

---

Aan:	Gemeenteraad Oude IJsselstreek
Cc:	
Van:	College van B&W
Datum:	19 april 2024
Kenmerk:	
Onderwerp:	Herziening GREX, alternatieve energievoorzieningen en voortgang VIP

---

## **Aanleiding**

In 2019 zijn we gestart met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw bedrijventerrein genaamd "Het VIP". Een duurzaam bedrijventerrein bedoeld voor de maakindustrie. Het hiervoor benodigde bestemmingsplan als ook een bijbehorende grondexploitatie zijn in de raadsvergadering van 21 januari 2021 vastgesteld. Het bestemmingsplan is eind 2022 onherroepelijk geworden en de huidige grondexploitatie is door uw raad in haar vergadering van 29 juni 2023 (besluitvorming Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023) als financieel kader voor de verdere ontwikkeling van het VIP vastgesteld. Binnen dit financiële kader en vanwege onze toezeggingen aan u als raad, moeten we nu handelen.

## **Oorzaak**

De oorzaak hiervan betreft de (landelijke) problemen rondom energieleverantie/netwerkg congestie vanuit Tennet en Liander. Die hebben ons ingehaald. Voorgaande heeft zich voor het VIP vertaald in het niet kunnen krijgen van reguliere stroomaansluitingen tot 2029. Omdat de aanwezigheid van 'nutsvoorzieningen' een belangrijke voorwaarde zijn voor de uitgifte van bouw kavels levert dit zoals het er op dit moment voorstaat een flinke vertraging op.

Waar we een paar jaar geleden uitgingen van een eerste uitgifte van bouw kavels in 2024 is er nu een gerede kans aanwezig dat dit niet veel eerder dan in 2029 zal zijn. In de gecombineerde raadscommissie van 13 november 2023 is uw raad bijgepraat over de stand van zaken voor het VIP in zijn algemeen als ook specifiek de vertraging in de reguliere stroomlevering. Op 18 april 2024 hebben wij u, aansluitend op een presentatie rondom netwerkg congestie, kort bijgepraat over de effecten van deze vertraging op de grondexploitatie als ook de mogelijke alternatieven om het VIP eerder van stroom te voorzien..

## **Memo's gaan dieper op het vraagstuk in**

Voor beide vraagstukken, de grondexploitatie en de energie alternatieven, zijn memo's opgesteld.

Uit de memo alternatieven energie voor het VIP komt naar voren dat er op de korte termijn maar zeer beperkt oplossingen anders dan energie op de reguliere manier voorhanden zijn. Dit is inherent aan het type bedrijvigheid (maakindustrie) en daarmee ook een continue vraag naar energie (dag en nacht). De haalbaarheid (technisch en financieel) van deze oplossingen wordt nu verder uitgezocht.

Voor de grondexploitatie geldt echter dat we bij een bijstelling/herziening uit moeten gaan van het meest reële scenario. En dat is in dit geval dat de kavels niet eerder afgenomen worden dan op het moment dat er stroom geleverd kan worden en op basis van de nu voorhanden zijnde informatie schatten we dit in op 2029.

In de memo Grondexploitatie gaan we in op hoe om te gaan met deze vertraging en de negatieve financiële effecten daarvan. Concreet betekent dit dat we voorstellen om vanuit eerdere besluitvorming als ook het voorzichtigheidsprincipe een knip aan te brengen in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De eerste fase omvat een grondexploitatie die het zuidelijk en noordelijk deel van het plangebied omvat. De tweede fase omvat het middendeel dat op de balans onder materiele vaste activa opgenomen zal worden.

We willen hierbij benadrukken dat de herziening van de grondexploitatie voortkomt uit financiële regels, gericht op het 'gezond' houden van de gemeentelijke financiën. Het is een maatregel die we op papier uitwerken maar die geen effect heeft op onze voorbereidende werkzaamheden. De voorbereidende werkzaamheden om te komen tot uitgifbare kavels lopen gewoon door.

Onderstaand geven wij u een overzicht van de (voorbereidende) werkzaamheden en bijbehorende planning.

### Werkzaamheden 2024 -2025

De komende periode gaan we zoals gezegd door met werkzaamheden en onderzoeken benodigd om op het moment dat er stroom of een alternatief voor energie is, tot uitgifte over te kunnen gaan.

#### Sloop en sanering opstallen

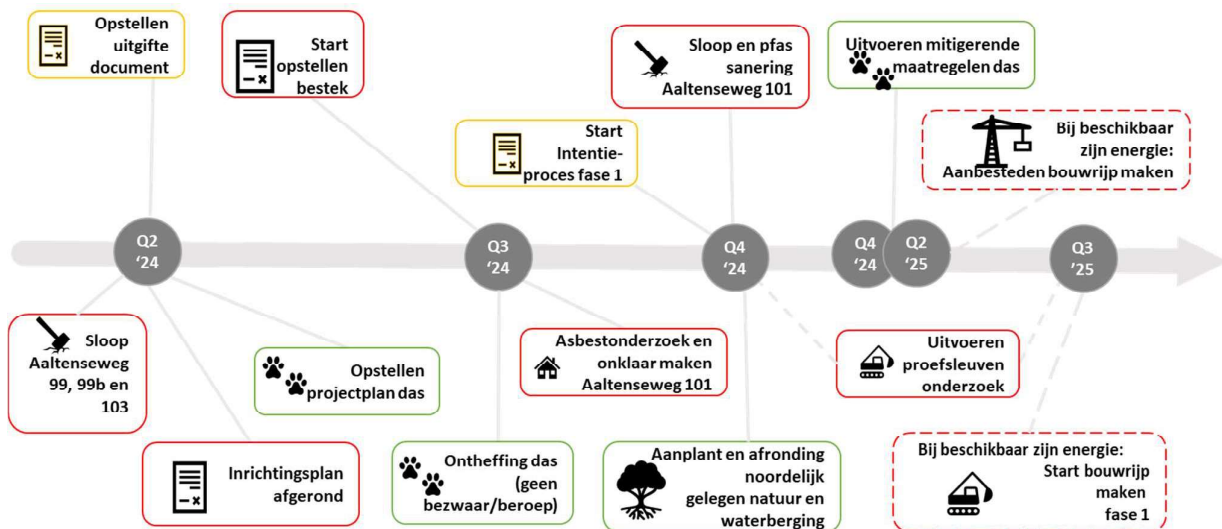
Dat zal in het tweede kwartaal van dit jaar ook buiten zichtbaar zijn als we na een asbestsanering de opstallen aan de Aaltenseweg 99, 99b en 103 gaan slopen. In het najaar gaan we een bodemsanering uitvoeren bij Aaltenseweg 101 en zal ook dit pand gesloopt worden.

#### Aanleggen kabels Liander

Liander gaat medio 2024 starten met de aanleg van voedingsbanen vanaf Uift richting Varsseveld als ook de aanleg van een 20kV-ring in Varsseveld. De voedingsbanen zijn nodig om op termijn onder andere het nog nieuw te bouwen regelstation Varsseveld (op perceel Hofskamp) van stroom te voorzien. Genoemde voorzieningen zijn echter ook van belang voor het VIP. Mocht er eerder stroom beschikbaar komen, dan kan via deze kabels de stroom voor het VIP geleverd worden. Genoemde voeding/kabels komen ter hoogte van het VIP parallel aan de Euroweg onder het fietspad te liggen.

#### Inrichten noordelijk deel plangebied

Afgelopen jaar is het graafwerk uitgevoerd voor de benodigde waterberging voor het VIP. Dit najaar richten we het terrein verder in door onder andere het aanbrengen van beplanting en de aanleg van een voet/struinp pad. Het gebied wordt daarmee ook toegankelijk voor onze inwoners.



