



gemeente
Oost Gelre

Paragraaf 6: Grondbeleid

Inleiding paragraaf 6

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 2027 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

- Complex Noordrand Brouwhuizen dit betreft een PPS constructie. Oplevering verwacht in 2028. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 1.193.958. Er wordt een verlies verwacht van € 976.160. Voor dit verlies is een voorziening gevormd.
- Complex Eefseler Esch: op dit complex zullen 246 woningen worden gebouwd. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 5.063.298. Er wordt een verlies verwacht van € 519.689. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2033.

Lichtenvoorde

- Complex Flierbos: op dit complex worden 69 woningen gebouwd. Dit betreft zowel koop als huurwoningen. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 492.655. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 546.734. De oplevering wordt verwacht in 2030.
- Complex Van Ars: Op dit complex zullen 26 woningen worden gebouwd. De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 695.995. Er wordt een verlies verwacht van € 345.089. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2028.

Lievelde

- Complex Vossenburcht: De boekwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 399.831. Het verwachte verlies bedraagt € 598.308. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2027.

Reservering voor risico's grondexploitatie

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2025 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2025):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 538.602.

Voorziening voor verwachte verliezen

Voor de complexen waarbij een verlies wordt verwacht is een voorziening gevormd. De voorziening bedraagt per 1 januari 2025 € 1.742.403. Het betreft de complexen Brouwhuizen, Looweg Harreveld, Vossenburcht Lievelede en Kapelweg Vragender. Door oplevering van complex Harreveld Looweg en Kapelweg Vragender en door dotaties aan de voorziening in 2025 van complex Vossenburcht, complex van Ars en Eefseler Esch bedraagt de voorziening per 31 december 2025 € 2.291.132.

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht en complex Van Ars en Eefseler Esch zijn opgenomen tegen contante waarde. Complex Brouwhuizen is opgenomen tegen nominale waarde.

De verliesvoorziening op basis van nominale waarde van de complexen Vossenburcht, Van Ars en Eefseler Esch bedraagt per 31 december 2025 € 1.463.086.

Afsluiting complexen

We ronden projectfasen gefaseerd af. Nadat deelfases in een complex gereed zijn volgt meteen de administratieve afhandeling, waardoor winstnemering 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 2025:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwacht en resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2026	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.193.958	500.000	976.160	976.160	0	2028
Vossenburcht Lievelede	399.831	598.308	598.308	575.075	0	2027
Flierbos	492.655	0	-546.734	0	0	2030
Van Ars	695.995	345.089	345.089	296.347	0	2028
Eefseler Esch	5.063.298	519.689	519.689	443.550	0	2033
Totaal	7.845.737	1.963.086	1.892.512	2.291.132	0	

-/- = winst

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht, Van Ars en Eefseler Esch zijn opgenomen tegen contante waarde.

De nominale waarde per 31 december 2025 bedraagt respectievelijk € 598.308, € 345.089 en € 519.689

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:

- Werenfriedstraat Zieuwent: Op deze locatie zullen 30 woningen gebouwd gaan worden, 25 koopwoningen en 5 huurwoningen voor starters, doorstromers en senioren. Woningcorporatie Prowonen bouwt en verhuurt de huurwoningen.
- Pastoor Deperinkstraat Marienvelde: Op deze locatie zullen 9 koopwoningen gebouwd worden. Het gaat om 1 vrijstaande woning, 1 blok van 3 woningen en een blok van 5 woningen.
- Vossenburcht fase 2: Op deze locatie komen circa 22 woningen, een mix van koop en huur. Het gaat om een blok van 4 woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en een appartementencomplex met circa 16 woningen.
- Omgeving de Driehoek Lichtenvoorde: is het gebied in een straal van 250 meter rondom kruising de Driehoek. Hiertoe behoort ook het voormalige Vitelco Leather-terrein. Er wordt gewerkt aan een groene, levendige stadswijk met woningen, erfgoed, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontmoeten. Momenteel zit het plan in de initiatiefase, een fase van onderzoek naar bodemkwaliteit, plan-diersoorten op het terrein, de staat van de bestaande gebouwen en de woningbehoefte.
- Omgeving gemeentehuis/Raadhuisstraat Lichtenvoorde: Op deze locatie zullen 20 appartementen (max. 3 lagen) op het oude Rabobankterrein gebouwd worden. Het zal mogelijk gaan om een mix van koop en sociale huurwoningen. Daarnaast zal er 1 kavel worden verkocht aan de Middachtenstraat voor een koopwoning.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2025 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 2025 bedraagt € 198.000.

