





## 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 20 april 2017 ingestemd met het grondbeleid. De nota uit 2018 beperkte zich tot de kernpunten van het beleid die met ingang van de begroting 2018 deel uitmaken van de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening.

Op deze manier ontstond een wendbaar beleid waar in de P&C cyclus verantwoording van kan worden afgelegd. Tot de jaarrekening van het jaar 2022 zijn de onderstaande uitgangspunten nota grondbeleid nog actueel. In de raad van februari in 2023 heeft de gemeenteraad een nieuwe nota grondbeleid vastgesteld. De nieuwe uitgangspunten zullen met ingang van het jaar boekjaar 2023 worden opgenomen in dit hoofdstuk. De nieuwe nota grondbeleid betreft een actualisatie waarin actuele ontwikkelingen in wetgeving en rechtspraken beleidsmatig zijn vertaald.

#### Uitgangspunten grondbeleid Gemeente Rijssen-Holten 2018

1. De gemeente Rijssen-Holten kiest voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per voorkomende situatie wordt bekeken of er sprake is van actief of facilitair grondbeleid. Bij een actief grondbeleid kunnen de instrumenten: Minnelijke Verwerving, Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet worden ingezet. De gemeenteraad besluit op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders welk beleid wordt toegepast.
2. Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel wordt bij actieve grondexploitaties tussentijds slechts winst genomen als alle kosten van een grondexploitatie zijn gemaakt én 90% van de geraamde opbrengsten van een grondexploitatie zijn ontvangen. Door wettelijke voorschriften (BBV) moet vanaf 2017 wel tussentijds winst worden genomen volgens de (POC) methode.
3. Risicobeheersing voor de grondexploitatie is onderdeel van het algemeen risicomanagement van de gemeente. Minimaal twee keer per boekjaar worden de risico's van grondexploitaties besproken. Het resultaat van deze besprekingen wordt meegenomen in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing.
4. Voor de verwerving van gronden vormt een taxatie van een onafhankelijke deskundige de basis voor aankoop. Is het aankoopbedrag meer dan 10% hoger dan de taxatie, dan is een nadere onderbouwing vereist. Bij strategische aankopen overlegt het college van Burgemeester en Wethouders, voorafgaand aan een besluit tot aankoop, met de commissie Grondbeleid.
5. Voor woningbouwprojecten (grondgebonden en gestapelde bouw) wordt gekozen voor de residuele grondprijsmethode, waarbij voor de sociale huursector hiervan kan worden afgeweken
6. Bij de uitgifte van bedrijventerreinen wordt gekozen voor de comparatieve grondprijsmethode. Hierbij worden de grondprijzen vergeleken met die van de omliggende gemeenten
7. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, sportvoorzieningen en gebedshuizen, wordt vastgesteld via de comparatieve methode
8. Voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren, wordt voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie de grondprijs berekend
9. Voor reststroken groen wordt het bestaande beleid voor reststroken groen conform het groenstructuurplan

gehanteerd.

10. Het college van B&W stellen 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. Voor situaties die niet genoemd zijn in deze beleidsuitgangspunten stelt het college van Burgemeester en Wethouders de grondprijs vast met in achtneming van de meest gereede methode zoals hiervoor omschreven

11. Aangekochte bedrijfspanden binnen het stedelijk gebied worden direct na aankoop en oplevering gesloopt. Bedrijfspanden buiten het stedelijk woongebied worden na aankoop tijdelijk verhuurd in afwachting van een nieuwe bestemming. Woningen worden, mits de staat van onderhoud dit toelaat, tijdelijk in gebruik gegeven via een antikraak stichting of op basis van de Leegstandwet verhuurd.

12. Uitgifte van grond vindt bij voorkeur plaats door het in eigendom over te dragen. Daar waar het niet mogelijk of wenselijk is, zal een andere vorm worden gekozen. Dit kan bijvoorbeeld huur of pacht zijn. De vorm is afhankelijk van de bestemming en ligging.