#### Aanwezigheid dassen

Afgelopen najaar hebben we geconstateerd dat er niet alleen dassen ten noorden van het plangebied zitten maar dat er ook dassen in het gebied zitten. Onderzoek heeft aangetoond dat het gaat om zeker 1 maar mogelijk ook 2 in gebruik zijnde bijburchten. In overleg met de provincie wordt nu gewerkt aan een plan van aanpak voor de verplaatsing van de dassen. Insteek is om dit plan voor de zomer in te dienen bij de provincie waarbij deze, na goedkeuring, onder de eerder verleende ontheffing geplaatst

kan worden. Maatregelen vanuit dit plan van aanpak omvatten ingrepen zoals de aanleg van faunapassages, plaatsing van kunstburcht(en) en het realiseren van foerageergebieden. De uitvoering van deze maatregelen verwachten we in de tweede helft van dit jaar op te kunnen pakken en af te ronden voor medio 2025. Dan zouden we in het derde kwartaal van 2025 de das(sen) kunnen verplaatsen.

#### *Opstellen inrichtingsplan/bestek*

Momenteel werken we aan het inrichtingsplan voor het VIP. In dit plan komen alle facetten vanuit stedenbouw/beeldkwaliteit/water/groen/verharding/verlichting/nutsvoorzieningen bij elkaar en krijgt alles zijn plek. Het inrichtingsplan ronden we in het tweede kwartaal 2024 af. In de tweede helft van 2024 wordt het bestek opgesteld en we verwachten deze begin 2025 afgerond te hebben. Mocht er zicht zijn op het beschikbaar zijn van stroom dan kunnen we het bouwrijp maken tweede kwartaal 2025 aanbesteden. Als er geen stroom/alternatieven zijn dan besteden we eind 2027 aan zodat in 2028 bouwrijp gemaakt kan worden.

#### *Archeologisch onderzoek*

Vanuit archeologie is aangegeven dat verder proefsleuvenonderzoek nodig is. Insteek is om het onderzoek dit najaar uit te voeren. Mochten er bijzonderheden uit het onderzoek komen dan kunnen we deze zoveel als mogelijk aansluitend uitvoeren. We moeten nog nagaan in hoeverre de aanwezigheid van de das een beperkende factor is. De verwachting is dat we een groot deel van het onderzoek wel uit kunnen voeren mits we voldoende afstand tot de burcht houden en na het graven het foerageergebied weer herstellen.

#### *Uitgifte opties*

We maken inzichtelijk onder welke voorwaarden/eisen de uitgifte van kavels plaats kan vinden. Ook stellen we criteria vast op basis waarvan toekenning van kavels kan plaatsvinden op het moment dat bijvoorbeeld meerdere partijen op 1 kavel inschrijven. En het zou ook zo kunnen zijn dat we criteria stellen gericht op een alternatieve vorm van energie. De verwachting is dat we rond de zomer voldoende informatie beschikbaar hebben om een keuze te kunnen gaan maken voor de uitgifte van opties dan wel het sluiten van intentieovereenkomsten.

#### *Gesprekken ondernemers*

Op het moment dat bekend werd dat we voorlopig geen energie voor het VIP zouden krijgen zijn geïnteresseerden hierover geïnformeerd. Dit middels de nieuwsbrief en met een drietal grotere geïnteresseerde bedrijven zijn we het gesprek aan gegaan. Naast de vraag om mee te denken in mogelijke oplossingen voor het VIP hebben we ook aangegeven dat we met de bedrijven mee willen denken als ze klem komen te zitten door deze ontwikkeling. Vooralsnog hebben we vanuit deze bedrijven niet de reactie gehad dat zij ergens ander hun heil gaan zoeken.

#### *Uitgifte bedrijventerreinen elders*

Bovenstaande is overigens ook wel logisch. De netwerkcongestie doet zich niet alleen voor binnen onze regio maar in nagenoeg geheel Nederland. Dat maakt dat veel gemeenten de uitgifte van kavels 'temporiseren' en daarvoor ook financieel hun maatregelen nemen. Daar staan we als gemeente zeker niet alleen in. Binnen onze regio zijn er drie gemeenten die een bedrijventerrein ontwikkelen te weten Doetinchem, Montferland en Oost Gelre. Allemaal kampen ze met het probleem van de netwerkcongestie. Doetinchem heeft de uitgifte vertraagd naar 2029 (besluit West Achterhoek), Montferland werkt met één partij en Oost Gelre kampt op de Laarberg met forse vertragingen in de uitgifte.

Zoals u kunt zien zijn we volop aan het werk voor het VIP en is dat ook wat we uitdragen richting de buitenwacht. Met de daadwerkelijk zichtbare werkzaamheden buiten als ook een mogelijke start van de uitgifte van opties / sluiten intentieovereenkomsten in de loop van dit jaar laten we zien dat we vol energie doorwerken aan de realisatie van een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein.

## **Memo Alternatieven Stroomvoorziening**

## 1. Inleiding

Stroomvoorziening en netcongestie zijn grote vertragende factoren op de ontwikkeling van Het VIP. Factoren waar we als gemeente nauwelijks invloed op hebben. Tegelijkertijd dwingt het ons wel tot het maken van beleidsafwegingen en keuzes met betrekking tot de grondexploitatie en het ontwikkelperspectief van het VIP. Dat wordt sterk beïnvloed door de stroomvoorziening. Onderstaand gaan we in op wat er nodig is om daadwerkelijk in 2029 via de reguliere weg stroom te kunnen krijgen. Maar we geven ook een inkijk op de alternatieven die onderzocht zijn om eerder dan in 2029 kavels op het VIP uit te kunnen gaan geven.

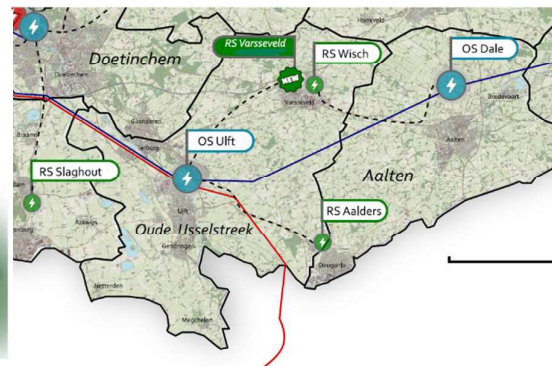
## 2. Reguliere stroomvoorziening

De reguliere stroomvoorziening voor het VIP komt via de stroomaansluiting. Via die weg is het vermogen rond 2029 gereed. Het gaat om:

- Aanleggen kabels Ulf – Varsseveld door Liander (vertraagd, ergens in 2024)
- Aanleggen kabels op Het VIP door Liander (2028/2029)
- Opwaarderen onderstation Ulf door Liander (2027)
- Opwaarderen onderstations Langerak / Doetinchem door Tennet (2029) → deze is cruciaal
- Nieuwbouw regelstation Varsseveld door Liander (2030)

Op dit moment staan alle grote projecten met een grootverbruikersvraag in de regio stil totdat Tennet de onderstations Langerak / Doetinchem opgevoerd heeft.

Flevopolder - Gelderland - Utrecht  
Geplande uitbreidingsprojecten



## 3. Stroombehoefte VIP

Op ons verzoek heeft Firan (dochtermaatschappij van Alliander) een inschatting gemaakt van de stroombehoefte op Het VIP. Deze is voor het gehele VIP (volledig elektrisch) geschat op 24 MVA. Firan heeft hiervoor data van Hofskamp Oost II gebruikt omdat het type bedrijven voor een groot deel overeenkomt met de doelgroep van Het VIP. Daar hebben we zowel in het bestemmingsplan als Regionaal Programma Werklocaties (RPW) rekening mee gehouden. Deze 24 MVA omvat onder ander een geschat toekomstig benodigd laadvermogen als ook het feit dat op Het VIP geen gasaansluitingen meer komen. De gemiddelde vermogensbehoefte ligt per bedrijf op 1,5 MVA. Dit staat ook in het voorstel (600917) waarmee het college op 27-06-2023 akkoord is gegaan.

