

## 4.7. Paragraaf Grondbeleid en ontwikkelingsinvesteringen

### Algemeen

In de 'Paragraaf Grondbeleid en ontwikkelingsinvesteringen' wordt ingegaan op de vermogenspositie van het grondbedrijf op basis van geactualiseerde exploitatieopzetten van de diverse complexen. Tevens zijn de diverse risico's, waar het grondbedrijf mee te maken heeft, beschreven.

De resultaten van 2023 zijn verwerkt in de jaarrekening en hebben hun weerslag gehad op de grondexploitaties. Op basis van de bijgestelde grondexploitaties is de vermogenspositie van het grondbedrijf in beeld gebracht.

### Uitgangspunten

De programma begroting 2025 -2028 is gebaseerd op:

- Het huidige grondbeleid.
- De woonagenda 2022-2026.
- De prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027.

### Nieuwe ontwikkelingen

#### Wanneperveen

De gemeente Steenwijkerland ontwikkelt een bijzonder, groen woongebied en nieuw kindcentrum in Wanneperveen. De planlocatie grenst aan bestaand bebouwd gebied en ligt in het agrarische landschap tussen de kern Wanneperveen en het natuurgebied de Wieden. Er zijn binnen het plan 18 vrije kavels van 8 vrijstaande en 10 onder twee-onder-één kapwoningen, 13 kavels in drie blokken voor 13 rijwoningen en 1 kavel voor 6 patiowoningen. In Q4 2024 wordt concept omgevingsplan ter inzage gelegd.

#### Oldemarkt

In Oldemarkt nabij het marktplein bouwt WWG 9 seniorenwoningen en 5 gezinswoningen. Bestemmingsplan is onherroepelijk en start bouw zal zijn in Q4 2024. Het betreft dus sociale woningbouw.

#### Blokzijl

Wetland Wonen Groep realiseert in Blokzijl 4 starterskoopwoningen en 9 sociale huurwoningen en in Sint Jansklooster 8 starterskoopwoningen en 12 sociale huurwoningen.

#### Steenwijk Zuidoost

In Steenwijk Zuidoost is sprake van een PFAS verontreiniging die moet worden gesaneerd. De gemeente voert de sanering uit. Met een subsidie in het kader van de WoningBouwImpuls is een deel van de saneringskosten gedekt. Het restant van de kosten wordt door de ontwikkelaar betaald. Hierover worden in een te sluiten Anterieure Overeenkomst afspraken gemaakt. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is volgt de sanering. Vervolgens kan de locatie bouwrijp worden gemaakt en worden gestart met de bouw van 240 woningen, waarvan 70 sociale huurwoningen.

#### Belt-Schutsloot

We hebben besloten om voor een (gemeentelijk) perceel aan de Vaste Belterweg een planologische procedure te starten voor de bouw van een twintigtal woningen. Inmiddels worden daarvoor de benodigde acties uitgevoerd. Verwachting is dat de procedure in het vierde kwartaal wordt gestart. Het betreft een gemeentelijk project.

### Kornputkwartier – Steenwijk

Het project Kornputkwartier - Steenwijk welke met name risico's kent ten aanzien van bodemverontreiniging (verhoogde PFAS waarden) en herprogrammering Q4 2024 (79 rijwoningen, 24 twee-onder-een kapwoningen, 13 vrijstaande) van fase 4 als gevolg van een gewijzigde markt. Ook de locatie 'stormbaan', welke onderdeel is van de grondexploitatie Kornputkwartier, is in ontwikkeling met als beoogd doel de bouw van ongeveer 46 sociale huurwoningen.

### Bergwold - Tuk

De gemeente heeft gronden aangekocht en ontwikkelt op het voormalige terrein van Herwijnen een bijzonder divers programma aan woningen met veel ruimte voor de natuur. Er is vooralsnog binnen het plan, 12 sociale huurwoningen, 10 twee-onder-een kapwoningen en 18 rijwoningen.