## **Wet- en regelgeving**

### **Wet- en regelgeving**

De beleidsuitgangspunten zoals hier boven vermeld zijn gebaseerd op de in 2022 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 beoogde ingangsdatum van inwerkingtreding is gepland op 1 januari 2024. Het gaat om een grote wetgevingsoperatie met verschillende onderdelen die gelijktijdig worden ontworpen, zoals de ministeriële regeling, invoeringsregelgeving en de vier Aanvullingswetten. Al deze onderdelen vormen op het moment van inwerkingtreding een inzichtelijk stelsel bestaande uit één wet, vier amvb's en één ministeriële regeling. De gemeente Rijssen-Holtten heeft al de nodige voorbereidingen getroffen voor de implementatie van deze wet. Zo ook de actualisatie van het nieuwe grondbeleid wat met ingang van het boekjaar 2023 zal worden toegepast.

### **Parameters grondexploitatie**

#### **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 2022 bedraagt dit percentage 0,73% (2021 was dit 0,86 %).

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 Noord. Door ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt is vervangende goedkopere financiering aangetrokken, waardoor het rentepercentage met ingang van de begroting 2023 is gedaald tot 0,62%.

#### Parameter kostenstijging

Voor de parameter van kostenstijging voor de posten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van terreinen word aansluiting gezocht bij de Grond-, Weg en Waterbouwindex (GWW-index). Hierbij wordt het 5 jarig gemiddelde (2017-2021) van dit indexcijfer gehanteerd als parameter voor de kostenstijging. De parameter

kostenstijging is op basis van deze index (2017 - 2021) 4,38% (Bron: Opendata.cbs.nl). De cijfers van 2022 zijn hier nog geen onderdeel van.

De periode van 2017 tot en met 2019 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%. Het 5-jarig gemiddelde komt met name door het jaar 2021 op 4,38%.

Vanaf het jaar 2016 was het 5-jarig gemiddelde ieder jaar 1% maar 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 toekomstige jaren (jaren na 2022) is er gelet op de outlooks en de geprognoseerde ontwikkelingen van 2022 gekeken of 2% nog steeds een reëel meerjarig gemiddelde is. Deze evaluatie heeft plaats gevonden. Voor alle (voor het jaar 2022) vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties is besloten het afgeronde 5-jarig gemiddelde aan te houden. Dit komt voor de komende jaren neer op 4,5% 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 gasprijzen, schaarste in materialen en aangescherpte bouweisen met betrekking tot duurzaamheid, aanzienlijk gestegen. Dit heeft een drukkend effect op de residuele grondwaarde. Dit alles overwegende zien wij een opbrengststijging van 1% voor het jaar 2022 realistisch, waarbij we per project 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 blijft voor het jaar 2022 voor bedrijventerreinen gehandhaafd op 0%.

### **Bestemmingsplannen met kostprijsberekening (BIE)**

#### **B. Bestemmingsplannen met kostprijsberekening**

##### Opbroek Zuid

Het project Opbroek Zuid is inmiddels afgesloten. Alle werken zijn inmiddels verricht met uitzondering van de laatste ronde groenonderhoud, aanleg speelvoorziening en het asfalteren van het fietspad (Oosterhofweg). Deze laatste activiteit in en rond fase 4 worden in 2023 uitgevoerd in verband met het bouwverkeer dat nog over de Oosterhofweg gaat. Voor al deze werken is nog geld gereserveerd en beschikbaar. Het project sluit met een positief saldo van € 323.000,-. Dit bedrag is conform bestendige gedragslijn in de algemene dienst gebracht. Dit positieve saldo is groter dan het bij de najaarsnota geraamde € 270.000,- door een meevaller in de kosten voor het woonrijp maken van het laatste gedeelte (fase 4).

Omschrijving	Algemeen	Deelfase 1C / 2A	Deelfase 3	Deelfase 4	Totaal Opbroek Zuid
Boekwaarde per 1 januari 2022	€ 905.029	€ 529.896	€ -1.174.148	€ -1.447.821	€ -1.187.044
Mutaties lasten en baten 2022				€ 1.187.044	€ 1.187.044
Boekwaarde per 31 december 2022	€ 905.029	€ 529.896	€ -1.174.148	€ -260.777	€ -0

##### 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 is het gros van de gronden uitgegeven/verkocht aan ontwikkelaars/particulieren. Deze zullen spoedig starten met de bouw of zijn al aan het bouwen. De eerste woningen worden na de zomer van 2023 opgeleverd waarna gestart zal worden met het woonrijp maken van de eerste stukken in Opbroek Noord.

In 2022 is er conform de voorgeschreven POC-Methode € 210.400,- aan winst genomen. Deze winstneming is conform bestendige gedragslijn toegeschreven aan de algemene dienst.