## 4. Alternatieve stroomvoorzieningen

Vanwege deze vertraging en de negatieve effecten op zowel de exploitatie en ontwikkeling als ook de economie en werkgelegenheid, is er gekeken naar alternatieve stroomvoorzieningen. Die zijn onder andere in de Commissie AFE van 13 november 2023 toegelicht. Het gaat om:

- Zelf aankopen (6 MVA) bij Liander
- Oplossingen in de regio
- Zon
- Wind
- Waterstof
- Gasturbine
- Energie van elders

### *Zelf aankopen (6 MVA) bij Liander*

De genoemde stroombehoefte van 24 MVA, alsook het gebrek aan voldoende capaciteit op het net en het tempo waarmee netbeheerders Tennet en Liander in staat zijn om het net te verzwaren, heeft

ertoe geleid dat het college op 27 juni 2023 akkoord is gegaan met de aankoop van de resterende 6 MVA om de eerste fase van Het VIP te realiseren (zaaknummer 600917). De 6 MVA hoort bij de in totaal 8 MVA die direct beschikbaar komt nadat Tennet de onderstations Langerak / Doetinchem opgewaardeerd heeft in 2029. Die 6 MVA gaat over de nieuwe kabels van Uft naar Varsseveld.

De kosten gemoeid met het aanleggen van de kabels (6 MVA verdeeld over 5 aansluitingen) vanaf het huidige netwerk naar de nog te plaatsen kasten op de kavels bedragen, € 204.000,- (prijspeil 2023, excl. kasten). Deze aansluitingen zijn inmiddels door ons aangevraagd. In het akkoord verklaarde collegevoorstel is tevens aangegeven dat we met 6 MVA de eerste fase van Het VIP ontwikkelen. Voor de rest is immers nog geen stroom.

*1.2 Met een beschikbaar vermogen van 6MVA kan de eerste fase van het terrein bouwrijp gemaakt worden*

De energiebehoefte voor het gehele VIP (volledig elektrisch) is geschat op 24 MW door Firan (dochtermaatschappij van Alliander). Firan heeft hiervoor data van Hofskamp Oost II gebruikt omdat het type bedrijven voor een groot deel overeenkomt met de doelgroep van Het VIP. Er is ook rekening gehouden met toekomstig benodigd laadvermogen plus het feit dat op Het VIP geen gasaansluitingen meer komen. De gemiddelde vermogensbehoefte van het beoogde type bedrijf ligt op 1,5 MW. Ruimtelijk vertaalt zich dit in een kwart van het uitgifbare terrein. Rekening houdend met hoofdinfrastructuur zoals wegen en riolering wordt de 1<sup>e</sup> fase ontwikkeld zoals in onderstaand figuur in blauw is aangegeven.



*Oplossingen in de regio*

In de regio wordt op verschillende plekken met behulp van expertisebureau 's gewerkt aan (onderzoeken voor) energy hubs. Insteek is om lokaal energie op te wekken en op een slimme manier met elkaar te 'delen' en 'op te slaan'. Denk aan Winterswijk, Doetinchem (Wijnbergen) en Zelhem. Op dit moment hebben wij ook een onderzoek uitstaan waarbij Firan rondom het VIV (Varsseveld) de kansen voor het 'gezamenlijk delen' van energie in beeld brengt.

Daarnaast is, zoals meermaals aangegeven in West Achterhoekverband, netcongestie een serieus probleem op het A18 Bedrijvenpark. Doetinchem wacht dan ook met de uitgifte totdat er stroom is. Alleen voor Rensa is er een uitzondering gemaakt, omdat zij een oude bestaande boerderij opkopen en met behulp van die woonaansluiting en behoud van die boerderij een eerste kantoor openen. De rest volgt fasegewijs.

Tot slot zijn er in Nederland een handjevol voorbeelden waar bedrijven al iets verder zijn dan onderzoeken. Meest bekend is de Ecofactorij in Apeldoorn waar één groot bedrijf een deel van de opgewekte zonne-energie deelt met haar kleine buurman.

### *Zon*

We kijken naar zonne-energie als mogelijke oplossing. Vanuit de duurzame ontwikkeling is al gesteld dat zon op het dak verplicht is. Daarnaast kan mogelijk gebruik gemaakt worden van energie van zonnenvelden in de omgeving of wordt er in een deel van het VIP (fase 2) een tijdelijk zonnenveld aangelegd. Dit kan met een omgevingsvergunning voor een (tijdelijk) bouwwerk. Deze heeft een looptijd van 15 jaar.

Tegelijkertijd hebben we als gemeente beleid voor zonneparken. Op dit moment zijn we niet bezig met nieuwe zonneparken. Het enige zonnepark in de omgeving is mogelijk het zonnepark Gelderkampstraat.

Belangrijk aandachtspunt is dat de energie, die geleverd wordt naar of binnen het VIP, ook daar moet blijven. Deze moet dus direct gebruikt of opgeslagen worden. Dit moet in afstemming met een initiatiefnemer opgepakt worden waarbij gekeken wordt naar de haalbaarheid en mogelijke wijze van uitvoeren. Liander heeft aangegeven dat zij hier geen rol in wil en kan spelen.

Als er een zonnepark op het VIP gerealiseerd gaat worden dan moet daar (bij voorkeur) een lokale investeerder/beheerder gevonden worden. Gedacht kan worden aan een (stichting) parkmanagement VIP (of VIV). AGEM zou in het ontwikkelproces een rol kunnen spelen. Beperkende factor in deze is dat een eventueel zonnenveld VIP in de tweede fase in 2033 weer gefaseerd ruimte moet maken voor nieuw te vestigen bedrijven. De terugverdientijd komt hiermee sterk onder druk te staan.

Let wel: de provincie staat op dit moment de aanleg van zonnenvelden groter dan 5 hectare niet toe. De vraag is of de provincie in het geval van tijdelijkheid ook inspraak heeft.

### *Wind*

In de Commissie AFE is stilgestaan bij mogelijke windoplossingen. Daarin is geconcludeerd dat:

- Wokkels op daken slechte resultaten laten zien (90% dan verwacht)
- Kleine molens tot 25 meter hoogte
  - Vraagt om een wijziging van het omgevingsplan danwel BOPA
  - Er is geen businesscase in beeld
  - Het duurt minimaal 20 jaar bij deze molens om break even te zijn
  - De provincie Gelderland verleent op dit moment geen ontheffingen voor de Wet natuurbescherming. Argument daarvoor is dat er veel slachtoffers onder vogels en vleermuizen kunnen zijn en dit voorkomen moet worden.
- Grote windmolens in het gebied geen oplossing bieden op de korte en middellange termijn
  - Het bestaande windpark Hagewind na contact met de gemeente Aalten niet beschikbaar is (de energiecontracten zijn door het windpark voor lange tijd verkocht) en de gemeente Aalten is ook niet van plan daar mogelijkheden te bieden
  - Het windzoekgebied in Oost Gelre aan het begin staat van een eventueel project, maar dat gaat (mits het doorgang vindt) jaren duren.
  - Op ons grondgebied is er op dit moment geen sprake van wind rondom het AGZV
  - Vraagt om een wijziging van het omgevingsplan

Voorgaande neemt niet weg dat het goed is om te kijken of er vanuit lokale behoefte vraag de plaatsing van meer windmolens een optie is. En als het antwoord ja is het proces daarvoor op te starten. Een soortgelijk proces kan maar zo tien jaar duren. Zie hiervoor ook het proces rondom de windmolens bij Netterden. Voor het VIP biedt wind voor de komende jaren geen oplossing.

