



gemeente
Oost Gelre

Paragraaf 6: Grondbeleid



Inleiding

Omschrijving (toelichting)

Deze paragraaf geeft de visie op het grondbeleid om de doelstellingen uit de programma's te kunnen realiseren. Transparantie van het grondbeleid is om meerdere redenen belangrijk. Niet alleen door het grote financiële belang en de risico's, maar ook in relatie tot de te halen doelstelling. Via het grondbeleid kunnen we beleidsvoornemens invullen. Deze paragraaf geeft inzicht in de wijze van uitvoering van het grondbeleid en de actuele situatie van de totale grondexploitatie.

Grondbeleid

Omschrijving (toelichting)

Grondbeleid is een sturingsinstrument. Geen doel op zichzelf, maar gereedschap om andere doelen te bereiken. Dit kunnen doelen zijn op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting of economie. In de nota grondbeleid is vastgelegd hoe wij het grondbeleid vormgeven. Kernbegrippen zijn: regie voeren, ten dienste van gemeentelijk beleid en verantwoorde risico's.

Actuele stand van zaken

Omschrijving (toelichting)

In het boekjaar 2025 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

- Complex Noordrand Brouwhuizen dit betreft een PPS constructie. Oplevering verwacht in 2027. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 1.193.958. Er wordt een verlies verwacht van € 976.160. Voor dit verlies is een voorziening gevormd.
- Complex Eefsele Esch: Bestemmingsplan is in 2025 vastgesteld. Op dit complex zullen 246 woningen worden gebouwd. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 5.063.298. Er wordt een verlies verwacht van € 519.689. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2033.

Lichtenvoorde

- Bedrijventerrein Lindebrook: Oplevering verwacht in 2026. De financiële risico's zijn gering. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 386.240. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 362.383.
- Complex Flierbos: Bestemmingsplan is in 2024 vastgesteld. Op dit complex zullen 69 woningen gebouwd worden. Verwachting is dat er in 2026 gestart kan worden met het bouwen. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 492.655. Verwacht positief resultaat € 546.734. Verwachte oplevering in 2023.
- Complex van Ars: Bestemmingsplan is in 2025 vastgesteld: Op dit complex zullen 26 woningen gebouwd worden. Verwachting is dat erin 2026 gestart kan worden met het bouwen. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 695.995. Er wordt een verlies verwacht van € 345.089. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2030.

Lievelde

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 399.831. Het verwachte verlies bedraagt € 598.308. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2027.

Mariënveld

Complex de Boog: de ene kavel die al jaren te koop staat is aan de algemene dienst verkocht. Het complex is eind 2025 afgesloten met een positief resultaat van € 50.037.

Harreveld

Complex Looweg Harreveld: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 12 kavels, die allemaal verkocht zijn. Het complex is eind 2025 afgesloten met een verlies van € 63.785. Voor dit verlies was een voorziening getroffen.

Vragender

Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: de grondexploitatie is vastgesteld in juni 2022. Er zijn 10 kavels die allemaal zijn verkocht. Het complex is eind 2025 afgesloten met een verlies van € 41.940. Voor dit verlies was een voorziening getroffen.

Reservering voor risico's grondexploitatie

Omschrijving (toelichting)

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2025 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2025):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 538.602.

Voorziening voor verwachte verliezen

Omschrijving (toelichting)

Voor de complexen waarbij een verlies wordt verwacht is een voorziening gevormd. De voorziening bedraagt per 1 januari 2025 € 1.742.403. Het betreft de complexen Brouwhuizen, Looweg Harreveld, Vossenburcht Lievelede en Kapelweg Vragender. Door oplevering van complex Looweg Harreveld en Kapelweg Vragender en dotaties aan de voorziening in 2025 van complex Vossenburcht, complex van Ars en Eefsele Esch bedraagt de voorziening per 31 december 2025 € 2.291.132

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht, complex van Ars en Eefsele Esch zijn opgenomen tegen contante waarde. Complex Brouwhuizen is opgenomen tegen nominale waarde..

De verliesvoorziening op basis van nominale waarde van de complexen Vossenburcht, Van Ars en Eefsele Esch bedraagt per 31 december 2025 € 1.463.086.

Afsluiting complexen

Omschrijving (toelichting)

We ronden projectfasen gefaseerd af. Nadat deelfases in een complex gereed zijn volgt meteen de administratieve afhandeling, waardoor winstneming mogelijk is conform de nota grondbeleid.

Vanaf 1 januari 2017 moet de winst van grondexploitaties naar rato van de gerealiseerde kosten genomen.

De verwachte resultaten van de grondexploitatie:

Boekwaarde per 31 december 2025:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwacht en resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2026	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.193.958	500.000	976.160	976.160	0	2028
Lindebrook*	386.240	-/- 4.237.617	-/- 362.383	0	-/- 362.383	2026

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwacht en resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2026	Verw. oplevering
De Boog Marienvelde	0	-/- 50.037	0	0	0	2025
Looweg Harreveld	0	63.785	0	0	0	2025
Vossenburcht Lievelede	399.831	598.308	598.308	575.075	0	2027
Kapelweg Vragender	0	41.940	0	0	0	2025
Flierbos	492.655	0	-546.734	0	0	2030
Van Ars	695.995	345.089	345.089	296.347	0	2028
Eefseler Esch	5.063.298	519.689	519.689	443.550	0	2033
Totaal	8.231.977	-/- 2.218.843	1.530.129	2.291.132	-/- 362.383	

-/- = winst

* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht , Complex van Ars en Eefseler Esch zijn opgenomen tegen contante waarde.

De nominale waarde per 31 december 2025 bedraagt respectievelijk € 598.308, € 345.089 en € 519.689.

Gronden gepresenteerd onder materiële vaste activa

Omschrijving (toelichting)

Met de nieuwe BBV-voorschriften mogen niet-actieve grondexploitatiecomplexen per 1 januari 2016 niet meer onder de grondexploitaties geboekt worden, maar moeten gepresenteerd worden onder de materiële vaste activa.

Het betreft de volgende complexen:

- Werenfriedstraat Zieuwent: Op deze locatie zullen 30 woningen gebouwd gaan worden, 25 koopwoningen en 5 huurwoningen voor starters, doorstromers en senioren. Woningcorporatie Prowonen bouwt en verhuurt de huurwoningen. Plan is dat in de loop van 2026 het omgevingsplan in de raad behandeld zal worden.
- Pastoor Deperinkstraat Marienvelde: Op deze locatie zullen 9 kopen woningen worden gebouwd. Naar verwachting worden de kavels in 2027 uitgegeven. Streven is dat tussen 2027 en 2029 met de bouw van de eerste woningen gestart kan worden.

- Omgeving de Driehoek Lichtenvoorde: is het gebied in een straal van 250 rondom kruising de Driehoek. Hiertoe behoort ook het voormalige Vitelco Leather-terrein. Er wordt gewerkt aan een groene, levendige stadswijk met woningen erfgoed, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontmoeten. Momenteel zit het plan in de initiatiefase, een fase van onderzoek naar bodemkwaliteit, planten-diersoorten op het terrein, de staat van de bestaande gebouwen en de woningbehoefte. Verwacht wordt dat de eerste woningen vanaf 2030 gebouwd gaan worden.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 550.430.

- Locatie voormalige Van Veldenschool (Carel Looierstraat): op dit terrein heeft de Welkoop uit Zieuwent in 2016 een winkel gebouwd. De grond is in erfpacht uitgegeven. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 197.836.