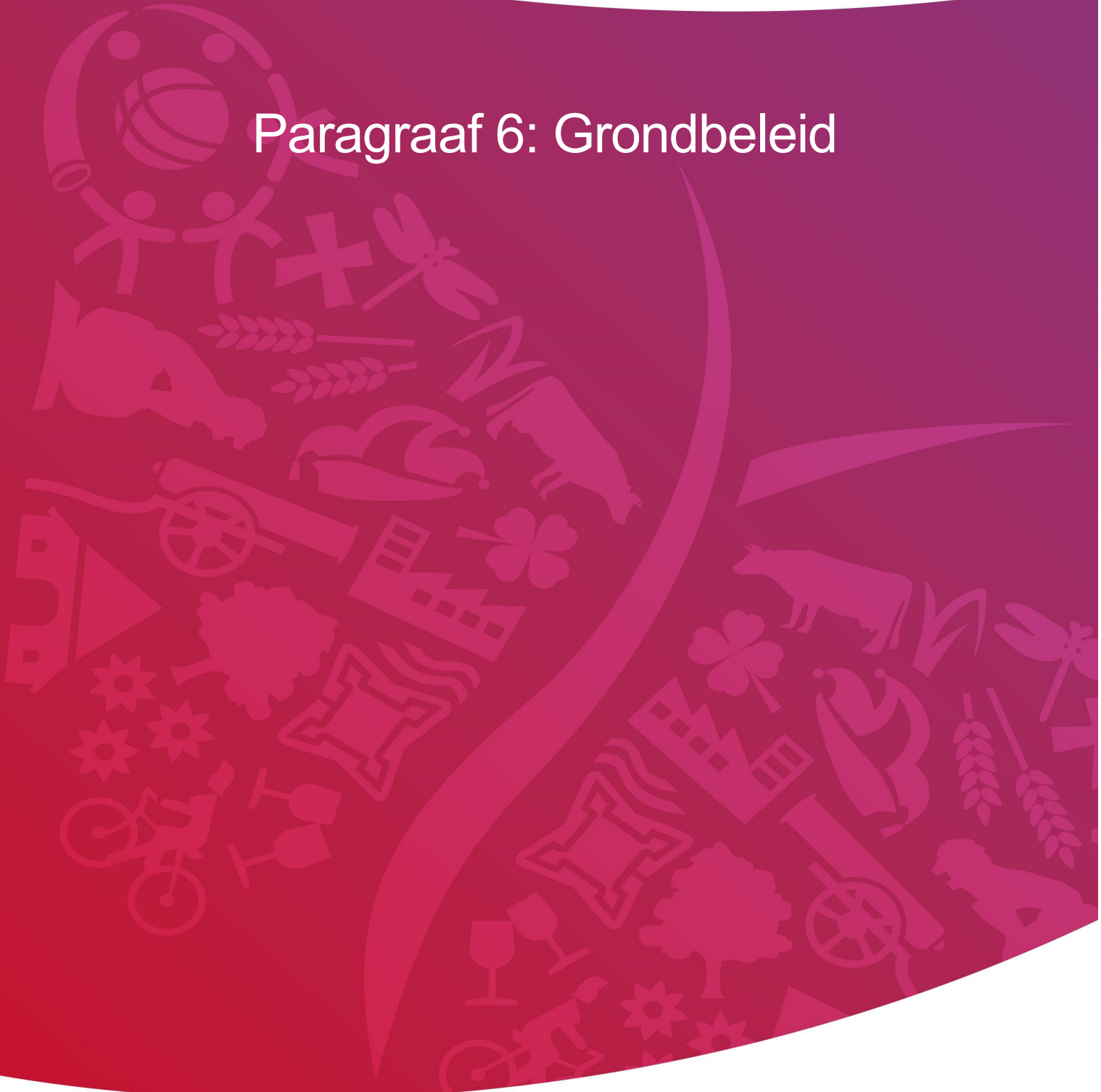




gemeente  
**Oost Gelre**

## 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 2022 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 2022 afgewikkeld. Er wordt een verlies verwacht van € 257.265.