### *Waterstof*

Voor de maakindustrie kan waterstof gas vervangen. Daarvoor zou het goed zijn als deze waterstof geproduceerd is vanuit hernieuwbare energie zoals bijvoorbeeld windmolens en zonneparken. Hiervoor zijn er een aantal mogelijke scenario's te bedenken waarover het college in eerdere memo's al geïnformeerd is. Dat zijn:

- Waterstof hub in Netterden (wind)
  - Onderzoek gedaan, maar windparkeigenaren hebben de energiecontracten t/m 2027 verkocht
  - Een vervolgvraag / vervoluitwerking werd tot op heden als niet kansrijk gezien
- Andere lokale initiatieven zijn op dit moment niet in beeld
- Waterstof via de backbone

- Wordt landelijk aangelegd, maar vooral door Gelderland en niet voor Gelderland. Aanleg op z'n aller vroegst in 2027, maar kan ook 2030 zijn
- Gemeente moet daarna zelf aan de slag, is onduidelijk

Ook hier geldt dat voor de korte- en middellange termijn waterstof geen haalbare optie is voor het VIP. Dit neemt echter niet weg dat bij de uitvoering/aanleg wel al nagedacht kan worden over een toekomstige inzet van waterstof.

#### Gasturbine

Een eerder geopperde oplossing is het plaatsen van een gasturbine nabij het VIP. Op het VIP is dit niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan na de Raad van State-procedure dat niet op het VIP toelaat. Op de Hofskamp Oost II is deze ruimte beperkt beschikbaar op een kavel die aan Liander verkocht is. Met Liander is afgesproken dat (een groot deel van) de kavel door de gemeente gebruikt mag worden totdat zij het regelstation gaan realiseren. Dit is vooralsnog in 2030. Dat maakt dat het plaatsen van een meer permanent systeem onder druk komt te staan.

Om wel een gevoel te krijgen bij de kosten voor een gasturbine is contact opgenomen met een leverancier/ontwikkelaar van gasturbines. Hierbij is uitgegaan van een gasturbine die 10/15 MVA kan produceren (turbines met een kleiner vermogen worden beperkt aangeboden). De investering hiervoor bedraagt circa 20 miljoen euro. Naast de investering voor de gasturbine zelf kost het produceren van de energie ca. € 500.000,- per MVA. Levensduur van het systeem is circa 30 jaar waarbij om de 6 jaar groot onderhoud nodig is waardoor een groot deel van het systeem 2 weken buiten gebruik is. Genoemde investering is te overzien als je uit zou gaan van een gebruik dat richting de 10 of 15 jaar gaat. We praten hier echter over een overbrugging van circa 5 jaar (periode tot het weer beschikbaar zijn van reguliere stroom) en dan is een dergelijke investering niet realistisch.

Naast de financiële investering vraagt een dergelijk systeem ook een aanzienlijke organisatorische investering en de vraag is wie deze op kan pakken. Het gaat dan onder andere over het produceren, transporteren en verkopen van energie. Dit is in ieder geval niet de rol van de gemeente en Liander pakt dit ook niet op. In overleg met de VIV is het idee geopperd om een dergelijke systeem (zou ook waterstofturbine kunnen zijn) vanuit parkmanagement op te gaan tuigen. Zowel vanuit de VIV als vanuit onze zijde zijn gesprekken gevoerd met partijen die daarin een rol zouden kunnen spelen. Het lijkt er echter op dat de termijn waarvoor een dergelijk systeem bij het VIP ingezet kan worden te kort is om het financieel haalbaar te maken.

#### Dieselgenerator

Het plaatsen van een dieselgenerator is een andere optie. Ook hier zal, net zoals bij een gasturbine, onderzocht moeten worden waar rekening mee gehouden moet worden vanuit veiligheid en als ook hoe het zit met de stikstofdepositie. Voor wat betreft de kosten moet je in dit geval (generator die 1500 kVA produceert) uitgaan van een huur van 1,8 miljoen per jaar (huurperiode 5 jaar). Daar komen dan nog de kosten voor de diesel zelf bij en de bekabeling richting VIP. Met voornoemde aspecten (veiligheid, kosten, uitstoot) heeft ook deze optie een groot afbreukrisico.

#### *Energie van elders – HUB Lovink*

In de afgelopen periode is ook bekeken of het mogelijk is om daar waar stroom niet benut wordt (bijv. Lovink in Terborg) deze door te zetten richting het VIP. Vanuit Liander is aangegeven dat van het vermogen van Lovink maximaal 272 kWh naar Varsseveld overgezet kan worden. Als dit wenselijk is dan vraagt dat om allerlei afzonderlijke besluiten binnen Liander omdat zij hiermee afwijkt van haar wettelijke bevoegdheid. Volgens de Netcode en ACM is het overhevelen van vermogens alleen toegestaan in afzonderlijk gevallen. In het meest recente overleg met Liander is vanuit onze zijde aangegeven dat daarmee de HUB Lovink geen reële optie is en komt te vervallen.

#### Opslag van energie

Belangrijk vraagstuk in deze is de leveringszekerheid van de diverse alternatieven. We kunnen stellen dat er geen energie opgewekt wordt als de zon niet schijnt of de wind niet waait. Daarentegen vragen veel maakbedrijven dag en nacht stroom. Dat betekent dat voor die momenten een alternatief beschikbaar moet zijn in de vorm van een accu oid. Voor bedrijven met een kleine energievraag is er nog wel wat mogelijk maar voor bedrijven vanuit de maakindustrie ligt dit veel lastiger. Zij hebben een veel hogere energievraag die moeilijk met batterijen op te vangen is. In gespreken met leveranciers van dergelijke bedrijfsbatterijen werden als voorbeeld vooral kantoren of evenementen benoemd. Dus



daar waar de stroomvraag relatief beperkt is of een hogere energievraag een relatief korte periode omvat. Inzet voor bedrijven met een hoge energievraag voor een langere periode wordt daarmee zeer kostbaar.

Aanvullend weten we van een Varssevelds bedrijf, gespecialiseerd in onder andere energie opslag en een potentiële vestiger op Het VIP, dat er eigenlijk altijd een aansluiting op een centraal net moet zijn. AI is het maar als backup. Zij schatten in dat bij bedrijventerreinen zoals het VIP in de meest positieve scenario's altijd ongeveer 30% van de energie van het net moet komen. Zij hebben dat mede op een bedrijventerrein in Veghel gezien waar ze met Essent casestudies gedaan hebben. Dat is overigens het bedrijventerrein met grote Nederlandse bedrijven als Jumbo, FrieslandCampina, Sligro en Kuhne + Nagel. Dat zijn, net zoals in Varsseveld, bedrijven met veel gebruik en dat 24/7.

#### Uitgifte kavels zonder stroom

Een mogelijkheid is natuurlijk het uitgeven van kavels zonder stroom. De gemeente Montferland werkt op deze manier bij de ontwikkeling van DocksNLD. Ook dit is in West-Achterhoekverband gedeeld. In de verkoopovereenkomst staat expliciet dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor de energie, maar de koper. Op dit moment zijn er overigens twee grote bedrijven in 's-Heerenberg op DocksNLD die op aggregaten draaien. Dit gaat om logistieke bedrijven die nu jaarlijks per bedrijf € 0,5 miljoen aan een aggregaat kwijt zijn. Voor industriële bedrijven moet je, los van duurzaamheidsvraagstukken, als snel aan het dubbele denken.

De vraag is trouwens ook wat deze wijsheid doet met de grondprijzen. We kunnen ons voorstellen dat een uitgifte kavels zonder stroom een fors prijsdrukkend effect heeft en daarmee een negatief effect op de grondexploitatie.

#### Intentieovereenkomsten

Voor het nieuwe bedrijventerrein 's-Heerenberg Oost is er komende jaren ook geen stroom. Zoals aangegeven in West-Achterhoekverband werkt de gemeente Montferland daarom met intentieovereenkomsten. Op deze manier biedt ze bedrijven, Didam proof, de kans om toch op termijn de eerste koper van een kavel te zijn. Daarnaast bindt het op deze manier bedrijven en geeft het meer zekerheid op inkomsten op het moment dat kavels daadwerkelijk uitgegeven worden. De komende periode gaan we onderzoeken of deze aanpak ook voor het VIP uitkomst kan bieden.

