



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 begrotingsjaar 2025 zijn de volgende complexen onderhanden:

### Groenlo

- Complex Noordrand Brouwhuizen dit betreft een PPS constructie. Oplevering verwacht in 2026. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 1.183.979. Er wordt een verlies verwacht van € 968.245. Voor dit verlies is een voorziening gevormd.

### Lichtenvoorde

- 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.

### Lievelede

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, waarvan er 17 verkocht zijn en 1 in optie is. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 290.571. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 653.599. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2026.

### Mariënvelde

Complex de Boog: betreft nog 1 kavel die te koop is. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 82.474.

### Vragender

Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: de grondexploitatie is vastgesteld in juni 2022. Er zijn 10 kavels, waarvan er 7 verkocht en 3 in optie zijn. De boekwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 169.531. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 114.156. Voor het 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, Looweg Harreveld, Vossenburcht Lievelede, Van Ostadestraat en Kapelweg Vragender. Door oplevering van complexen De Woerd en Zieuwent, deels vrijval van complex Harreveld Looweg, Vossenburcht

Lievelde, 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. De overige complexen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

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:

Boekwaarde per 31 december 2023:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verliesvoorziening in €	Verwachte winst in 2025	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.183.979	500.000	968.245	968.245	0	2026
Lindebrook*	1.094.131	-/- 2.616.647	-/- 1.683.353	0	-/- 275.000	2026
De Boog Marienvelde	82.474	-/- 35.918	-/- 25.024	0	0	2025
Vossenburcht Lievelde	290.571	653.599	653.599	615.901	0	2026
Kapelweg Vragender	169.531	114.156	114.156	107.571	0	2026
<b>Totaal</b>	<b>2.820.686</b>	<b>-/- 1.384.810</b>	<b>27.623</b>	<b>1.691.717</b>	<b>-/- 275.000</b>	

-/- = winst

\* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht, Complex en Kapelweg zijn opgenomen tegen contante waarde.

De nominale waarde per 31 december 2023 bedraagt respectievelijk € 653.599 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 Flierbos (Flierbeek Fase III): Hier worden 69 woningen gebouwd.. Hiervan zijn 25 woningen (voor een deel sociale) huurwoningen. Woningcorporatie Prowonen bouwt en verhuurt de sociale huurwoningen. Daarnaast komen er nog 44 koopwoningen, verdeeld in koopwoningen voor starters, goedkope koopwoningen, middel dure koopwoningen, vrijstaande woningen en small houses.
- Voormalige Pastoor van Arsschool: Hier worden 26 woningen gebouwd. Daarvan zijn 15 sociale huurwoningen. Woningcorporatie Prowonen bouwt en verhuurt deze woningen. Daarnaast zijn er 5 koopwoningen die levensloop bestendig zijn en 6 koopwoningen voor starters. De kavels voor koopwoningen worden door de gemeente uitgegeven. Verwachting is dat in de eerste helft van 2025 de kavels voor de koopwoningen kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting kan in de tweede helft van 2025 met de bouw worden gestart. Ook de bouw van de sociale huurwoningen zal in 2025 plaatsvinden.
- Voormalige Jozefschool: de gemeente wil door middels van CPO (Collectie Particulier Opdrachtgeverschap) deze buurt ontwikkelen. Dit betekent dat een groep inwoners het complete woningbouwproject van A tot Z, van ontwerp tot en met realisatie op zich neemt.
- Oude Papendijk: deze locatie is in 2023 aangekocht met het doel 180 tot 220 nieuwe woningen te bouwen. De hoop is vanaf 2027 met de bouw van de eerste woningen te starten.
- Voormalige Regenboogschool: Bouwbedrijf Kormelink ontwikkelt een woningbouwproject met huur- en koopwoningen op deze locatie. Er worden 16 huur- en koopwoningen gebouwd, waarvan 6 in het goedkope segment en 10 in het middensegment.
- Richterspoort: Bouwbedrijf Klomps ontwikkelt een woningbouwproject met huur- en koopappartementen op de hoek van de Twenteroute- Richterslaan in Lichtenvoorde. Er komen 2 woongebouwen met 42 huur- en koopappartementen.

### **Overige gronden**

De boekwaarde per 31 december 2023 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 2023 bedraagt € 198.000.

