



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 2021 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. Na gereedkomen van de laatste woningen kan het complex worden afgewikkeld. Naar verwachting in 2023. De boekwaarde bedraagt € 1.175.028

- Complex De Woerd: bestemmingsplan is vastgesteld in 2010. Het geplande aantal woningen bedraagt 34. Kavelverkoop is gestart eind 2010. Alle kavels zijn verkocht. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt negatief € 20.452. Na afronding werkzaamheden woonrijp maken wordt het complex naar verwachting in 2023 afgewikkeld. Er wordt een verlies verwacht van € 507.515.

Lichtenvoordseweg/Lievelderstraat: Voor plan de gracht zijn 3 woonkavels beschikbaar, waarvan 2 door de gemeente worden uitgegeven. Alle kavels zijn verkocht. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 85.775. Het complex zal in 2022 worden afgewikkeld. Er wordt een verlies verwacht van € 101.505.

### Lichtenvoorde

- Complex Flierbeek fase II: Alle kavels zijn verkocht. De oplevering van dit complex wordt verwacht in 2023. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt negatief € 527.221. Het nog te verwachten resultaat bedraagt € 157.797 positief.

- Bedrijventerrein Lindebrook: Oplevering verwacht in 2025. De financiële risico's zijn gering. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 1.957.322. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 1.997.110.

### Lievelede

Complex Engelse Schans: bestemmingsplan is vastgesteld in 2009. Naast de gemeentelijke kavels (14) die allemaal verkocht zijn, zijn er nog 4 kavels in particulier bezit, waarvan er nog 1 te koop is. Verwachte afwikkeling in 2022. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt negatief € 17.637.

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, die allemaal in optie zijn. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 522.098. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 578.387. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2024.

### Mariënelde

Complex de Boog: betreft nog 1 kavel die in optie is. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 82.031.

- Complex Hof aan de Boog: Betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Er zijn 15 kavels, waarvan er 14 zijn verkocht en nog 1 in optie is. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt negatief € 625.699. Verwachte oplevering eind 2023 met een positief resultaat van € 491.908.

## Zieuwent

• Complex Zieuwent: Bestemmingsplan is vastgesteld in 2019. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 46.192. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 401.824. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2023. Naast de 3 gemeentelijke kavels zijn er nog 5 kavels in particulier bezit. Deze zijn allemaal verkocht.

## Harreveld

Complex Looweg/Randschappelijk wonen Harreveld: De laatste kavel is in 2021 verkocht. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt negatief € 8.948. De oplevering wordt verwacht in 2022 met een verwacht resultaat van nihil.

Complex Looweg Harreveld: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 12 kavels, die allemaal in optie zijn. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 284.813. Het verwacht resultaat bedraagt negatief € 39.154. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2023.

## Reservering voor risico's grondexploitatie

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2021 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2021):

• Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 522.753.

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 2021 € 2.621.103. Het betreft de complexen Brouwhuizen, Lichtenvoordseweg/Lievelderstraat, De Woerd, Zieuwent, Looweg Harreveld en Vossenburcht Lievelede.. Door oplevering van de complex Eschrand Vragender en dotaties aan de voorziening in 2021 van complex Zieuwent, complex Looweg Harreveld en Complex Vossenburcht bedraagt de voorziening per 31 december 2021 € 2.734.594.

## 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	1.175.028	500.000	956.210	956.210	2023
De Woerd	-/- 20.452	450.250	507.515	507.515	2023
Lichtenvoordseweg/Lievelderstr.	85.775	0	101.505	101.505	2022
Flierbeek fase II	-/- 527.221	-/- 3.110.155	-/- 157.797	0	2022

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verw. oplevering
Lindebrook*	1.957.322	-/- 2.202.890	-/- 1.997.110	0	2025
Looweg/Randschappelijk wonen	-/- 8.948	-/- 61.656	0	0	2022
Looweg Harreveld	284.813	40.736	39.154	39.154	2023
De Boog Marienvelde	82.031	-/- 35.918	-/- 25.024	0	2022
Hof aan de Boog Marienvelde	-/- 625.699	-/- 163.752	-/- 491.908	0	2023
Engelse Schans Lievelede	-/- 17.637	-/- 46.548	-/- 1.495	0	2022
Vossenburcht Lievelede	522.098	613.789	578.387	578.387	2024
Op den Bond Zieuwent	547.533	25.000	401.824	551.823	2023
<b>Totaal</b>	<b>3.454.643</b>	<b>-/- 3.991.144</b>	<b>-88.739</b>	<b>2.734.594</b>	

-/- = winst

\* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

Complex Vossenburcht en Complex Looweg Harreveld zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde per 31 december 2021 bedraagt respectievelijk € 613.789 en € 40.736.

### 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: 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. In het najaar van 2021 zal een uitgewerkte visie aan de raad worden voorgelegd. Daarna worden de procedures opgestart om woningbouw mogelijk te maken. Streven is om eind 2022 te starten met de gronduitgifte.
- Richterspoort (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 2021 bedraagt € 197.836.
- Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: In het 2e kwartaal van 2021 is aan de raad voorgelegd om het perceel op de hoek van de Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg aan te kopen voor mogelijke woningbouwlocatie. De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 168.627.

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. Momenteel wordt onderzocht of er woningbouw op deze locatie mogelijk is.

Voormalige Jozefschool: door het samenvoegen van een aantal scholen in het nieuwe IEKC aan de Varsveldseweg, is de Jozefschool aan de Schatbergstaat leeg komen te staan. Momenteel wordt onderzocht of er woningbouw op deze locatie mogelijk is.

**Overige gronden**

De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 549.722.