Per 31 december 2022 is de boekwaarde van dit plan met € 336.584,- gedaald. De daling van de boekwaarde komt vooral door het realiseren van verkopen en het ontvangen van exploitatiebijdrages voor het realiseren van de publieke taken die we als gemeente hebben verricht.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ 959.120
Mutaties lasten en baten 2022	€ -336.584
Boekwaarde per 31 december 2022	€ 622.537
Stelpost opbrengsstijgingen	€ -
Stelpost (kosten)	€ 44.317
Stelpost (rente) verlies	€ 4.545
Nog te maken kosten	€ 1.546.059
Te realiseren opbrengsten	€ -2.527.656
Verwacht positief exploitatiesaldo EW 31 december 2025	€ -310.199
Positief saldo per 1 januari 2023 CW	€ -292.307

#### Dijkerhoek

In 2022 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 in 2023 leiden tot de uitgifte van de nog beschikbare gronden en de realisatie van starterswoningen. De boekwaarde van dit plan bedraagt per 31 december 2022 € 240.795,-. Zie voor financiële toelichting onderstaande tabel.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ 232.005
Mutaties lasten en baten 2022	€ 8.790
Boekwaarde per 31 december 2022	€ 240.795
Stelpost opbrengsstijgingen	€ -7.667
Stelpost (kosten)	€ 2.768
Stelpost (rente) verlies	€ 5.453
Nog te maken kosten	€ 187.476
Te realiseren opbrengsten	€ -434.720
Verwacht positief exploitatiesaldo EW 31 december 2025	€ -5.895
Positief saldo per 1 januari 2023 CW	€ -5.447

#### De Kol

Inmiddels is de allerlaatste kavel binnen de grondexploitatie de Kol verloot en verkocht en kan de grondexploitatie afgesloten worden. De grondexploitatie had een negatief saldo van € 7.284.870,- per 1 januari 2022. Er is in 2022 € 95.000,- aan woonrijp en plankosten geboekt en in totaal € 120.000,- aan opbrengsten door de verkoop van de laatste kavel. Per saldo moet de voorziening daarom gelijk zijn aan circa € 7.259.498,-. Echter had de voorziening een omvang van € 7.490.489,-. Om deze reden kon € 230.991,- ten gunste van de algemene dienst vrijvallen. De rest van de voorziening is gebruikt om het tekort van grondexploitatie de Kol te dichten. Hiermee is grondexploitatie de Kol afgesloten.

Ten tijde van de najaarsnota is voorzien dat er € 112.128,- vrij zou vallen, dit is ten einde van het project € 230.991,- geworden door een voordeel in plankosten, woonrijp maken en het niet benutten van de post onvoorzien.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ 7.284.870
Mutaties lasten en baten 2022	€ -7.284.870
Boekwaarde per 31 december 2022	€ -
Saldo voorziening per 1 januari 2022	€ 7.343.617
Bijboeking rente	€ 146.872
Vrijval ter dekking tekort	€ -7.259.498
Vrijval overschot	€ -230.991
Saldo voorziening per 31 december 2022	€ -

#### Enkco-Waterloo Vlogtman

Eind 2021 zijn zowel de aanwezige boekwaarde van het Waterloo-Vlogtman terrein als de aanwezige voorziening geïntegreerd in de exploitatie van het nog te ontwikkelen Enkco terrein. In 2022 is de circulaire ontmanteling van de opstallen van de voormalige Enkco fabriek voltooid. Aansluitend is een kleine mineralen verontreiniging in de bodemoppervlakte gesaneerd. Medio 2023 zal een nieuw bestemmingsplan voor het Enkcoterrein bij college en raad worden aangeboden. Dit plan moet zien op ruimte voor circa 150 woningen die omringt worden door een klimaatbestendige en groene parkachtige omgeving. Onderdeel van vaststelling van het bestemmingsplan is een vastgestelde (herziene) exploitatiebegroting (op basis van de nieuwe planinvulling). Om de nieuwbouwplannen sluitend te maken is in het 1e kwartaal van 2023 een subsidieaanvraag ingediend onder het programma Woning bouw impuls. Met toekenning van de aangevraagde subsidie en de beschikbare voorziening lijken de beoogde nieuwbouwplannen vooralsnog economisch uitvoerbaar.

