



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 2021 zijn de volgende complexen onderhanden:

Groenlo

- Complex Brouwhuizen: bij dit complex is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met private partijen. Bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld. Ons aandeel is in kwantitatieve zin beperkt van omvang evenals de daaruit voortvloeiende financiële risico's. Op basis van een aangepast en vastgesteld stedenbouwkundig plan is de overeenkomst aangepast. De financiële gevolgen daarvan zijn al in het jaarverslag verwerkt. Na gereedkoming van de laatste woningen kan dit complex worden afgewikkeld. Naar verwachting in 2025. Verwacht resultaat € 956.210 negatief.
- 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 2023 afgewikkeld. Er wordt een verlies verwacht van € 257.265.
- Lichtenvoordseweg/Lievelderstraat: Voor plan De Gracht zijn 3 woonkavels beschikbaar, waarvan 2 door de gemeente worden uitgegeven. Beide kavels zijn verkocht. Verwacht verlies € 101.505. Complex wordt in 2021 afgewikkeld.

Lichtenvoorde

- Complex Flierbeek fase II: de uitgifte van de kavels verloopt goed. Van de 42 kavels zijn er 40 verkocht en nog 2 in optie. Het segment rijenwoning loopt goed. De vraag naar 2^e 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 € 656.322 positief.
- Bedrijventerrein Lindenbrook: gezien het tempo van uitgifte wordt oplevering niet eerder verwacht dan 2025. De financiële risico's zijn desondanks gering. Verwacht positief resultaat van € 1.982.134.

Lievelde

- Complex Engelse Schans: bestemmingsplan vastgesteld in 2009. Verwachte oplevering in 2020. En een

verwacht positief resultaat van € 1.495.

Naast de gemeentelijke kavels (14) die allemaal verkocht zijn, zijn er nog 4 kavels in particulier bezit, waarvan er nog 2 te koop zijn.

Vragender

- Complex Eschrand: Bouwrijp maken is gestart in februari 2013. Alle kavels zijn verkocht. De oplevering wordt verwacht in 2021 met een verwacht verlies van € 541.422.

Harreveld

- Complex Looweg: er is nog één kavel te koop. Verwacht resultaat nihil. Oplevering verwacht in 2022.
- Complex Looweg Harreveld 2: De grond is in mei 2020 aangekocht. De benodigde vooronderzoeken voor het wijzigen van de bestemming zullen vervolgens worden uitgevoerd. Daarna zullen de wijziging van de bestemming samen met de grondexploitatie naar verwachting in het derde kwartaal 2020 worden voorgelegd aan college en raad. Verwachte oplevering eind 2022 met een negatief resultaat van € 52.430.

Mariënveld

- Complex de Boog: er is nog één kavel van circa 600m² te koop, verwachte oplevering in 2022.
- Complex Hof aan de Boog: Betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Naar verwachting zal, na goedkeuring van de gemeenteraad, in het laatste kwartaal 2020 gestart worden met het bouwrijp maken van de grond. Verwachte oplevering eind 2023 met een positief resultaat van € 512.000.

Zieuwent

Complex Zieuwent: Bestemmingsplan is vastgesteld in 2019. Het verwachte resultaat bedraagt negatief € 376.824. De oplevering wordt verwacht in 2021.

Naast de 3 gemeentelijke kavels, waarvan er twee in optie zijn en één te koop, zijn er nog 5 kavels in particulier bezit. Deze zijn alle 5 nog te koop.

[Reservering voor risico's grondexploitatie](#)

In de staat reserves en voorzieningen voor het jaar 2019 hebben we ter afdekking van de risico's van grondexploitaties reserves gevormd (stand per 31 december 2019):

- Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie € 518.209

Op basis van de Nota Grondbeleid 2014 mag de reserve Bestemmingsreserve Reserve grondexploitatie maximaal € 575.000 bedragen. Gelet op het aantal locaties dat in ontwikkeling is/komt is een bijstelling naar € 1.000.000,- nodig.

[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.

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/verlis in €	Nog te verwachten resultaat in €	Verlies voorziening in €	Verw. oplevering
Brouwhuizen	1.430.048	500.000	956.210	956.210	2020
De Woerd	64.805	200.000	257.265	257.265	2020
Lichtenvoordseweg/Lievelderstr.	277.450	0	101.505	101.505	2020
Flierbeek fase II	-/- 810.353	-/- 2.756.709	-/- 656.322	0	2020
Lindebrook*	2.173.765	-/- 1.505.377	-/- 1.982.134	0	2020
Eschrand Vragender	368.560	0	541.422	541.422	2020
Looweg Harreveld	120.303	0	0	0	2020
De Boog Mariënelde	72.201	-/- 26.527	-/- 22.255	0	2020
Engelse Schans	-/- 18.839	-/- 46.548	-/- 1.495	0	2020
Zieuwent	375.345	0	376.824	526.823	2020
Totaal	4.053.285	-/- 3.635.161	-/- 428.980	2.383.225	

-/- = 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: Deze grond wordt (voorlopig) niet uitgegeven. De grond is gewaardeerd op landbouwgrond (€ 6 per m²). De boekwaarde bedraagt per 31 december 2019 € 220.350.
- 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 2019 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. De boekwaarde bedraagt per 31 december 2019 € 454.000.

Overige gronden

De boekwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 549.722.

Inhoudsopgave

No table of contents entries found.

Kop 2 titel

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



gemeente

Oost Gelre