



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 2023 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

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

Lichtenvoorde

- 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.

Lieveelde

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 2023. 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.

Mariënvelde

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. Medio 2022 zijn alle 15 kavels verkocht. 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 € 547.533. 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 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 verwachte resultaat bedraagt negatief € 39.154. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2023.

Vragender

Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: de grondexploitatie is vastgesteld in (juni 2022). De 10 kavels worden in de loop van 2022 op de markt gebracht en dan mogelijk eind 2022/begin 2023 verkocht. Het complex zal verliesgevend zijn. Voor het verwachte verlies zal een voorziening worden gevormd.

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 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:

Boekwaarde per 31 december 2021:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2023	Verw. oplevering
De Woerd	-/- 20.452	450.250	507.515	507.515	0	2023
Lindebrook*	1.957.322	-/- 2.202.890	-/- 1.997.110	0	-/- 475.000	2025
Looweg Harreveld	284.813	40.736	39.154	39.154	0	2023
Hof aan de Boog Mariënvelde	-/- 625.699	-/- 163.752	-/- 491.908	0	-/- 210.000	2023
Engelse Schans Lievelede	-/- 17.637	-/- 46.548	-/- 1.495	0	-/- 1.495	2023
Vossenburcht Lievelede	522.098	613.789	578.387	578.387	0	2024

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2023	Verw. oplevering
Op den Bond Zieuwent	547.533	25.000	401.824	551.823	0	2023
Totaal	2.647.978	-/- 1.283.415	-963.633	1.676.879	-/- 686.495	

-/- = 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.

Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg Vragender is niet in de tabel opgenomen, omdat de grondexploitatie in de loop van 2022 wordt vastgesteld.

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 in 2023 te starten met de gronduitgifte.

- 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.

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 Varsseveldseweg, is de Jozefschool aan de Schatbergstaat leeg komen te staan. Momenteel wordt onderzocht of er woningbouw op deze locatie mogelijk is.

Voormalige basisschool de Regenboog aan de Planetenstraat staat leeg en er wordt momenteel onderzocht of er woningbouw mogelijk is op deze locatie.

Eschpark/Richterspoort: Momenteel wordt onderzocht of op deze locatie, de N18/Richterslaan woningen gebouwd kunnen worden.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 549.722.

