



gemeente

Oost Gelre

Paragraaf 6: Grondbeleid



Inleiding

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

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

In het boekjaar 2023 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 € 1.183.979.

Complex De Woerd: bestemmingsplan is vastgesteld in 2010. Het aantal woningen bedraagt 34. Kavelverkoop is gestart eind 2010. Alle kavels zijn verkocht. Het complex is in 2023 afgesloten met een verlies van € 317.481. Voor het verlies was een voorziening gevormd.

Lichtenvoorde

Complex Flierbeek fase II: Alle kavels zijn verkocht. Het complex is eind 2023 afgesloten met een winst van € 288.024.

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. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 199.789. De verwachting is dat het complex eind 2024 gereed zal zijn. Er wordt een verlies verwacht van € 239.919.

Bedrijventerrein Lindebrook: Oplevering verwacht in 2026. De financiële risico's zijn gering. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 1.094.131. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 1.683.353.

Lievelde

Complex Engelse Schans: bestemmingsplan is vastgesteld in 2009. Naast de gemeentelijke kavels (14) zijn er ook nog 4 kavels in particulier bezit. Alle kavels zijn verkocht. Het complex is in 2023 afgesloten met een winst van € 14.874.

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, waarvan er 14 verkocht en geleverd zijn, 1 in optie en nog 3 te koop. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 290.571. De verwachting is dat het complex in 2026 gereed zal zijn. Er wordt een verlies verwacht van € 653.599. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd.

Mariënvelde

- Complex de Boog: betreft nog 1 kavel die te koop is. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 82.474.
- Complex Hof aan de Boog: Betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Er zijn 15 kavels, die allemaal verkocht zijn. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt negatief € 361.986. Verwachte oplevering in 2024 met een positief resultaat van € 225.160.

Zieuwent

- Complex Zieuwent: Bestemmingsplan is vastgesteld in 2019. Het complex is in 2023 afgesloten met een verlies van € 657.596. Voor dit verlies was een voorziening gevormd.

Harreveld

- Complex Looweg Harreveld: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 12 kavels, die allemaal verkocht zijn. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt negatief € 132.072. Het verwacht resultaat bedraagt negatief € 66.432. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2024.

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 2023 bedraagt € 169.531. De oplevering wordt verwacht in 2026 met een verlies van € 114.156. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd.

[Reservering voor risico's grondexploitatie](#)

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2023 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2023):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 529.300.

Op basis van de Nota Grondbeleid mag de reserve Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie maximaal € 575.000 bedragen.

[Voorziening voor verwachte verliezen](#)

Voor de complexen waarbij een verlies wordt verwacht is een voorziening gevormd. De voorziening bedraagt per 1 januari 2023 € 3.026.717. Het betreft de complexen Brouwhuizen, De Woerd, Zieuwent, Vossenburcht Lievelede, Harreveld Looweg, Van Ostadestraat, en Kapelweg Vragender. Door oplevering van de complexen De Woerd en Zieuwent, deels vrijval van complex Harreveld Looweg, Vossenburcht Lievelede, Kapelweg Vragender en Van Ostadestraat en door dotaties aan de voorziening in 2023 van complex Brouwhuizen bedraagt de voorziening per 31 december 2023 € 1.992.061.

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

De verliesvoorziening op basis van nominale waarde van alle complexen bedraagt per 31 december 2023 € 2.042.351.

Afsluiting complexen

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	1.183.979	500.000	968.245	968.245	2026
De Woerd	0	317.481	0	0	2023
Flierbeek fase II	0	-/- 3.463.819	0	0	2023
Lindebrook*	1.094.131	-/- 2.616.647	-/- 1.683.353	0	2026
Looweg Harreveld	-/- 132.072	66.432	66.432	65.129	2024
De Boog Marienvælde	82.474	-/- 35.918	-/- 25.024	0	2025
Hof aan de Boog Mariënvælde	-/- 361.986	-/- 454.530	-/- 225.160	0	2024
Engelse Schans Lievelede	0	-/- 61.422	0	0	2023

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verw. oplevering
Vossenburcht Lievalde	290.571	653.599	653.599	615.901	2026
Van Ostadestraat	199.789	239.919	239.919	235.215	2024
Kapelweg Vragender	169.531	114.156	114.156	107.571	2026
Op den Bond Zieuwent	0	657.596	0	0	2023
Totaal	2.526.417	-/- 4.083.153	108.814	1.992.061	

-/- = winst

* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

De verliesvoorziening van Complex Vossenburcht, Complex Looweg Harreveld, Van Ostadestraat en Kapelweg zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde per 31 december 2023 bedraagt respectievelijk € 653.599, € 66.432, € 239.919 en € 114.156.

Gronden gepresenteerd onder materiële vaste activa

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:

- Complex Flierbeek fase III (Flierbos): Door toenemende behoefte aan woningbouw in Lichtenvoorde wordt de locatie Flierbeek fase III ontwikkeld voor woningbouw. Er is een eerste visie uitgewerkt waarbij ruimte is voor ongeveer 50 á 60 woningen voor alle doelgroepen. Het plan voorziet in particuliere kavelbouw, maar ook in betaalbare huurwoningen en ruime gezinswoningen. Verachting is dat het plan in 2024 wordt vastgesteld.
- Voormalige Regenboogschool: door het samenvoegen van de Regenboogschool met 't Hof is het pand aan de Planetenstraat leeg komen te staan. Op deze locatie zullen 16 woningen gebouwd door een projectontwikkelaar. Verwachting is dat begin 2024 zal worden gestart met de bouw van de woningen.

- Richterspoort:: op deze locatie worden 2 gebouwen met 39 huur en koopappartementen gebouwd. Dit wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Bestemmingsplan is in november 2023 vastgesteld. Verwachting is dat in 2024 kan worden begonnen met de bouw.
- Voormalige Pastoor van Arsschool: door het samenvoegen van een aantal scholen in het nieuwe IEKC , is de pastoor van Arsschool aan de Aaltenseweg leeg komen te staan.
- Voormalige Jozefschool: 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.
- Oude Papendijk: deze locatie is in 2023 aangekocht met het doel hier in de toekomst een nieuwe woonwijk te realiseren.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2023 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 2023 bedraagt € 198.000.

Inhoudsopgave

No table of contents entries found.

Kop 2 titel

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



gemeente

Oost Gelre