## **Memo Herziening Grondexploitatie**

## **1. Inleiding**

### *Aanleiding*

Door problemen met de energievoorziening is een vertraging in de ontwikkeling van Het Varsseveld Industrie Park (Het VIP) onvermijdbaar. Inmiddels is duidelijk dat sprake is van een serieuze vertraging in het leveren van energie op de reguliere wijze door Liander en Tennet en daarmee in de uitgifte van bouwrijpe kavels door de gemeente. De verwachting op dit moment is dat pas in 2029 via de reguliere weg stroom beschikbaar komt ten behoeve van de nieuw te vestigen bedrijven op Het VIP. Voor de grondexploitatie geldt dat we bij een bijstelling/herziening uit moeten gaan van het meest reële scenario. Op basis van de nu voorhanden zijnde informatie geldt dan als uitgangspunt dat de eerste bouwrijpe kavels in 2029 daadwerkelijk verkocht zullen worden. Dit staat in schril contrast met de aanname in de laatst geactualiseerde grondexploitatie met peildatum 1 januari 2023 waarin de eerste bouwrijpe kavels in 2024 verkocht zouden worden. De vertraging in de uitgifte van bouwrijpe kavels heeft uiteraard gevolgen voor het resultaat van de vastgestelde grondexploitatie voor Het VIP. In deze memo geven we aan hoe we met de vertraging in de ontwikkeling in relatie tot de grondexploitatie voor het bedrijventerrein willen omgaan en wat dit alles financieel voor de gemeente betekent.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk twee wordt kort stilgestaan bij het huidige financieel kader. Aansluitend volgt in hoofdstuk drie het voorstel hoe we met de vertraging in relatie tot de grondexploitatie om willen gaan. Vervolgens wordt in hoofdstuk vier de verdeling van de tot nu toe gerealiseerde uitgaven per 31 december 2023 toegelicht. In hoofdstuk vijf volgt een toelichting op de herziene grondexploitatie voor Het VIP. In hoofdstuk zes wordt stilgestaan bij de vervolgstappen in het proces. In hoofdstuk 7 gaan we kort in op wat de bijdrage van deze memo is als het gaat over de verslaglegging jaarstukken richting accountant.

## **2. Huidig financieel kader**

De grondexploitatie voor Het VIP is gelijktijdig met het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 21 januari 2021 vastgesteld en geopend. Minimaal één keer per jaar wordt de grondexploitatie ten behoeve van de jaarrekening geactualiseerd. De huidige grondexploitatie is dan ook per 1 januari 2023 geactualiseerd met een nagenoeg sluitend resultaat (eindsaldo per 31 december 2022 € 59.931 en netto contant € 49.164 per 1 januari 2023 positief). De raad heeft deze geactualiseerde grondexploitatie in haar vergadering van 29 juni 2023 als financieel kader voor de verdere ontwikkeling van Het VIP vastgesteld. Een samenvatting van de grondexploitatie is hieronder opgenomen:

**Tabel 1: Samenvatting grondexploitatie Het VIP op peildatum 1 januari 2023**

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde per 31.12.2022	Te verwachten na 01.01.2023
--------------	--------	------------------------------	--------------------------------

*Uitgaven*

Verwerving	€ 7.447.681	€ 3.837.386	€ 3.610.295
Sloopkosten	€ 519.676	€ -	€ 519.676
Milieu onderz. kosten	€ 161.150	€ 85.559	€ 75.591
Bodemsanering	€ 216.754	€ 50.248	€ 166.507
Hoofdinfrastructuur	€ 530.905	€ -	€ 530.905
Bouw- en woonrijp maken	€ 9.909.801	€ 50.511	€ 9.859.290
Kunstwerken	€ 201.457	€ -	€ 201.457
Planschade	€ 265.541	€ 2.900	€ 262.641
Beheerkosten	€ 242.565	€ 10.905	€ 231.660
Plankosten en VTU	€ 3.150.120	€ 536.539	€ 2.613.581
Boekwaarde rente	€ 62.988	€ 62.988	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 22.708.638</b>	<b>€ 4.637.035</b>	<b>€ 18.071.602</b>

*Inkomsten*

Grondverkoop	€ 24.677.375	€ -	€ 24.677.375
<b>Totaal</b>	<b>€ 24.677.375</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 24.677.375</b>

<b>Saldo</b>	<b>€ -1.968.737</b>	<b>€ 4.637.035</b>	<b>€ -6.605.773</b>
--------------	---------------------	--------------------	---------------------

Kostenstijging	€ 1.990.940		€ 1.990.940
Opbrengstenstijging	€ 1.190.775		€ 1.190.775
Rente	€ 1.108.641		€ 1.108.641

Saldo eindwaarde	€ -59.931	€ 4.637.035	€ -4.696.966
------------------	-----------	-------------	--------------

Saldo contant per 01.01.2023	€ -49.164	positief	
------------------------------	-----------	----------	--

In bijlage 1 is het kasstromenoverzicht van de grondexploitatie opgenomen. De meest relevante uitgangspunten in de grondexploitatie voor Het VIP in relatie tot het vraagstuk zijn:

- Peildatum: 1 januari 2023
- Einddatum: 31 december 2032
- Start uitgifte bouwrijpe kavels: 2024
- Bouwrijpe gronden ingerekend: 20 hectare (o.b.v. bestemmingsplan 25 hectare mogelijk)
- Begrote uitgaven ontwikkeling: Uitgaven i.r.t. het bouw – en woonrijp maken voor het plangebied zijn volledig ingerekend.

Bij de uitgangspunten is aangegeven dat we in de grondexploitatie rekenen met de grondopbrengsten gebaseerd op 20 hectare aan gronden, terwijl op basis van het bestemmingsplan 25 hectare mogelijk is. Dit heeft alles te maken met de doorlooptijd van de grondexploitatie. Zowel de geopende grondexploitatie als de geactualiseerde grondexploitatie gaat uit van een doorlooptijd van 10 jaar. Hierover is het volgende opgenomen in de toelichting op de door de raad geopende grondexploitatie in de vergadering van 21 januari 2021: *“De thans voorgeschreven maximale exploitatieduur van een gemeentelijke grondexploitatie bedraagt 10 jaar. Dat mag langer zijn indien er nu al zekerheden bestaan over uitgaven en/of inkomsten na dit tijdsverloop. Omdat die thans nog niet gegeven kunnen worden, is deze termijn van 10 jaar nu nog het uitgangspunt. Daarbij moet worden betracht dat er grofweg nog een jaar nodig is voor het verwerven van benodigde gronden en een jaar voor het bouwrijp maken voordat met de gronduitgifte kan worden gestart. Van de termijn van 10 jaar blijven er dan nog 8 jaar over voor uitgifte. Het programma van uitgifte wordt daarvoor geschat op 2,4 hectare per jaar (dit is een afgeleide gemiddelde van de uitgifte van de afgelopen 5 jaar). Hiervoor mag binnen de eerste 10 jaar voorlopig met de opbrengst van bijna 20 hectare uit te geven bedrijventerrein rekening worden gehouden. Het resterende en nog uit te geven bouwterrein zal mogelijk daarna voor een voordelig resultaat gaan zorgen maar is afhankelijk van de vraag en verkoop. De exploitatie zal daar jaarlijks op worden bijgesteld en zal duren tot alle gronden zijn uitgegeven”.*

