



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 2024 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

- Complex Noordrand Brouwhuizen dit betreft een PPS constructie. Oplevering verwacht in 2024. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 1.175.055. Er wordt een verlies verwacht van € 956.210. Voor dit verlies is een voorziening gevormd.

Lichtenvoorde

- 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.

Van Ostadestraat: Oplevering verwacht in 2024. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 62.384 negatief. Er wordt een negatief resultaat verwacht van € 290.985. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd.

Lievelde

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, waarvan diverse kavels al verkocht zijn. De overige kavels zijn in optie. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 701.897. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 675.385. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2025.

Mariënelde

Complex de Boog: betreft nog 1 kavel die te koop is. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 82.198.

Complex Hof aan de Boog Mariënelde: Oplevering verwacht in 2024. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 723.795 negatief. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 434.645.

Harreveld

Complex Looweg Harreveld: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 12 kavels, die allemaal verkocht zijn. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 144.385 negatief. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 86.423. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2024.

Vragender

Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: de grondexploitatie is vastgesteld in juni 2022. Er zijn 10 kavels die allemaal in optie zijn. De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 202.725. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 120.406. Voor het 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, Looweg Harreveld, Vossenburcht Lievelede, Van Ostadestraat en Kapelweg Vragender. Door oplevering van complex Lichtenvoordseweg en 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 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 2022:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2024	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.176.055	500.000	956.210	956.210	0	2024
Lindebrook*	1.392.044	-/- 2.397.523	-/- 1.802.477	0	-/- 275.000	2025
De Boog Marienvelde	82.198	-/- 35.918	-/- 25.024	0	0	2024
Looweg Harreveld	-/- 144.385	86.423	86.423	83.067	0	2024
Hof aan de Boog Marienvelde	-/- 723.795	-/- 223.410	-/- 434.645	0	0	2024

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verliesvoorziening in €	Verwachte winst in 2024	Verw. oplevering
Vossenburcht Lievelede	701.897	675.385	675.385	636.430	0	2025
Van Ostadestraat	-/- 62.384	290.985	290.985	279.685	0	2024
Kapelweg Vragender	202.725	120.406	120.406	113.461	0	2025
Totaal	2.624.355	-/- 983.652	-/-132.737	2.068.853	-/- 275.000	

-/- = 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 60 á 80 woningen voor alle doelgroepen. Het plan voorziet in particuliere kavelbouw, maar ook in betaalbare huurwoningen en ruime gezinswoningen. Streven is om in de tweede helft van 2023 voorstel voor te leggen aan de raad.
- Voormalige Regenboogschool: door het samenvoegen van de Regenboogschool met 't Hof is het pand aan de Planetenstraat leeg komen te staan. Momenteel worden de woningbouwplannen samen met een marktpartij nader uitgewerkt. Naar verwachting kan in de loop van 2023 de grondverkoop plaatsvinden waarop de marktpartij de woningen zal realiseren en het gebied bouw- en woonrijp zal maken. Het openbaar gebied zal dan weer terug geleverd worden aan de gemeente. Mogelijk zal dit geen grondexploitatie worden, maar een reguliere grondverkoop aangezien de gemeente de gronden niet exploiteert.
- 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 2022 bedraagt € 197.836.
- Richterspoort: momenteel worden de woningbouwplannen samen met een marktpartij nader uitgewerkt. Naar verwachting kan in de loop van 2023 de grondverkoop plaatsvinden waarop de marktpartij de woningen zal realiseren en het gebied bouw- en woonrijp zal maken. Het openbaar gebied zal dan weer terug geleverd

worden aan de gemeente. Mogelijk zal dit geen grondexploitatie worden, maar een reguliere grondverkoop aangezien de gemeente de gronden niet exploiteert.

- 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. Daarnaast wordt de naastgelegen BMX-baan verplaatst. De locatie van de school en de BMX-baan worden samengevoegd en tot één ontwikkellocatie waarvoor nu een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld. Streven is om dat het bestemmingsplan eind 2023 ter inzage wordt gelegd.

- 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 middels een CPO (Collectie Particulier Opdrachtgeverschap) traject woningbouw op deze locatie mogelijk is.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 549.722.