### *Parameters*

Jaarlijks worden de parameters kosten- en opbrengstenstijging ten behoeve van de Meerjarenbegroting Grondexploitaties (MBG) opnieuw vastgesteld. In de 'MBG 2024 e.v.' zijn de parameters voor de komende begrotingsperiode niet gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening. Er wordt een opbrengstenstijging van 1,5% gehanteerd, op basis van de ontwikkeling van de Consumentenprijsindex (CPI). Er wordt een kostenstijging van 3,5% in 2024 en 3% in 2025 en 2% in 2026 en verder gehanteerd, op basis van de ontwikkeling van de Grond-, Weg- en Waterbouwindex (GWW-index). Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties bedraagt 1% op basis van de in de BBV verplicht voorgeschreven renteberekening.

### *Stikstof*

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Bepaald is dat het PAS in strijd is met Europese richtlijnen voor natuurbescherming. Hiermee is het gebruik van het instrument als basis voor toestemming voor bouwprojecten niet meer toegestaan. Inmiddels is er meer duidelijk over de gevolgen van de uitspraak. Bouwprojecten zijn mogelijk als de depositie van stikstof op (bijna) overbelaste delen van Natura 2000-gebieden gelijk blijft of afneemt. Per medio 2023 verleent de provincie nog steeds geen vergunning voor het opkopen van bestaande stikstofrechten om daarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast heeft het kabinet nieuw beleid bekendgemaakt, waarin aangegeven wordt dat de stikstofuitstoot fors moet worden teruggedrongen. In opdracht van het Rijk dienen de provincie een plan op te stellen hoe de beperking van de stikstofuitstoot gerealiseerd gaat worden. Medio 2023 heeft de provincie Overijssel haar plan ingediend.

### **Grondbeleid**

Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de 'Nota Grondbeleid 2020-2024'. Deze nota is op 17 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is voor een periode van 4 jaar vastgesteld. Conform deze nota voert de gemeente Steenwijkerland de komende jaren een faciliterend grondbeleid, tenzij vanwege volkshuisvestings- en economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Voor verdere inhoud van het grondbeleid wordt verwezen naar de 'Nota Grondbeleid 2020-2024'. In 2025 volgt een herziening van het huidige Nota grondbeleid. In Q4 2024 wordt deze aangeboden aan de raad.

### **Woningbouw**

De 'Woonagenda 2022-2026' is per 25 januari 2022 vastgesteld door de raad. In de woonagenda staat verwoord waar voor wat betreft wonen, als gemeente op in wordt gezet. Met 33 concrete acties wordt voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Steenwijkerland met een passende woning voor iedereen.

De woonagenda West-Overijssel 2021-2025 en de woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 vormen het kader voor de verwachte woningbehoefte in Steenwijkerland. Hierbij wordt uitgegaan van een lokale woonbehoefte tot 2030 van ca. 1.735 woningen. Het aanbod van woningen binnen de gemeente Steenwijkerland komt enerzijds tot stand vanuit de gemeentelijke grondexploitaties en anderzijds vanuit projecten waar de grondexploitatie niet actief wordt gevoerd door de gemeente. De gemeente heeft in die projecten enkel een faciliterende rol (bijvoorbeeld Eeserwold, Tuk/Bergstein, Betap Crilux). Ook woningsplitsing en/of transformatie van gebouwen kan leiden tot een toename van het woningaanbod.

De verwachting per 1-1-2024 is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 260 te realiseren woningen worden uitgegeven. Iets meer dan de helft daarvan bevindt zich in het project Kornputkwartier in Steenwijk. In totaal komt dat neer op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van grond onder ruim 28 te realiseren woningen in de periode tot en met 2033. Tegelijkertijd zien we dat de verwachting is dat het merendeel van de gronduitgifte in de jaren 2025 t/m 2028 plaats zal vinden. De gronden onder de 260 te realiseren woningen zijn als volgt verdeeld naar woningtype:

Te realiseren woningen	Aantal	Percentage
Sociaal	72	28%
Rijwoning	112	43%
2^1-kap	38	15%
Vrijstaand	38	15%
<b>Totaal</b>	<b>260</b>	<b>100%</b>

### Bedrijven

De prognose van de uitbreidingsvraag is gewijzigd op basis van de Programmeringsafspraken Regionale Bedrijventerreinen West Overijssel 2023-2026 d.d. 1 april 2023. De verwachting was dat in deze behoefte kon worden voorzien vanuit de bestaande bedrijventerreinen; met name door voldoende aanbod op bedrijventerrein Eeserwold. De afgelopen jaren is de uitgifte echter snel gegaan. Het resterende aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties (exclusief Eeserwold) bedraagt per 1-1-2024 circa 3,6 hectare.

In de raadsvergadering van 19 september 2023 heeft de raad een besluit genomen om het bedrijventerrein Schaarkampen Zuid uit te breiden en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Een exploitatie opzet hiervoor zal nog aan de raad worden aangeboden.

### Resultaten grondexploitaties

In onderstaande tabel zijn de geprognosticeerde resultaten weergegeven van de grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen.

bedragen x € 1.000

Resultaten grondexploitaties	Verwacht saldo (- = positief; + = negatief)		
	Boekwaarde 1-jan-2024	Eindwaarde	Startwaarde
Woningbouw onderhanden	4.305	- 2.068	- 1.796
Industrieterreinen onderhanden	- 467	- 542	- 493
<b>Totaal</b>	<b>3.837</b>	<b>- 2.610</b>	<b>- 2.289</b>

In de tabel worden zowel de startwaarde als eindwaarde weergegeven. De eindwaarde komt tot stand door alle resultaten die in de toekomst worden behaald bij elkaar op te tellen. Door alle resultaten die in de toekomst worden behaald, terug te rekenen naar vandaag de dag (netto contante waarde) en al deze netto contante waarden vervolgens bij elkaar op te tellen ontstaat het totale resultaat op startwaarde voor het grondbedrijf.

Het verwachte resultaat op startwaarde per 1 januari 2024 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 1 miljoen voordelig. In onderstaande tabel is de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2025-2028 weergegeven.

bedragen x € 1.000

Meerjarige winstprognose Grondexploitatie	Begroting	Begroting	MJR	MJR	MJR
	2024	2025	2026	2027	2028
Woningbouw	328	285	188	195	289
Bedrijventerreinen	261	141	-	-	-
<b>Verwachte prognose grondexploitatie</b>	<b>589</b>	<b>426</b>	<b>188</b>	<b>195</b>	<b>289</b>

In totaal wordt er voor de komende periode circa € 1,7 miljoen aan winst verwacht tot en met 2028.

### Risico's

Het risicoprofiel van het gemeentelijke grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties) wordt jaarlijks bepaald op basis van de RISMAN-methode. Hierin wordt ingegaan op algemene risico's en projectspecifieke risico's. Van de projectspecifieke risico's wordt vervolgens aangegeven of deze kwantitatief of kwalitatief van aard zijn. De beide soorten risico's worden omgezet in een bedrag voor de hoogte van het risico per project. Uitgangspunt is dat de kans dat alle onderkende risico's zich op exact hetzelfde moment zullen voordoen 75% is (met een bandbreedte van 105%). Dit percentage is overeenkomend richtlijnen die worden gehanteerd door de Vereniging van Grondbedrijven (70-80%). Dit leidt vervolgens tot de risicobepaling in de vorm van één risicobedrag, oftewel het risicoprofiel. In de tabel hieronder is een overzicht te zien van de risicobepaling. Het actuele risicoprofiel van het grondbedrijf bedraagt circa € 1,3 miljoen.

bedragen x € 1.000

Risico's grondexploitatie	Risicobepaling
Woningbouw	1.161
Industrieterreinen	144
<b>Totaal</b>	<b>1.305</b>

Het risicoprofiel van het grondbedrijf wordt tezamen met overige risico's, afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de 'Algemene Reserve vaste buffer'.