### 3. Hoe om te gaan met de vertraging in de ontwikkeling in relatie tot de grondexploitatie?

Het onherroepelijk bestemmingsplan biedt ruimte voor 25 hectare aan bedrijfskavels. Ervan uitgaande dat in 2029 weer stroom beschikbaar is voor de te vestigen bedrijven, is aangenomen dat de eerste bouwrijpe kavels in 2029 daadwerkelijk verkocht kunnen worden. Uitgaande van een gemiddelde uitgifte van 2 hectare op jaarbasis (bron: IBIS) resulteert dat in een uitgifteperiode van afgerond 13 jaar. Dat zou betekenen dat de einddatum voor de grondexploitatie voor het volledig plangebied op 31 december 2041 uit zou komen. Ofwel: een resterende doorlooptijd van maar liefst 18 jaar. In de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)" wordt in hoofdstuk vijf paragraaf twee het volgende opgemerkt over de looptijd van een grondexploitatie (stellige uitspraak): *"Voor een grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar is de volgende aanvullende informatie verplicht: de motivatie voor de langere looptijd en een overzicht met onderbouwing van de risicobeperkende maatregelen. Deze moeten in de begroting en jaarstukken worden vermeld"*. Dit vraagt een separaat besluit door de raad. In het geval van Het VIP schatten we de resterende doorlooptijd van de grondexploitatie in op 18 jaar en valt daarmee aanzienlijk langer uit dan de benoemde termijn in de notitie. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe en in aansluiting op eerdere besluitvorming door de raad met betrekking tot het vaststellen en openen van de grondexploitatie d.d. 21 januari 2021 (zie toelichting onder tabel 1 van hoofdstuk 2) is een knip aangebracht in de in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dat betekent dat we in de tijd bezien in de ontwikkeling van het plangebied een onderscheid gaan maken in een tweetal fasen wat tot uiting komt in een tweetal deelgebieden.

De **eerste fase** in de ontwikkeling van Het VIP beslaat het zuidelijk deel en het noordelijk deel van het plangebied. In bijlage 2 is een plankaart opgenomen met daarin een driedeling voor wat betreft deelgebieden. In dit geval gaat het om het geel en het paars omkaderd gebied (respectievelijk het gebied grenzend aan de provinciale weg, de Euroweg en de nieuw aan te leggen interne ontsluiting en de natuurontwikkeling in het noorden van het plangebied). Op basis van het bestemmingsplan laat het gebied afgerond 9,1 hectare aan bedrijfskavels toe en ervan uitgaande dat in 2029 weer stroom beschikbaar is, verwachten we in 2029 de eerste kavels te kunnen verkopen. Rekening houdend met een gemiddelde uitgifte van 2 hectare op jaarbasis betekent dit dat in 2033 de laatste gronden verkocht kunnen zijn. De einddatum van de grondexploitatie komt daarmee uit op 31 december 2033 en de resterende doorlooptijd op 10 jaar. Voor deze eerste fase zal dan ook een grondexploitatie opgesteld worden.

Het noordelijk deel van het huidige plangebied omvat de natuurontwikkeling, de waterberging en wandelroutes en is voorzien als compensatie voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Een aanzienlijk deel van de werkzaamheden in dat gebied zijn in 2023 uitgevoerd. Maar het is nog niet afgerond (o.a. de aanleg van wandelroutes moet nog plaatsvinden). De verwachting is dat we in 2024 deze nog uit te voeren werkzaamheden kunnen afronden. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is dekking nodig en deze vinden we in de vast te stellen grondexploitatie voor de eerste fase. Vandaar dat we het noordelijk deelgebied als onderdeel van de eerste fase zien. Op het moment dat we het gebied volledig ingericht hebben, zullen we in overleg treden met BUOR om de overdracht van het gebied te regelen.

De **tweede fase** betreft het middengebied (groen omkaderd – in bijlage 2). Het gebied laat afgerond 15,9 hectare aan bedrijfskavels toe. Dit gebied wordt voorlopig niet in exploitatie genomen en een deel van de tot nu toe gerealiseerde uitgaven zal op de balans onder materiële vaste activa (gronden en terreinen) verantwoord worden. In feite wordt dit deel uit exploitatie genomen.

### 4. Verdeling tot nu toe gerealiseerde uitgaven aan eerste en tweede fase

Om tot een grondexploitatie voor de 1<sup>e</sup> fase te komen, zijn een aantal stappen doorlopen. Allereerst is de boekwaarde per 31 december 2023 voor het gehele plangebied als vertrekpunt in beeld gebracht. Deze bedraagt € 8.055.863 per 31 december 2023. In tabel 2 is het boekwaardeverloop in beeld gebracht:

**Tabel 2: Boekwaarde per 31 december 2023**

Kostensoort	Boekwaarde per 31.12.2022	Mutatie 2023	Boekwaarde per 31.12.2023
Verwerving	€ 3.837.386	€ 3.057.665	€ 6.895.051
Sloopkosten	€ -	€ 10.017	€ 10.017
Milieu onderz.kosten	€ 85.559	€ 29.179	€ 114.738
Bodemsanering	€ 50.248	€ -	€ 50.248
Hoofdinfrastructuur	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 50.511	€ 118.960	€ 169.471
Kunstwerken	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ 2.900	€ -	€ 2.900
Beheerkosten	€ 10.905	€ 10.792	€ 21.698
Plankosten en VTU	€ 536.539	€ 122.659	€ 659.198
Boekwaarde rente	€ 62.988	€ 69.556	€ 132.543
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.637.035</b>	<b>€ 3.418.828</b>	<b>€ 8.055.863</b>

Nagenoeg alle gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente en in onderstaande tabel wordt het ruimtegebruik en het eigendom weergegeven (benaderd vanuit het toekomstig ruimtegebruik en de wetenschap welke kavels nog verworven dan wel geruild dienen te worden):

**Tabel 3: Ruimtegebruik en eigendom plangebied**

Funcie	Totaal GREX	FASE 1	FASE 2
<i>Openbare ruimte</i>			
Rijbaan (asfalt)	18.600	8.400	10.200
Fietspaden (asfalt, rood)	7.240	4.100	3.140
Voetpaden (halfverharding)	3.140	1.430	1.710
Watergangen	6.320	3.970	2.350
Natuur	41.120	41.120	0
Waterstructuur	27.640	26.750	890
Groen	80.030	32.680	47.350
<b>Subtotaal</b>	<b>184.090</b>	<b>118.450</b>	<b>65.640</b>
<i>Uitgeefbaar</i>			
BT 1	26.160	0	26.160
BT 2	16.040	0	16.040
BT 3	15.920	0	15.920
BT 4	18.950	0	18.950
BT 5	23.300	0	23.300
BT 6	17.650	0	17.650
BT 7	40.970	0	40.970
BT 8	14.580	14.580	0
BT 9	29.970	29.970	0
BT 10	24.340	24.340	0
BT 11	22.260	22.260	0
<b>Subtotaal</b>	<b>250.140</b>	<b>91.150</b>	<b>158.990</b>
<b>Totaal</b>	<b>434.230</b>	<b>209.600</b>	<b>224.630</b>
<b>Aandeel</b>	<b>100%</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>
<b>Correctie eigendom</b>			
Liander	93	93	0
Hester Jolink	2.850	2.850	0
Waterschaps	900	0	900
<b>Totaal correctie</b>	<b>3.843</b>	<b>2.943</b>	<b>900</b>
<b>In eigendom gemeente</b>	<b>430.387</b>	<b>206.657</b>	<b>223.730</b>
<b>Aandeel</b>	<b>100%</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>

De boekwaarde per 31 december 2023 (gerealiseerde uitgaven) is vervolgens naar rato van opbrengend vermogen verdeeld over de eerste – en tweede fase binnen Het VIP. Tot slot: in verband met de waardering van de gronden van de tweede fase is dit omgeslagen naar het oppervlak in eigendom van de gemeente. Het resultaat is als volgt:

**Tabel 4: Verdeling boekwaarde per 31 december 2023 naar Fase 1 en Fase 2**

Grondopbrengsten	Begroot	Aandeel	Boekwaarde per 31.12.2023	Toerekening	M2 eigendom	Per m2 eigendom
Fase 1	€ 10.956.750	37,10%	€ 8.055.863	€ 2.988.993	206.657	€ 14
Fase 2	€ 18.573.625	62,90%	€ 8.055.863	€ 5.066.870	223.730	€ 23
<b>Totaal</b>	<b>€ 29.530.375</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 8.055.863</b>	<b>€ 8.055.863</b>	<b>430.387</b>	<b>€ 19</b>

In de grondexploitatie voor **Fase 1** wordt de boekwaarde van € 2.988.993 per 31 december 2023 opgenomen. Daarbij wordt een onderverdeling gemaakt in de te onderscheiden kostensoorten.

