



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 2022 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. In 2022 is gestart met de laatste fase van dit project. Verwachting is dat complex in 2024 gereed is. De boekwaarde bedraagt € 1.116.055.

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 2022 bedraagt € 48.690. Na afronding werkzaamheden woonrijp maken wordt het complex naar verwachting in 2023 afgewikkeld. Er wordt een verlies verwacht van € 382.000.

Lichtenvoorde

Complex Flierbeek fase II: Alle kavels zijn verkocht. De oplevering van dit complex wordt verwacht in 2023. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt negatief € 308.298. Het nog te verwachten resultaat bedraagt € 92.157 positief.

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 2022 bedraagt negatief € 62.384. De verwachting is dat het complex eind 2024 gereed zal zijn. Er wordt een verlies verwacht van € 290.985.

Bedrijventerrein Lindebrook: Oplevering verwacht in 2025. De financiële risico's zijn gering. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 1.392.044. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 1.802.477.

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. Verwachte afwikkeling in 2023. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt negatief € 17.673.

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, waarvan er 3 verkocht en geleverd zijn, 3 verkocht en de overige 12 in optie. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 701.897. De verwachting is dat het complex in 2025 gereed zal zijn. Er wordt een verlies verwacht van € 675.385. 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 2022 bedraagt € 82.000.
- Complex Hof aan de Boog: Betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Er zijn 15 kavels, die allemaal verkocht zijn. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt negatief € 723.795. Verwachte oplevering in 2024 met een positief resultaat van € 434.645.

Zieuwent

- Complex Zieuwent: Bestemmingsplan is vastgesteld in 2019. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 696.795. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 425.865. 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 verkocht zijn. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt negatief € 144.385. Het verwacht resultaat bedraagt negatief € 86.423. 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 2022 bedraagt € 202.725. De oplevering wordt verwacht in 2025 met een verlies van € 120.406. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd.

[Reservering voor risico's grondexploitatie](#)

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2022 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2022):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 524.060..

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 2022 € 2.734.594. Het betreft de complexen Brouwhuizen, De Woerd, Zieuwent, Vossenburcht Lievelede, Harreveld Looweg, Van Ostadestraat, en Kapelweg Vragender.. Door oplevering van complex Lichtenvoordseweg, deels vrijval van complex De Woerd en dotaties aan de voorziening in 2022 van

complex Zieuwent, complex Vossenburcht, complex Harreveld Looweg, Van Ostadestraat en Kapelweg Vragender bedraagt de voorziening per 31 december 2022 € 3.026.717.

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 2022 € 3.087.273.

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	1.176.055	500.000	956.210	956.210	2024
De Woerd	48.690	324.735	382.000	382.000	2023
Lichtenvoordseweg/Lievelderstr.	0	85.775	0	0	2022
Flierbeek fase II	-/- 308.398	-/- 3.175.795	-/- 92.157	0	2023
Lindebrook*	1.392.044	-/- 2.397.523	-/- 1.802.477	0	2025
Looweg/Randschappelijk wonen	0	-/- 70.604	0	0	2022
Looweg Harreveld	-/- 144.385	86.423	86.423	83.067	2024
De Boog Marienvælde	82.198	-/- 35.918	-/- 25.024	0	2023

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verw. oplevering
Hof aan de Boog Mariënelde	-/- 723.795	-/- 223.410	-/- 434.645	0	2024
Engelse Schans Lievelede	-/- 17.673	-/- 46.548	-/- 1.495	0	2023
Vossenburcht Lievelede	701.897	675.385	675.385	636.430	2025
Van Ostadestraat	-/- 62.384	290.985	290.985	279.685	2024
Kapelweg Vragender	202.725	120.406	120.406	113.461	2025
Op den Bond Zieuwent	696.795	425.865	425.865	575.864	2023
Totaal	3.043.769	-/- 3.440.224	581.476	3.026.717	

-/- = 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 2022 bedraagt respectievelijk € 675.385, € 86.423, € 290.985 en € 120.406.

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. Streven is om in de loop van 2023 voorstel voor te leggen aan de raad.
- 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 2022 bedraagt € 198K

- Voormalige Regenboogschool: door het samenvoegen van de Regenboogschool met 't Hof is het pand aan de Planetenstraat leeg komen te staan. Momenteel wordt onderzocht of er woningbouw op deze locatie mogelijk is.
- 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.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 549.722.

Inhoudsopgave

No table of contents entries found.

Kop 2 titel

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



gemeente

Oost Gelre