Bij de najaarsnota zijn de oorspronkelijke ramingen voor bouw- en woonrijp maken op basis van inflatieverwachtingen bijgesteld. Dit geldt ook voor de post onvoorzien uitgaven van € 278.184,- voor onvoorzien kosten bodemsanering. Bovenstaande aanpassingen hebben geleid tot een benodigde storting van € 165.477,- in de voorziening van het Enkco terrein.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ 6.396.516
Mutaties lasten en baten 2022	€ 542.986
Boekwaarde per 31 december 2022	€ 6.939.502
Stelpost opbrengsstijgingen	€ -56.262
Stelpost (kosten)	€ 95.991
Stelpost (rente) verlies	€ 141.660
Nog te maken kosten	€ 2.123.744
Te realiseren opbrengsten	€ -3.206.561
Verwacht negatief exploitatiesaldo EW 31 december 2025	€ 6.038.071
Negatief saldo per 1 januari 2023 CW	€ 5.689.809
Saldo voorziening per 1 januari 2022	€ 5.416.012
Bijboeking rente	€ 108.320
Actualisatie voorziening op basis van CW per 31 december 2023	€ 165.477
Saldo voorziening per 31 december 2022	€ 5.689.809

#### Pinkeltje Noabershof op N'Esch

Dit project is in 2022 volledig afgesloten. Het project is volledig opgeleverd en het woonrijp maken is volledig verricht en daarmee loopt het project op haar einde. Het project sloot 2021 af met een positieve boekwaarde van € 426.637,-. In 2022 zijn nog € 58.000,- aan kosten gemaakt. Daardoor resteert er circa € 368.000,-. Het positieve saldo komt conform bestendige gedragslijn ten goede aan de algemene dienst.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ -426.637
Mutaties lasten en baten 2022	€ 426.637
Boekwaarde per 31 december 2022	€ -

#### Vletgaarsmaten II A en B

De boekwaarde van Vletgaarsmaten II A en B is in 2022 verlaagd met € 1.518.686,-. De verlaging komt voort uit de verkoop van gronden. In totaal is er in 2022 2 hectare aan gronden verkocht op Vletgaarsmaten II A en B. De

najaarsnota ging uit van verkoop van 3,6 hectare. De verkoop van de resterende 1,6 ha is doorgeschoven naar Q1 van 2023. In 2024 en 2025 wordt in totaal nog 2 hectare aan gronden verkocht. Deze gronden liggen al onder contract en daarmee zijn er geen uitgeefbare gronden meer in Vletgaarsmaten II A en B. De POC-winstuitkering was ten tijde van najaarsnota berekend op € 25.381,-. Inmiddels is onder andere door hogere plankosten en doorgeschoven opbrengsten sprake van een lagere eindwaarde dan € 10.000,-. Hierdoor wordt conform bestendige gedragslijn geen winstuitkering verricht.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ 4.620.326
Mutaties lasten en baten 2022	€ -1.518.686
Boekwaarde per 31 december 2022	€ 3.101.640
Stelpost opbrengsstijgingen	€ -
Stelpost (kosten)	€ 85.651
Stelpost (rente) verlies	€ 47.953
Nog te maken kosten	€ 859.206
Te realiseren opbrengsten	€ -4.097.799
Verwacht positief exploitatiesaldo EW 31 december 2026	€ -3.350
Positief saldo per 1 januari 2023 CW	€ -3.095

### 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. Hiervoor is een exploitatieplan vastgesteld. Dat wil zeggen dat als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd dat gemeente Wierden een afrekening van de bijdrage kan sturen naar de indienende partij op basis van het vastgestelde exploitatieplan. Als alle werkzaamheden zijn verricht en de laatste kavel is ingevuld dan zal winstuitkering plaats gaan vinden.

Conform prognose zal gemeente de helft van het verwachte positieve saldo per 31 december 2023 ontvangen. Dit is gelijk aan circa € 65.000,-.

Boekwaarde per 1 januari 2022	€ -69.994
Mutaties lasten en baten 2022	€ 133.000
Boekwaarde per 31 december 2022	€ 63.006
Nog te maken kosten	€ 251.230
Nog te realiseren opbrengsten	€ -443.725
Verwacht positief exploitatiesaldo 31 december 2023	€ -129.489

### De Liesen

Dit samenwerkingsproject PPS De Liesen is eind 2022 administratief afgesloten. Op basis van de bij de najaarsnota bekende informatie bedroeg het aandeel in het verwacht batig saldo € 72.800,- uit te keren aan de algemene dienst. Ten einde van het project bedroeg het winstaandeel van de gemeente € 97.000,- door onder andere een niet benodigde post onvoorzien in het woonrijp maken.

