



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 2024 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

Complex Brouwhuizen: bij dit complex is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met private partijen. Bestemmingsplan is vastgesteld in 2009. Ons aandeel is in kwantitatieve zin beperkt van omvang evenals de daaruit voortvloeiende financiële risico's. Eind 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor Brouwhuizen fase 2 vastgesteld. De bedoeling is dat er 50 woningen komen in het gebied aan de noordkant van Groenlo. De boekwaarde bedraagt € 1.192.003.

Lichtenvoorde

Complex Van Ostadestraat: Door het vrijkomen van de onderwijsfunctie van de Hamalandschool aan de Van Ostadestraat kan hier een ontwikkeling van 9 sociale huur woningen worden gerealiseerd. De grond is verkocht aan de woningcorporatie. Het complex is eind 2024 afgesloten met een verlies van € 223.711. Voor dit verlies was een voorziening gevormd.

Complex Flierbos: Op dit complex zullen 69 woningen gebouwd worden. Dit betreft zowel koop als huurwoningen. Verwachting is dat er in 2026 gestart kan worden met het bouwen. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 367.447. De oplevering wordt verwacht in 2030. Verwacht positief resultaat € 57.290.

Bedrijventerrein Lindebrook: Oplevering verwacht in 2025. De financiële risico's zijn gering. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 821.979. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 585.447.

Lievelde

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, waarvan er nog 1 in optie is. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 274.571. De verwachting is dat het complex in 2026 gereed zal zijn. Er wordt een verlies verwacht van € 571.294. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd.

Mariënveld

- Complex de Boog: betreft nog 1 kavel die te koop is. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 83.083.
- Complex Hof aan de Boog: Betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Alle kavels zijn verkocht. Het complex is eind 2024 afgesloten met een winst van € 252.553.

Harreveld

- Complex Looweg Harreveld: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 12 kavels, die allemaal verkocht zijn. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt negatief € 54.175. Het verwacht resultaat bedraagt negatief € 107.070. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2025.

Vragender

- Complex Kapelweg/Pastoor Scheepersstraat: Deze uitbreidingslocatie heeft middels participatieve wijze geresulteerd in het plan 'Kapelweg'. Het bestemmingsplan is op 5 juli 2022 vastgesteld. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt negatief € 145.254. De oplevering wordt verwacht in 2026 met een verlies van € 116.725. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd.

[Reservering voor risico's grondexploitatie](#)

Omschrijving (toelichting)

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2024 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2024):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 533.270.

[Voorziening voor verwachte verliezen](#)

Omschrijving (toelichting)

Voor de complexen waarbij een verlies wordt verwacht is een voorziening gevormd. De voorziening bedraagt per 1 januari 2024 € 1.992.061. Het betreft de complexen Brouwhuizen, Vossenburcht Lievelede, Harreveld Looweg, Van Ostadestraat en Kapelweg Vragender. Door oplevering van complex Van Ostadestraat, deels vrijval van complex Vossenburcht Lievelede en door dotaties aan de voorziening in 2024 van complex Brouwhuizen, complex Harreveld Looweg en complex Kapelweg Vragender bedraagt de voorziening per 31 december 2024 € 1.742.403

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht, complex Harreveld Looweg en Kapelweg Vragender zijn opgenomen tegen contante waarde. Complex Brouwhuizen is opgenomen tegen nominale waarde.

De verliesvoorziening op basis van nominale waarde van alle complexen bedraagt per 31 december 2024 € 795.059.

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:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.192.003	500.000	976.160	976.160	2028
Lindebrook*	821.979	-/- 4.014.553	-/- 585.447	0	2025
Looweg Harreveld	54.175	107.040	107.040	104.941	2025
De Boog Marienvelde	83.083	-/- 35.918	-/- 25.024	0	2026
Hof aan de Boog Marienvelde	0	-/- 707.083	0	0	2024

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verw. oplevering
Vossenburcht Lievelede	274.571	571.294	571.294	549.110	2026
Van Ostadestraat	0	223.711	0	0	2024
Kapelweg Vragender	-/- 145.254	116.725	116.725	112.192	2026
Flierbos	367.447	0	-57.291	0	2030
Totaal	2.648.004	-/- 3.238.784	1.103.457	1.742.403	

-/- = winst

* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

De verliesvoorziening van Complex Vossenburcht, Complex Looweg Harreveld en Kapelweg zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde per 31 december 2024 bedraagt respectievelijk € 571.294, € 107.040 en € 116.725.

Gronde 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:

- Voormalige Regenboogschool (Regenboogbuurt): Op deze locatie zullen 16 woningen gebouwd door een projectontwikkelaar. Verwachting is dat begin 2024 zal worden gestart met de bouw van de woningen. Begin 2025 is begonnen met de verkoop van de woningen.
- Richterspoort:: op deze locatie worden 2 gebouwen met 42 huur en koopappartementen gebouwd. Dit wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Bestemmingsplan is in november 2023 vastgesteld. Verwachting is dat in 2025 kan worden begonnen met de bouw.

- Voormalige Pastoor van Arsschool: Verwachting is dat het omgevingsplan voor de ontwikkeling van dit nieuwbouwplan medio 2025 door de raad zal worden vastgesteld. Op dit nieuwbouw plan zullen dan 26 woningen worden gebouwd. Van deze 26 woningen zijn 15 sociale huurwoningen, 5 levensloopbestendige koopwoningen en 6 koopwoningen voor starters. De planning is dat de kavels voor de koopwoningen eind 2025 zullen worden uitgegeven. De huurwoningen lopen via Woningcorporatie Prowonen. Deze gaat de sociale huurwoningen bouwen en verhuren.
- Voormalige Jozefschool ('t Jozefhof) : door het samenvoegen van een aantal scholen in het nieuwe IEKC aan de Varsseveldseweg, is de Jozefschool aan de Schatbergstaat leeg komen te staan. Deze locatie zal door middel van een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) worden ontwikkeld. Een groep particulieren zullen hier zelf op deze locatie 12 koopwoningen realiseren.
- Oude Papendijk (Eefseler Esch): deze locatie is in 2023 aangekocht met het doel hier in de toekomst een nieuwe woonwijk met 230 tot 240 woningen te realiseren. De verwachting is vanaf 2027 met de bouw van de eerste woningen te starten.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 550.430.

- Voormalig gezondheidscentrum: op dit terrein heeft de Welkoop uit Zieuwent in 2016 een winkel gebouwd. De grond is in erfpacht uitgegeven. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 198.000.

Inhoudsopgave

No table of contents entries found.

Kop 2 titel

Pagina content (Nieuwe pagina: "Pagina-Indeling > eindmarkeringen > pagina")



gemeente

Oost Gelre