



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 2026 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

- Complex Noordrand Brouwhuizen dit betreft een PPS constructie. Oplevering verwacht in 2028. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 1.192.003. Er wordt een verlies verwacht van € 976.160. Voor dit verlies is een voorziening gevormd.

Lichtenvoorde

- Complex Flierbos: op dit complex worden 69 woningen gebouwd. Dit betreft zowel koop als huurwoningen. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 367.447. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 57.290. De oplevering wordt verwacht in 2030.

- Bedrijventerrein Lindebrook: Oplevering verwacht in 2026. De financiële risico's zijn gering. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 821.979. Er wordt een positief resultaat verwacht van € 585.447.

Lievelde

Complex Vossenburcht: bestemmingsplan is in 2021 vastgesteld. Er zijn 18 kavels, waarvan er 17 verkocht zijn en 1 in optie is. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 274.571. Er wordt een verlies verwacht van € 571.294. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. De oplevering wordt verwacht in 2026.

Mariënvelde

Complex de Boog: betreft nog 1 kavel die te koop is. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 83.083.

Vragender

Complex Pastoor Scheepersstraat/Kapelweg: de grondexploitatie is vastgesteld in juni 2022. De boekwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 145.254. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 116.725. Voor het verwachte verlies is een voorziening gevormd. Verwachte oplevering in 2026.

Reservering voor risico's grondexploitatie

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2024 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2024):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 533.270.

Voorziening voor verwachte verliezen

Voor de complexen waarbij een verlies wordt verwacht is een voorziening gevormd. De voorziening bedraagt per 1 januari 2024 € 1.992.061. Het betreft de complexen Brouwhuizen, Vossenburcht Lievelede, Van Ostadestraat en Kapelweg Vragender. Door oplevering van complex Van Ostadestraat en deels vrijval van complex Vossenburcht Lievelede en door dotaties aan de voorziening in 2024 bedraagt de voorziening per 31 december 2024 € 1.637.462.

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht en Kapelweg Vragender zijn opgenomen tegen contante waarde. Complex Brouwhuizen is opgenomen tegen nominale waarde opgenomen.

De verliesvoorziening op basis van nominale waarde van alle complexen bedraagt per 31 december 2024 € 1.664.179.

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 grondexploitatie naar rato van de gerealiseerde kosten genomen.

De verwachte resultaten van de grondexploitatie:

Boekwaarde per 31 december 2024:

Omschrijving grondexploitatie	Boekwaarde in €	Genomen resultaat/verlies in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verwachte winst in 2026	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.192.003	500.000	976.160	976.160	0	2028
Lindebrook*	821.979	-/- 4.014.563	-/- 585.447	0	0	2026
De Boog Marienvelde	83.083	-/- 35.918	-/- 25.024	0	0	2026
Vossenburcht Lievelede	274.571	571.294	571.294	549.110	0	2026
Kapelweg Vragender	-/- 145.254	116.725	116.725	112.192	0	2026
Flierbos	367.447	0	57.291	0	0	2030
Totaal	2.593.829	-/- 2.862.462	996.417	1.637.462	0	

-/- = winst

* Hierin heeft de gemeente een aandeel van 30%

De verliesvoorziening van complex Vossenburcht en Kapelweg zijn opgenomen tegen contante waarde.

De nominale waarde per 31 december 2024 bedraagt respectievelijk € 571.294 en € 116.725

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:

- Voormalige Pastoor van Arsschool: Hier worden 26 woningen gebouwd. Daarvan zijn 15 sociale huurwoningen. Woningcorporatie Prowonen bouwt en verhuurt deze woningen. Daarnaast zijn er 5 koopwoningen die levensloop bestendig zijn en 6 koopwoningen voor starters. De kavels voor koopwoningen worden door de gemeente uitgegeven. Verwachting is dat in de eerste helft van 2025 de kavels voor de koopwoningen kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting kan in de tweede helft van 2025 met de bouw worden gestart. Ook de bouw van de sociale huurwoningen zal in 2025 plaatsvinden.
- Voormalige Jozefschool: de gemeente wil door middel van CPO (Collectie Particulier Opdrachtgeverschap) deze buurt ontwikkelen. Dit betekent dat een groep inwoners het complete woningbouwproject van A tot Z, van ontwerp tot en met realisatie op zich neemt.
- Oude Papendijk (Eefseler Esch): deze locatie is in 2023 aangekocht met het doel 180 tot 220 nieuwe woningen te bouwen. De hoop is vanaf 2027 met de bouw van de eerste woningen te starten.
- Voormalige Regenboogschool: Bouwbedrijf Kormelink ontwikkelt een woningbouwproject met huur- en koopwoningen op deze locatie. Er worden 16 huur- en koopwoningen gebouwd, waarvan 6 in het goedkope segment en 10 in het middensegment.
- Richterspoort: Bouwbedrijf Klomps ontwikkelt een woningbouwproject met huur- en koopappartementen op de hoek van de Twenteroute- Richterslaan in Lichtenvoorde. Er komen 2 woongebouwen met 42 huur- en koopappartementen.
- Project Kievitstraat: op de plek waar nu het tijdelijke gebouw van Careaz staat, worden mogelijk 50 nieuwe woningen gebouwd voor jongeren/starters en senioren. Dit zullen zowel koopwoningen als sociale huurwoningen zijn. De sociale huurwoningen zullen door Barli worden gebouwd.
- Project Vincent van Goghstraat: In deze straat op nummer 8 komen minimaal 10 en maximaal 12 huurwoningen van Prowonen. Deze woningen zijn geschikt voor 1 of 2 personen en worden geplaatst door Barli. • Pro
- Project Vitelco: op 31 december 2025 wordt de gemeente eigenaar van het complex Vitelco. Er wordt momenteel een masterplan opgesteld voor deze locatie.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2024 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 2024 bedraagt € 198.000.