### **Toekomstige grexen (Immateriële Vaste Activa)**

#### **Algemeen financieel**

In het dienstjaar 2022 is de netto boekwaarde van alle grondexploitatieplannen met € 1.641.927,- afgenomen. In totaal is de boekwaarde afgenomen met € 8.711.747,- en daartegenover stond een afboeking van de voorziening van € 7.069.820,-.

Boekwaarde per 1 januari 2022 (bruto)	€ 24.394.910
Aanwezige voorzieningen per 1 januari 2022	€ -12.759.629
Netto boekwaarde per 1 januari 2022	€ 11.635.281

Boekwaarde per 31 december 2022 (bruto)	€ 15.683.163
Aanwezige voorzieningen per 31 december 2022	€ -5.689.809
Netto boekwaarde per 31 december 2022	€ 9.993.354

Hieronder vindt u de toelichting van de afname van de boekwaarde met € 8.711.747,-:



#### Gronden toekomstige exploitaties I.M.V.A.

- vererving en kostenvererving naar materiële vaste activa t/m 2021	€ -803.056
- in exploitatie genomen gronden Opbroek Noord (van IMVA naar IEGG)	€ -728.817
- voorbereidingskosten toekomstige grexten diverse complexen	€ 369.063
- bijdragen derden en opbrengst verkopen (t Kruimeltje)	€ -553.334
<b>Totaal afname boekwaarde</b>	<b>€ -1.716.144</b>

#### Gronden exploitatie I.E.G.G.

- bouw- en woonrijpmaken diverse complexen	€ 3.787.799
- rentebijdragen	€ 118.440
- winstuitkering opbroek Noord	€ 210.400
- in exploitatie genomen gronden Opbroek Noord (van IMVA naar IEGG)	€ 959.121
- bijdragen aan derden, PPS Opbroek Noord en krediet verkeersafw. Opbroek	€ -1.027.524
- opbrengst grondverkoop (Opbroek Noord, De Kol en Vletgaarsmaten)	€ -3.508.117
- uitkering positieve saldi (Opbroek Zuid en Pinkeltje/Noabershof)	€ 703.817
- bijdrage voorziening tekort De Kol	€ -7.259.498
<b>Totaal afname boekwaarde</b>	<b>€ -6.015.562</b>

#### Grond in publiek-private samenwerking Opbroek Noord

- verwerven grond en bouwrijpmaken	€ 3.863.139
- rentekosten	€ 47.657
- tussentijdse winstuitkering volgens POC-methode	€ 379.362
- bijdragen derden	€ -2.899.226
- grondverkoop	€ -4.506.640
- verstrekte bijdrage aan Rijssen-Holten	€ 1.155.625
- aandeel partner samenwerking (50%)	€ 980.041
<b>Totaal afname boekwaarde</b>	<b>€ -980.041</b>

#### Specificatie verloop boekwaarden/balans

Voor een specificatie van de boekwaarden van de diverse complexen en de voorzieningen die als tegenhanger van de boekwaarde fungeren, verwijzen wij u naar de toelichting Overzicht verloop boekwaarden op de balans en de presentatie bij de grondvoorraden.

#### Voorzieningen

Voor een tweetal projecten is in voorgaande jaren een voorziening getroffen voor te verwachten verliezen of dekking van de boekwaarde ten opzichte van de marktwaarde. Eén voorziening was voor de dekking van het tekort op De Kol. Dit project is in 2022 afgesloten en de voorziening is hiervoor grotendeels ingezet en het resterende gedeelte is vrijgevallen ten gunste van de algemene middelen.

Boekwaarde voorzieningen per 1 januari 2022	€ -12.759.629
Boekwaarde voorzieningen per 31 december 2022	€ -5.689.809
Per saldo afname voorzieningen 2022	€ -7.069.820

De belangrijkste mutaties zijn:

- bijboeking bespaarde rente	€ 255.193
- extra toevoeging voorziening tekort Enkco wegens hogere rente	€ 165.477
- bijdrage voorziening De Kol wegens afsluiting complex	€ -7.259.498
- vrijval overschot voorziening De Kol	€ -230.991

Jaarlijks wordt voor wat betreft de ramingen aangesloten met de jaarschijf 2022 van de grondexploitatieberekeningen (METAFOOR model) en primaire raming jaarschijf 2022 uit de begroting van de algemene dienst.