Voor **Fase 2** geldt een boekwaarde van € 5.066.870 per 31 december 2023 en wordt op de balans verantwoord onder materieel vaste activa (Gronden en terreinen). Dit alles komt overeen met een waarde van € 23,- per m2 en valt daarmee lager uit dan de waarde van aangekochte gronden in het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling (afgerond voor € 25,- per m2 aangekocht). Verder geldt dat ook voor de gronden in Fase 2 sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en zullen ze in de toekomst ook weer in exploitatie genomen worden. Op dit moment is het dan ook niet noodzakelijk om de boekwaarde per 31 december 2023 voor Fase 2 bij te stellen naar agrarische waarde<sup>1</sup>. Op het moment dat de grondexploitatie voor Fase 2 wordt geopend zal de boekwaarde van € 5.066.870 ingebracht worden exclusief kapitaallasten. De jaarlijkse omslagrente wordt hier wel aan toegerekend. Echter, deze kapitaallasten komen terecht op taakveld 0.3 (beheer overige gebouwen en gronden). Uitgaande van de renteomslag in de begroting 2024-2027 á 2,02% bedraagt deze kapitaallast jaarlijks afgerond €102.351. Voor deze aanvullende jaarlijkse kapitaallasten zal dus dekking gezocht moeten worden in de begroting. Waarschijnlijk zijn de gronden weer te verpachten voor enige jaren en komen deze pachtopbrengsten weer ten goede aan taakveld 0.3 onder pachten en huren.

Om de tweede fase op te starten zal de raad een besluit moeten nemen. Een besluit om de gronden, vallende binnen fase twee, deels of volledig weer in exploitatie te nemen en hiervoor een passend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Dit besluit kan op elk moment in het jaar genomen worden en is niet afhankelijk van de planning en control cyclus.

## 5. Grondexploitatie eerste fase

### *Aanpak en uitgangspunten*

Bij het opstellen van de grondexploitatie voor Fase 1 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Op basis van de uitgevoerde ruimtegebruik analyse (zie bijlage 2) en kengetallen zijn de reguliere civieltechnische kosten geraamd;
- De overige civieltechnische kosten (sloopkosten en bodemsanering) zijn in overleg in beeld gebracht dan wel overgenomen uit eerdere berekeningen;
- In de grondexploitatie voor de eerste fase zijn ook de resterende kosten (een groot deel van de werkzaamheden heeft al in 2023 plaatsgevonden) voor de inrichting van het noordelijk gebied (natuurontwikkeling) opgenomen;
- Bij de civieltechnische kosten is rekening gehouden met een opslag voor tijdelijke maatregelen (beheer) en onvoorzien;
- In de grondexploitatie voor de eerste fase zijn de volledig begrote kosten (dus voor het volledig plangebied) voor het slopen van de aanwezige opstallen, bodemsanering en de resterende nog te verwachten verwervingskosten opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat deze kosten naar verwachting in 2024-2025 aan de orde zullen zijn en we hiervoor een uitvoeringskrediet benodigd zullen hebben (het valt daarmee in het tijdsvenster van de eerste fase).
- De VTU zijn begroot door een opslag van 15% te rekenen over de begrote civieltechnische kosten;
- De planontwikkelingskosten zijn in overleg in beeld gebracht en daarbij is een onderscheid gemaakt in de kosten van de projectgroep en in overige (advies)kosten;

<sup>1</sup> Zie paragraaf 4.1.1 Warme gronden: gebiedsontwikkeling op termijn van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken

- Met ingang van 1 januari 2024 worden de resultaten van de grondexploitaties op eindwaarde gepresenteerd (zie hoofdstuk zes paragraaf van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van de commissie BBV<sup>2</sup>);
- Te hanteren rentepercentage met ingang van 1 januari 2024: 2,25% op jaarbasis (nu nog 1,50% op jaarbasis);
- Intern uurtarief bedraagt € 108,- per uur met ingang van 1 januari 2024 (bedroeg nog € 90,46 per uur in 2023);
- Gerealiseerde uitgaven per 31 december 2023;
- Prijspeil – en peildatum: 1 januari 2024;
- Einddatum: 31 december 2033;
- Start uitgifte in 2029;
- Bouwrijp maken van het plangebied voorzien in 2028 en 2029;
- Uitgifteprognose afgerond 2 hectare op jaarbasis;
- Laatste uitgifte voorzien in 2033;
- Resterende doorlooptijd 10 jaar;
- Uitgaven geïndexeerd van 1 januari 2023 naar 1 januari 2024 op basis van prognose;
- Grondopbrengsten op basis van advies Cushman & Wakefield en niet geïndexeerd conform prognose in grondexploitatie per 1 januari 2023;
- Kosten – en opbrengstenstijging voor periode na 1 januari 2024 gebaseerd op Outlook Grondexploitaties 2024 uitgegeven door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

#### Resultaat en gevolgen

De herziene grondexploitatie voor de eerste fase in de ontwikkeling van Het VIP laat een tekort van € 1.775.886 per 31 december 2033 zien. Een samenvatting van de grondexploitatie is in tabel 5 opgenomen (een kasstromenoverzicht is als bijlage 3 toegevoegd):

**Tabel 5: Samenvatting grondexploitatie eerste fase op peildatum 1 januari 2024**

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde per 31.12.2023	Te verwachten na 01.01.2024
<i>Uitgaven</i>			
Verwerving	€ 3.112.177	€ 2.558.293	€ 553.884
Sloopkosten	€ 533.921	€ 3.717	€ 530.204
Milieu onderz.kosten	€ 128.379	€ 42.571	€ 85.808
Bodemsanering	€ 192.306	€ 18.644	€ 173.663
Hoofdinfrastructuur	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 4.397.702	€ 62.879	€ 4.334.822
Kunstwerken	€ 210.115	€ -	€ 210.115
Planschade	€ 273.697	€ 1.076	€ 272.621
Beheerkosten	€ 188.789	€ 8.051	€ 180.738
Plankosten en VTU	€ 2.527.003	€ 244.584	€ 2.282.419
Boekwaarde rente	€ 49.178	€ 49.178	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 11.613.267</b>	<b>€ 2.988.993</b>	<b>€ 8.624.274</b>
<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 10.956.750	€ -	€ 10.956.750
<b>Totaal</b>	<b>€ 10.956.750</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 10.956.750</b>
<b>Saldo</b>	<b>€ 656.517</b>	<b>€ 2.988.993</b>	<b>€ -2.332.476</b>
Kostenstijging	€ 1.003.228		€ 1.003.228
Opbrengstenstijging	€ 1.205.641		€ 1.205.641
Rente	€ 1.321.783		€ 1.321.783
<b>Saldo eindwaarde</b>	<b>€ 1.775.886</b>	<b>€ 2.988.993</b>	<b>€ 1.213.106</b>
<b>Saldo contant per 01.01.2024</b>	<b>€ 1.456.845</b>	<b>negatief</b>	

<sup>2</sup> Door de commissie BBV wordt geadviseerd om dit vast te leggen in de financiële verordening