### Lichtenvoorde

- Complex Flierbeek fase II: de uitgifte van de kavels verloopt goed. Van de 42 kavels zijn er 41 verkocht en is er nog 1 in optie. Het segment rijenwoning loopt goed. De vraag naar 2<sup>1</sup> kap woningen in middel en duur segment begint te lopen. Dit betreft woningen die worden ontwikkeld door projectontwikkelaars. De oplevering van dit complex wordt verwacht in 2023. Het nog te verwachten resultaat bedraagt € 432.691 positief.

- Bedrijventerrein Lindenbrook: gezien het tempo van uitgifte wordt oplevering niet eerder verwacht dan 2025. De financiële risico's zijn gering. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 2.257.882.

### Marienvelde

- Complex Hof aan de Boog: Betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Er zijn 14 kavels te koop, waarvan er reeds 2 zijn verkocht en 10 in optie zijn. Verwachte oplevering eind 2023 met een positief resultaat van € 631.172.

### Zieuwent

- Complex Zieuwent: Bestemmingsplan is vastgesteld in 2019. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 376.824. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2022. Naast de 3 gemeentelijke kavels, waarvan er 2 verkocht zijn en 1 in optie is, zijn er nog 5 kavels in particulier bezit. Deze zijn allemaal verkocht.

## Reservering voor risico's grondexploitatie

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2020 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2020):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 520.800.

Op basis van de Nota Grondbeleid 2014 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 2020 € 2.383.225. Het betreft de complexen Brouwhuizen, Lichtenvoordseweg/Lievelderstraat, Eschrand Vragender, De Woerd en Zieuwent. Door oplevering van de complexen Brouwhuizen, Lichtenvoordseweg/Lievelderstraat en Eschrand Vragender, een dotatie aan de voorziening in 2020 van de

Woerd en een onttrekking van complex Zieuwent bedraagt de voorziening per 31 december 2020 € 1.034.338.

### 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
De Woerd	-/- 57.200	450.250	507.515	507.515	2022
Flierbeek fase II	-/- 1.165.819	-/- 2.835.260	-/- 432.691	0	2023
Lindebrook*	2.106.308	-/- 1.742.118	-/- 2.257.882	0	2025
Zieuwent	501.341	0	376.824	526.823	2022
Hof aan de Boog	46.702	0	-/- 631.172	0	2023
<b>Totaal</b>	<b>1.431.332</b>	<b>-/- 4.127.128</b>	<b>-/- 2.437.406</b>	<b>1.034.338</b>	

-/- = winst

\* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

### 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 eind 2022 te starten met de gronduitgifte.
- 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 2020 bedraagt € 197.836.

- Lichtenvoorde Centrum Oost: De visie “Hof aan de Dijkstraat” is op 17 december 2017 door de Raad vastgesteld. Het plan gaat uit van een kwalitatief goede invulling van het openbaar gebied in combinatie met 15 tot maximaal 20 huur- en/of goedkope huur- en koopwoningen (geen appartementen), met eventueel werken vanuit huis. In 2020 is krediet beschikbaar gesteld voor realisering van dit plan. De boekwaarde bedraagt per 31 december 2020 € 454.000. Eind 2020 is dit overgeboekt van materiële vaste activa naar voorraden, aangezien de panden in het najaar van 2021 worden verkocht.

- Complex Looweg Harreveld 2: De grond is in mei 2020 aangekocht. De benodigde vooronderzoeken voor het wijzigen van de bestemming zullen worden uitgevoerd. De wijziging van de bestemming samen met de grondexploitatie worden in het 2e kwartaal van 2021 voorgelegd aan college en raad. Verwachte oplevering eind 2023 met een negatief resultaat van € 80.605

- Complex Vossenburght Lievelede: betreft de ontwikkeling van het voormalige VION-terrein. In de loop van 2021 zal de ontwikkeling nader worden uitgewerkt. Een deel van het terrein zal worden ingericht als park/groenvoorziening met aanvullende faciliterende voorzieningen. Het overige deel (langs de Bergstraat) zal worden ontwikkeld als woningbouw terrein. In de loop van 2021 zal het nieuwe bestemmingsplan samen met de grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

- Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: In het 2e kwartaal van 2021 is aan de raad voorgelegd om het perceel op de hoek van de Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg aan te kopen voor mogelijke woningbouwlocatie.

#### **Overige gronden**

De boekwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 549.722.

