

Notitie Grondexploitatie Gemeente Wijchen 2015

De voorliggende Notitie Grondexploitatie 2015 is een verantwoordingsdocument op paragraaf 9 'Grondbeleid' van de Jaarrekening 2014 en is daarom als bijlage toegevoegd aan deze jaarrekening.

In deze notitie wordt op hoofdlijnen ingegaan op de grondexploitatieprojecten (al dan niet met een vastgestelde grondexploitatie) die zijn opgenomen in de jaarrekening. In het kader van de professionalisering van planeconomie is in het afgelopen half jaar een slag gemaakt om de leesbaarheid van de grondexploitaties te verbeteren en deze te presenteren in een zogenaamd Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Gelet op de vertrouwelijkheid van de informatie zal de uitgebreide toelichting van het MPG met de daarbij behorende gedetailleerde grondexploitatieberekeningen vertrouwelijk ter inzage worden gelegd.

In deze notitie wordt een korte toelichting per project weergegeven en een totaal overzicht van de boekwaarde en de verwachte resultaten in tabelvorm.

Projecten met een vastgestelde grondexploitatie:

1. Hofsedam

Van het plan Hofsedam resteert nog een perceel voor de bouw van 3 vrije sectorwoningen en 3 woon-/werkkavels. In het afgelopen jaar is er geen kavel verkocht en de verwachting is dat dit met het huidige plan ook de komende jaren niet zal lukken. Het voorstel is om het huidige project af te sluiten per 31-12-2014, de boekwaarde van circa € 95.000,= af te boeken en de grond naar de balans te brengen voor de aankoop/taxatiewaarde. In 2015 zal worden onderzocht in hoeverre er met een ander plan op deze locatie wel een haalbare ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Indien dit het geval is zal er een nieuw plan worden vastgesteld met een nieuwe grondexploitatie.

Boekwaarde 31-12-2014 : € 95.000,= negatief

Beslispunt : grondexploitatie afsluiten per 31-12-2014

2. Tuin van Woezik

Het project betreft een binnenstedelijke herontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie waar een deel al is gerealiseerd. Talis en Heijmans realiseren op dit moment de woningbouw op veld D. Hierna resteert er in het plan nog Veld A waar nog 28 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Momenteel zijn er drie marktpartijen benaderd om een plan in te dienen met een bijbehorende grondbieding. De verwachting is dat in 2015 overeenstemming wordt bereikt met een van deze partijen om te komen tot de ontwikkeling van deze woningen.

Boekwaarde 31-12-2014 : € 2.203.000,= negatief

Resultaat op eindwaarde : € 435.000,= negatief

3. Huurlingsedam fase 1 en 2

Het plan Huurlingsedam omvat de realisatie van een nieuwe woonwijk met circa 1.150 nieuwbouwwoningen en een multifunctionele accommodatie (MFA) en een zorgcomplex (ZOED) in twee fasen. Fase 1 omvat circa 450 woningen, globaal ten zuiden van de weg de Huurlingsedam en is bijna gereed. Fase 2 zal in de komende jaren worden ontwikkeld met een positief resultaat van € 454.000,= op eindwaarde.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 946.000,= negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 454.000,= positief

4. Huurlingsedam 74

Op het gemeentelijke perceel Huurlingsedam 74 is een kinderdagverblijf gerealiseerd door De Eerste Stap (DES). Daarnaast blijft er een perceel van 1484 m2 voor een nog te ontwikkelen functie. Naar verwachting zal dit perceel in 2018 worden verkocht.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 236.000,= negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 21.000,= positief

5. Groenen Kerkeveld

Het project Groenen Kerkeveld is nagenoeg afgerond. De laatste activiteiten zullen plaatsvinden in 2015 waarna de grondexploitatie in 2015 zal worden afgesloten.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 257.000,= positief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 194.000,= positief

Beslispunt	:	grondexploitatie afsluiten in de loop van 2015
-------------------	---	---

6. Waalborg

Het project Waalborg is nagenoeg afgerond. De laatste activiteiten zullen plaatsvinden in 2015 waarna de grondexploitatie in 2015 zal worden afgesloten.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 257.000,= positief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 189.000,= positief

Beslispunt	:	grondexploitatie afsluiten in de loop van 2015
-------------------	---	---

