kostprijsberekening

Opbroek Noord (gemeentelijke grex)

In Opbroek Noord worden in totaal 192 woningen gerealiseerd. Deze grondexploitatie betreft de gemeentelijke grex die ziet op het totaalgebied van 192 woningen. Inmiddels zijn alle gronden uitgegeven/verkocht aan ontwikkelaars/particulieren. Het gros van de woningen is reeds opgeleverd of is in aanbouw. De eerste projectmatige

woningen zijn na de zomer van 2023 al opgeleverd. Het woonrijp maken is inmiddels van start gegaan waardoor de wijk langzaam aan afgerond gaat worden.

In 2023 is er conform de voorgeschreven POC-Methode € 121.400 aan winst genomen. Deze winstneming is conform bestendige gedragslijn toegeschreven aan de algemene dienst.

Per 31 december 2023 is de boekwaarde gedaald met € 1.348.100. De daling van de boekwaarde komt enerzijds door het realiseren van verkopen en het ontvangen van exploitatiebijdrages voor het realiseren van de publieke taken die we als gemeente hebben verricht. Anderzijds zijn er uitgaven geweest voor verwerving, planschadevergoedingen en toegerekende interne uren. Het plan wordt afgesloten met een positief eindsaldo.

Boekwaarde per 1 januari 2023	€	622.537
Mutaties lasten en baten 2023	€	-1.348.070
Boekwaarde per 31 december 2023	€	-725.533
Stelpost opbrengststijgingen	€	-
Stelpost (kosten)	€	42.856
Stelpost (rente) verlies	€	-
Nog te maken kosten	€	1.370.141
Te realiseren opbrengsten	€	-749.476
Verwacht positief exploitatiesaldo EW 31 december 2025	€	-62.012
Positief saldo per 31 december 2023 CW	€	-58.436

Dijkerhoek

In 2023 zijn er geen kavels uitgegeven vanuit de gemeentelijke grondexploitatie Dijkerhoek. Uit overleg met de bewonerscommissie is gebleken, dat er concrete behoefte is voor kavels (rijen woningen) voor huisvesting van jongeren waarop betaalbare woningen gebouwd kunnen worden. Gemeente heeft daarom eind 2022 in samenwerking met de bewonerscommissie plannen uit gewerkt om de verkaveling af te stemmen op deze concrete behoefte. Dit moet begin 2024 leiden tot de uitgifte van de nog beschikbare gronden en de realisatie van starterswoningen. De boekwaarde van dit plan is per 31 december 2023 toegenomen met € 89.900 tot € 330.700. Zie voor financiële toelichting onderstaande tabel.

Boekwaarde per 1 januari 2023	€	240.795
Mutaties lasten en baten 2023	€	89.919
Boekwaarde per 31 december 2023	€	330.714
Stelpost opbrengststijgingen	€	-
Stelpost (kosten)	€	10.407
Stelpost (rente) verlies	€	4.437
Nog te maken kosten	€	139.550
Te realiseren opbrengsten	€	-485.705
Verwacht positief exploitatiesaldo EW 31 december 2025	€	-597
Positief saldo per 31 december 2023 CW	€	-562

Enkcoterrein en omgeving

In December 2023 is het nieuwe bestemmingsplan voor het Enkcoterrein door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan ziet op ruimte voor circa 155 (met een afwijkingsbevoegdheid van 15%) woningen die omringt worden door een

groene parkachtige omgeving. Onderdeel van vaststelling van het bestemmingsplan is een herziene exploitatiebegroting (op basis van de nieuwe planinvulling). Om de nieuwbouwplannen sluitend te maken is in het 1^e kwartaal van 2023 een subsidieaanvraag ingediend onder het programma Woning bouw impuls. Deze subsidie is in juni 2023 toegekend tot een bedrag van € 1.151.100. Met toekenning van de aangevraagde subsidie, een tweetal provinciale subsidies tot een bedrag van € 350.000 en de beschikbare voorziening lijken de beoogde nieuwbouwplannen economisch uitvoerbaar.

In 2023 is de boekwaarde verlaagd met € 174.200 met name veroorzaakt door voorbereidingskosten ad € 272.900 en opbrengst grondverkoop ten behoeve van de flexwoningen tot een bedrag van € 460.000. Voor het tekort op het plan is, conform BBV-voorschriften een voorziening, getroffen. Deze voorziening bestond ook al onder de vorige plannen op het Enkco terrein.

Boekwaarde per 1 januari 2023	€	6.939.502
Mutaties lasten en baten 2023	€	-174.168
Boekwaarde per 31 december 2023	€	6.765.334
Stelpost opbrengststijgingen	€	-
Stelpost (kosten)	€	550.765
Stelpost (rente) verlies	€	285.997
Nog te maken kosten	€	6.854.795
Te realiseren opbrengsten	€	-8.565.635
Verwacht negatief exploitatiesaldo EW 31 december 2027	€	5.891.256
Negatief saldo per 31 december 2023 CW	€	5.335.892
Saldo voorziening per 1 januari 2023	€	5.689.809
Bijboeking rente	€	113.796
Actualisatie voorziening op basis van CW per 1 januari 2024	€	-360.996
Saldo voorziening per 1 januari 2024	€	5.442.609

Vletgaarsmaten II A en B

De boekwaarde van Vletgaarsmaten II A en B is in 2023 verlaagd met € 1.840.000. De verlaging komt voort uit de verkoop van gronden. In totaal is er in 2023 is ruim 1,7 hectare aan gronden verkocht op Vletgaarsmaten II A en B. Uiterlijk in 2025 wordt in totaal nog ruim 2 hectare aan gronden verkocht. Deze gronden liggen al geruime tijd onder contract en daarmee zijn er geen uitgeefbare gronden meer in Vletgaarsmaten II A en B.

Boekwaarde per 1 januari 2023	€	3.101.640
Mutaties lasten en baten 2023	€	-1.840.006
Boekwaarde per 31 december 2023	€	1.261.634
Stelpost opbrengststijgingen	€	-
Stelpost (kosten)	€	88.395
Stelpost (rente) verlies	€	44.559
Nog te maken kosten	€	800.999
Te realiseren opbrengsten	€	-2.195.659
Verwacht positief exploitatiesaldo EW 31 december 2026	€	-73

Positief saldo per 31 december 2023 CW € -68

Elsmoat

De eerste fase van Elsmoat betreft een samenwerking tussen de gemeente Wierden en gemeente Rijssen-Holten. Deze eerste fase is nagenoeg afgerond. Er dienen nog een aantal kleine werkzaamheden (woonrijp maken) verricht te worden. Ook dient er nog één kavel ingevuld te worden. Met de gemeente Wierden is in 2023 de afspraak gemaakt dat op basis van een vaststellingsovereenkomst het plan zal worden afgerond conform onderstaand overzicht van lasten en baten. Conform dit overzicht prognose zal gemeente de helft van het verwachte positieve saldo ontvangen. Dit is gelijk aan circa € 65.000. Met dit saldo is in de jaarrekening 2023 rekening gehouden.

Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-69.994
Mutaties lasten en baten 2023	€	133.000
Boekwaarde per 31 december 2023	€	63.006
Nog te maken kosten	€	251.230
Nog te realiseren opbrengsten	€	-443.725
Verwacht positief exploitatiesaldo 31 december 2023	€	-129.489

Resultaatverwachtingen en risico's

Voor de risico's betreffende het grondbeleid wordt verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen. Eventuele risico's (ingeschatte kans kleiner dan 75%) worden meegenomen in het risicologboek.