In de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van de commissie BBV is opgenomen dat het treffen van een te verwachten verlies op twee manieren gepresenteerd kan worden. Binnen gemeente Oude IJsselstreek dekken we het verlies af middels het treffen van een voorziening. Het voordeel hiervan is dat de grondexploitaties jaarlijks herzien wordt waardoor ook het tekort kan fluctueren en daarmee de voorziening. Op basis van de berekening moet een voorziening van € 1.775.886 getroffen worden. Daarnaast zal een gewijzigd uitvoeringskrediet van € 13.938.277 aangevraagd moeten worden bij de gemeenteraad (de raad heeft het budgetrecht). Het krediet komt als volgt tot stand:

**Tabel 6: Uitvoeringskrediet op basis van grondexploitatie Fase 1**

Omschrijving	Varsseveld Industrie Park		
	Gevoteerd	Actualisatie	Correctie
Uitgaven	€ 22.708.638	€ 11.613.267	€ -11.095.371
Kostenstijging	€ 1.990.940	€ 1.003.228	€ -987.712
Rentelasten	€ 1.108.641	€ 1.321.783	€ 213.142
<b>Totaal</b>	<b>€ 25.808.219</b>	<b>€ 13.938.277</b>	<b>€ -11.869.941</b>

## 6. Vervolgstappen in de tijd

De paragraaf grondbeleid voor de jaarstukken is inmiddels opgeleverd. Daarin is dan ook het actueel resultaat van de grondexploitatie voor Het VIP in opgenomen zijn. Daarmee is ook de omvang van de te treffen voorziening en de balanswaarde voor de 2<sup>e</sup> fase gronden in beeld gebracht.

De resultaten van de herziene grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024 (= jaarstukken 2023) vormen tevens de basis voor de MPG 2024 en zowel de jaarstukken als de MPG 2024 worden geagendeerd voor de raad van 4 juli 2024. De daadwerkelijke besluitvorming omtrent de herziene grondexploitatie voor Het VIP is dan ook in de vergadering van 4 juli 2024 voorzien. In het raadsvoorstel behorende bij de MPG 2024 zal aan de raad gevraagd worden om de herziene grondexploitaties als financieel kader vast te stellen (zo ook voor Het VIP). Specifiek voor Het VIP zal dan ook de raad voorgelegd worden om een voorziening te treffen voor het begrote tekort en om een gewijzigd uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Vooruitlopend op de formele besluitvorming is de raad op donderdag 18 april 2024 kort bijgepraat over zowel het energievraagstuk als over de gevolgen hiervan voor de grondexploitatie van Het VIP.

## 7 Verslaggevingsvraagstuk accountant

Waar het qua verslaggeving in eerste instantie om gaat is of een voorziening zoals voor fase 1 moet worden getroffen. In hoofdstuk 5 zijn we daar uitgebreid op ingegaan en is aangetoond dat een voorziening getroffen moet worden. We hebben ons te houden aan het BBV en het hier willens en wetens van afwijken is niet integer. De accountant zal dit controleren om vast te stellen of we dit terecht hebben gedaan. Onze accountant heeft deze memo ook ontvangen. Zij geven aan dat de memo een gedegen en transparante analyse laten zien van de huidige situatie. En dat de keuze voor een fasering en het vormen van een verliesvoorziening een logisch uitvloeisel daarvan is.





**BIJLAGE 3 – KASSTROOMOVERZICHT GRONDEXPLOITATIE FASE 1**

<b>Plan</b>	Het VIP Varsseveld
<b>jaar</b>	2024
<b>Complex nr</b>	60320004

<b>Startjaar</b>	2024	<b>Eindjaar</b>	2033
<b>Kosten st.%</b>	2,00%	<b>Opbr. st.%</b>	0,00%
<b>Rente %</b>	2,25%	<b>Rc-rente %</b>	0,00%

% jaarlijkse kostenstijging				
% rente				
	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde 01-jan-24	nog te realiseren
	<b>UITGAVEN</b>			
1	Vererving	3.112.177	2.558.293	553.884
2	Sloopkosten	533.921	3.717	530.204
3	Milieu onderz.kosten	128.379	42.571	85.808
4	Bodemsanering	192.306	18.644	173.663
5	Hoofdinfrastructuur	-	-	-
6	Bouw- en woonrijp maken	4.397.702	62.879	4.334.822
7	Kunstwerken	210.115	-	210.115
8	Planschade	273.697	1.076	272.621
9	Kosten overig 1	-	-	-
10	Kosten overig 2	-	-	-
11	Beheerkosten	188.789	8.051	180.738
12	Plankosten en VTU	2.527.003	244.584	2.282.419
13	Afdracht fonds bovenwijks	-	-	-
14	Afdracht fonds bedr. Terreinen	-	-	-
15	Boekwaarde rente	49.178	49.178	-
16	Niet verrekenbare BTW	-	-	-
	<b>Totaal</b>	<b>11.613.267</b>	<b>2.988.993</b>	<b>8.624.274</b>

4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2033
134.075	39.904	379.904	-	-	-	-	-	-	-	-
452.597	-	77.607	-	-	-	-	-	-	-	-
85.808	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
114.734	-	58.928	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119.427	119.427	119.427	119.427	1.161.447	1.435.961	314.926	314.926	314.926	314.926	314.926
145.061	127.561	-	-	105.058	105.058	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56.322	21.736	21.736	21.736	21.736	14.989	11.242	7.494	3.747	-	-
411.213	226.715	163.615	153.401	249.881	249.881	240.161	206.141	203.711	177.701	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>1.519.238</b>	<b>535.343</b>	<b>821.217</b>	<b>294.564</b>	<b>1.538.121</b>	<b>1.805.889</b>	<b>566.329</b>	<b>528.562</b>	<b>522.384</b>	<b>492.627</b>	

% jaarlijkse opbrengststijging				
	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde 01-jan-24	nog te realiseren
	<b>INKOMSTEN</b>			
20	Woningbouw	-	-	-
21	Bedrijven	10.956.750	-	10.956.750
22	Kantoren	-	-	-
23	Winkels / horeca	-	-	-
24	Bijzondere doeleinden	-	-	-
25	Subsidies	-	-	-
26	Exploitatiebijdrage	-	-	-
27	Bijdrage Rijk	-	-	-
28	Bijdrage AD	-	-	-
29	Bestaande objecten	-	-	-
	<b>Totaal</b>	<b>10.956.750</b>	<b>-</b>	<b>10.956.750</b>

0,00%	0,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	2.191.350	2.191.350	2.191.350	2.191.350	2.191.350
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	2.191.350	2.191.350	2.191.350	2.191.350	2.191.350

INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM		
Uitgavenstijging	1.003.228	1.003.228
Inkomstenstijging	1.205.641	1.205.641
<b>Kasstroom</b>	<b>- 454.103</b>	<b>2.534.889</b>

-	21.414	58.471	30.439	192.885	267.110	96.768	102.692	113.970	119.480
-	-	-	-	-	145.756	192.498	240.175	288.805	338.408
<b>- 1.519.238</b>	<b>- 556.757</b>	<b>- 879.688</b>	<b>- 325.003</b>	<b>- 1.731.006</b>	<b>264.106</b>	<b>1.720.751</b>	<b>1.800.271</b>	<b>1.843.801</b>	<b>1.917.651</b>

Renteterekening	1.321.783	1.321.783
<b>SALDO INV PER ULTIMO</b>	<b>1.775.886</b>	<b>2.988.993</b>

67.252	102.948	117.792	140.235	150.703	193.041	191.442	157.033	120.060	81.276
<b>4.575.483</b>	<b>5.235.188</b>	<b>6.232.667</b>	<b>6.697.906</b>	<b>8.579.614</b>	<b>8.508.549</b>	<b>6.979.241</b>	<b>5.336.003</b>	<b>3.612.262</b>	<b>1.775.886</b>

<b>CONTANTE WAARDE</b>	<b>1.456.845</b>	negatief
------------------------	------------------	----------