7. Klapstraat

Het project komt voort uit de noodzakelijke herontwikkeling van woonzorgcentrum De Elsthof aan de Klapstraat. De eigenaar, Zorggroep Zuid-Gelderland (ZZG), heeft in 2006 een intentieovereenkomst ondertekend met Talis en de gemeente voor herontwikkeling van de locatie en directe omgeving. Op het Elsthof-terrein vindt gedeeltelijke herontwikkeling en uitbreiding plaats van de zorg- en overige voorzieningen. Op het aansluitende terrein aan de Buizerdstraat komen zelfstandige woningen en een 1e lijns zorgcentrum. Hiermee ontstaat het eerste woonservicegebied in Wijchen: een grootschalige voorziening voor Wijchen-Noord op het vlak van zorg, wonen en welzijn. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2016 met een gering positief resultaat kan worden afgesloten.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 184.000,= positief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 62.000,= positief

8. Woeziksestraat 339

In 2011 heeft de gemeente het pand aan de Woeziksestraat 339 aangekocht ten behoeve van de realisatie van de rotonde Schoenaker. Inmiddels is de rotonde gerealiseerd. Voor de locatie van de

witte boerderij is in 2014 een zogenaamd “bidbook” opgesteld waarbij wordt gekeken of de locatie in de huidige staat kan worden verkocht. In dit “bidbook” is een minimale verkoopopbrengst opgenomen van € 575.000,=. Deze opbrengst is opgenomen in de grondexploitatie. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is € 453.000,= positief.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 11.000,= negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 453.000,= positief

9. Balgoij

Voor het project Balgoij is in 2014 de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Inmiddels heeft de verwerving plaatsgevonden en zal de ontwikkeling ter hand worden genomen.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 376.000,= negatief
Resultaat op eindwaarde	:	sluitend door bijdrage € 55.000,= versnelling woningbouw

10. Oostflank Fase 1

Voor het project Oostflank is in 2014 de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Komend jaar zal de ontwikkeling ter hand worden genomen.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 66.000,= positief
Resultaat op eindwaarde	:	sluitend door bijdrage € 180.000,= versnelling woningbouw

11. Beuningsesteeg

in 2014 de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Komend jaar zal de ontwikkeling ter hand worden genomen.

Boekwaarde 31-12-2014	:	€ 189.000,= positief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 172.000,= positief

Projecten zonder grondexploitatie:

12. Kraanvogelstraat en omgeving

Dit project zal per 31-12-2014 worden afgesloten, de negatieve boekwaarde van € 49.000,= waarvoor een voorbereidingskrediet is aangevraagd zal worden afgeboekt.

Boekwaarde 31-12-2014 : € 49.000,= negatief

Beslispunt : grondexploitatie afsluiten per 31-12-2014

13. Teersmortelweg

Dit project zal per 31-12-2014 worden afgesloten, de positieve boekwaarde van € 21.000,= zal worden bijgeboekt.

Boekwaarde 31-12-2014 : € 21.000,= positief

Beslispunt : grondexploitatie afsluiten per 31-12-2014

14. MOB-complex

Boekwaarde 31-12-2014 : € 30.000,= positief

15. Hoge Rot Fase 2

Boekwaarde 31-12-2014 : Sluitend

16. Lambrasse Food en Fittnes

Boekwaarde 31-12-2014 : € 7.000,= positief

17. Acaciastraat

Boekwaarde 31-12-2014 : € 3.000,= negatief

Samenvatting :

(x 1.000 €)	Boekwaarde per 31-12- 2014	Verwacht Resultaat (eindwaarde)	Jaar einde exploitatie
-------------	----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

Projecten met GREX

1	Hofsedam	0	140	2014
2	Tuin van Woezik	2.203	-435	2017
3	Huurlingsedam	946	454	2024
4	Huurlingsedam 74	236	21	2018
5	Groenen/Kerkeveld (Gamert/Meeren)	-257	194	2015
6	Waalborg	-257	189	2015
7	Klapstraat	-184	62	2016
8	Woeziksestraat 339	11	453	2015
	subtotaal	2.698	1.078	

In 2014 vastgestelde projecten met GREX

9	Oostflank 1 ^e fase	-66	0	2017
10	Woningbouw Balgoij	376	0	2018
11	Beuningsesteeg	-189	172	2016
	subtotaal	121	172	

	Totaal projecten met GREX	2.819	1.250	
--	----------------------------------	--------------	--------------	--

Projecten zonder vastgestelde GREX

12	Oostflank 1B	0	1.957	2018
13	Kraanvogelstraat e.o.	0	-49	2014
14	Lambrasse Food en Fitness	-7	0	2015
15	Teersmortelweg	0	21	2014
16	MOB-complex	-30	0	2017
17	Hoge Rot Fase 2	0	0	2023
18	Acaciastraat **	3	0	2015
19	Afgewikkelde complexen (restkosten)	-79	0	2014
	Totaal projecten zonder GREX	-113	1.929	

Verspreide percelen

20	Verspreide percelen	0	164	
----	---------------------	---	-----	--