Bij de najaarsnota 2022 zijn diverse exploitatiebegrotingen herzien. Hierbij zijn bij belangrijke afwijkingen van de ramingen geactualiseerd. Bij de jaarrekening 2022 is aangesloten bij de boekwaarde van de projecten per ultimo 2022. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de najaarsnota zijn in de grondexploitatieberekeningen bijgesteld en in meerjarig perspectief herzien. Per complex worden de afwijkingen toegelicht. Ook is bij verliesgevend project Enkco/Waterloo-Vlogtman de voorziening bijgesteld.

Toegerekende uren aan grondexploitatieprojecten in 2022

De in het dienstjaar 2022 toegerekende uren (6.435 uur) tot een bedrag van € 640.400,- zijn 970 uur hoger dan de

geraamde uren (5.465 uur). Ter informatie in het dienstjaar 2021 zijn 5.780 uur, wat gelijk is aan een bedrag van € 533.500,- aan loonkosten geactiveerd. De belangrijkste oorzaak van de stijging van de urenrekening ten opzichte van het jaar 2021 is het gevolg van het opstarten en voorbereiden van nieuw te ontwikkelen grondexploitaties voor industrie, zoals Vletgaarsmaten II C en Ligtenbergerveld Oost en voor woningbouw, Opbroek Oost en de Banis. Ook zijn er meer uren besteed aan het Enkcoterrein door de ontwikkelingen die daar hebben plaatsgevonden. Aan Vletgaarsmaten II a en b zijn minder uren besteed doordat het grootste gedeelte van de werkzaamheden zijn uitgevoerd, evenals aan Opbroek Noord.

### **Vennootschapsbelasting (Vpb)-plicht voor gemeenten in Nederland**

Vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht van toepassing.

Met de belastingdienst is een vaststellingsovereenkomst (VSO) afgesloten voor de openingsbalans.

De definitieve aangifte Vpb 2021 is in februari 2023 bij de belastingdienst ingediend en leidt niet tot een Vpb-last. Ook is op basis van een QuickScan, mede als gevolg van negatieve exploitatie Enkco, de komende jaren nog geen sprake van te verwachten Vpb-last.

Evenals in 2021 is ook in 2022 een voorlopige aanslag Vpb betaald, maar deze zal worden verrekend met de verliezen van voorgaande aangiftes (carry back).

Het resterend bedrag aan te verrekenen verliezen op 31 december 2021 bedraagt € 1.849.291,-.

Met betrekking tot de nog landelijk lopende discussies over andere opbrengsten die onder de werking van de Vpb kunnen vallen, is aan het college voorgesteld om de opbrengsten van lichtmastreclame vooralsnog mee te nemen bij 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 2022 € 6.281.000 (de boekwaarde per 31 december 2021 bedroeg € 7.475.000,-).

De afname van € 1.716.000,- is vooral veroorzaakt doordat de verwervingskosten tot en met 2021 zijn overgebracht naar de Materiële Vaste Activa (verplicht volgens BBV). Dit betreft een bedrag van € 803.000,-. De overige mutaties betreffen de voorbereidingskosten (€ 454.000,-) van de nieuwe ontwikkelingen, opbrengst verkopen (€ 544.000,-) en overige bijdragen (€ 10.000,-).

#### 't Kruiemtje/ Mauritsschool

Dit terrein betreft de voormalige Mauritsschool (basisonderwijs) aan de Zeven Peggenweg en peuterspeelzaal t 'Kruiemtje 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 worden rond de zomer van 2023 opgeleverd.

Bij de najaarsnota zijn de sloopkosten en de grondopbrengst evenredig naar boven bijgesteld met € 4.400,- omdat de sloopkosten worden doorbelast aan initiatiefnemer.

In 2022 heeft de verkoop van de grond plaatsgevonden. Het voordelig saldo per 31 december 2022 van € 522.500 is ingezet voor de dekking van de afschrijving van de boekwaarden van de grond en het voormalig schoolgebouw (€ 225.000) en het resterende deel van saldo ad € 297.500 is ten gunste van de algemene middelen gekomen. Hieruit moeten de kosten van het woonrijp maken nog worden gedekt. Het woonrijp maken zal rond de zomer van 2023 plaatsvinden.

#### Opbroek Oost

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 wordt in het 2e kwartaal van 2023 aangeboden aan college en raad van gemeente Rijssen-Holten. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk is verklaard, kan na de vaststelling van de exploitatiebegroting en eventueel exploitatieplan, worden gebouwd. In 2023 zal dit plan van start gaan.

Vooruitlopend op de ontwikkelingen zijn al een aantal percelen (met opstallen) geworven. De verwervingskosten zijnde € 570.500,- en voorbereidingskosten zijnde € 6.143.000,- maken onderdeel uit van de boekwaarde per 31 december 2022 van € 6.713.500,-. Deze kosten zullen in een later stadium worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdrages van grondeigenaren.

Grote voorinvesteringen brengen risico's met zich mee in turbulente marktsituaties. Kijkend naar de inflatie, rentestijging en VON-prijzen kunnen we stellen dat 2022 een zeer turbulent jaar is (geweest). In dat kader is er gekeken naar de risicowaardering van de gedane voorinvestering voor Opbroek Oost. Voor Opbroek Oost is gewaardeerd het risico op vertraging als gevolg van economische omstandigheden. Hiervoor is als risico een termijn van 10 jaar uitstel aangehouden. Bij het bepalen van het totale weerstandsvermogen van de gemeente is het risico van extra rentelasten en een eventuele afboeking van een deel van de boekwaarde van Opbroek Oost zoals gebruikelijk meegenomen. Dit heeft geleid tot een verhoging van de risicobuffer in het weerstandsvermogen.

#### 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-Holten voorzien in de toekomstige woonbehoefte. Het plan is om in 2023 een structuurvisie op te stellen. In 2024 wordt beoogd een inrichtingsschets uit te werken op basis waardoor er naar inschatting rond 2026 een bestemmingsplan kan 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 € 2.600,00. Deze kosten zullen in een later fase worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdrages van grondeigenaren.


#### Vletgaarsmaten II fase c

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 Holten. Uit de behoeftestudie bleek dat er in de periode tot 2030 in de gemeente Rijssen-Holten circa 20 - 28 hectare bedrijventerrein ontwikkelt dient te worden om in de lokale behoefte te voorzien. Inmiddels zijn bijna nagenoeg alle onderzoeken verricht en is het bestemmingsplan zo goed als gereed. 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. De planning is om het ontwerp bestemmingsplan in 2e kwartaal van 2023 ter inzage te leggen. Medio 2023 zal er naar verwachting een onherroepelijk bestemmingsplan liggen die voorziet in de behoefte naar bedrijventerrein.

Vooruitlopend op de ontwikkelingen zijn vanaf 2021 al een aantal percelen (met opstallen) geworven. De verwervingskosten € 90.300,- en voorbereidingskosten € 102.700,- maken onderdeel uit van de boekwaarde per 31 december 2022 van € 193.000,-. Deze kosten zullen in een latere fase worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdrages van grondeigenaren.

#### 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 voorkeursrecht



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 worden nu twee verschillende structuurvarianten onderzocht. Het gebied moet in 2030 ruimte bieden aan circa 20 hectare netto bedrijventerrein. Vooruitlopend op de ontwikkelingen zijn vanaf 2022 al een aantal voorinvesteringen verricht. Het gaat om een bedrag van € 268.100,-. Van dit bedrag heeft € 235.300,- betrekking op verweringskosten en € 32.800,- op voorbereidingskosten. Deze kosten zullen in een later fase worden verhaald door middel van verkopen ofwel bijdrages van grondeigenaren.

### **Resultaatverwachtingen en risico's**

Voor de risico's betreffende het grondbeleid wordt verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen.

Eventuele risico's (met een ingeschatte kans kleiner dan 75%) worden meegenomen in het risicologboek. Door grondverkopen in het jaar 2022 is de boekwaarde gedaald. Dit heeft gevolgen voor het risico profiel. De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (woningbouw) en economische en financiële ontwikkelingen (rente etc.) zullen door de werkgroep risicobeheer worden gevolgd en indien nodig geacht zullen maatregelen worden genomen om eventuele risico's te beperken c/q voorzieningen te treffen.

N.B. Bij het bepalen van het totale weerstandsvermogen van de gemeente is rekening gehouden met het risico van extra rentelasten en het afboeken van een deel van de boekwaarde.