

Notitie Grondexploitatie Gemeente Wijchen 2015

De voorliggende Notitie Grondexploitatie 2015 is een verantwoordingsdocument op paragraaf 9 'Grondbeleid' van de Jaarrekening 2015 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 2^e halfjaar van 2014 een slag gemaakt om de leesbaarheid van de grondexploitaties te verbeteren en deze te presenteren in een zogenaamd Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). In 2015 is het traject voortgezet en zijn de MPG's aangevuld met het onderdeel risico's. Gelet op de vertrouwelijkheid van de informatie zal de uitgebreide toelichting van het MPG met de daarbij behorende gedetailleerde grondexploitatieberekeningen, net als vorig jaar, vertrouwelijk worden behandeld.

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. Tuin van Woezijk

Het project betreft een binnenstedelijke herontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie waar de velden B, C en D al zijn gerealiseerd. Resteert er in het plan nog Veld A waar nog 28 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Door twee marktpartijen is vrijblijvend een bieding gedaan. Deze biedingen worden nu gewogen. Hoewel de eindwaardeverwachting van veld A hoog is lijkt deze wel realistisch. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2016 overeenstemming wordt bereikt met één van deze marktpartijen om te komen tot de ontwikkeling van deze woningen. Door de langere looptijd loopt het renteverlies wel verder op.

Boekwaarde 31-12-2015	:	€ 2.025k negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 507k negatief

Aanpassing:

Verliesgevende voorziening van € 435k verhogen met € 72k naar € 507k.

2. 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 zo goed als gereed. Fase 2 zal in de komende jaren worden ontwikkeld met een positief resultaat van € 454k op eindwaarde.

In juli 2015 is het aantal toegestane te bouwen woningen in fase 2 drastisch omlaag geschroefd van 700 naar 150. De ontwikkelaar heeft daarop de planontwikkeling van fase 2 stil gezet. Partijen zijn in onderhandelingen hoe het plan in aangepaste (financiële) opzet verder vorm moet krijgen. Het streven is om na de zomer 2016 een nieuwe grondexploitatie vast te stellen op basis van nieuwe afspraken met de ontwikkelaars.

Boekwaarde 31-12-2015	:	€ 1.060k negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 454k positief

3. Huurlingsedam 74

Op het gemeentelijke perceel Huurlingsedam 74 is een kinderdagverblijf gerealiseerd door De Eerste Stap (DES). Daarvoor heeft D.E.S. een deel van het perceel uitgenomen. Er blijft een perceel over van 1.664 m² waarvan 630 m² wordt ingenomen voor ontsluiting van parkeerplaatsen op het terrein van de D.E.S. Van deze ontsluiting is 450 m² langs de weg de Huurlingsedam ingebracht in de grondexploitatie Huurlingsedam voor gebruik als toekomstige bouwweg voor fase2 van het project.

Gemeente dient 18 nadere parkeerplaatsen te realiseren. Eerder is hiervoor geanticipeerd op de komst van een naastgelegen parkeerplaats voor een supermarkt, waardoor dubbel gebruik van die parkeerplaatsen mogelijk zou zijn. De komst van die supermarkt is momenteel zeer onzeker. We hebben daarom vooralsnog rekening te houden met het realiseren van 18 parkeerplaatsen op dit perceel. Hierdoor blijft er een te verkopen woonperceel over van ongeveer 800 m².

Boekwaarde 31-12-2015 : € 262k negatief
Resultaat op eindwaarde : € 20k positief

4. Groenen Kerkeveld

Het project Groenen Kerkeveld is nagenoeg afgerond. De grondexploitatie sluiten we af in 2015. De laatste activiteiten zullen plaatsvinden in 2016, voor de laatste werkzaamheden is een bedrag van € 20k gereserveerd.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 264k positief
Resultaat op eindwaarde : € 244k positief

Actie: grondexploitatie afsluiten per 31-12-2015.

5. Waalborg

Het project Waalborg is nagenoeg afgerond. De grondexploitatie sluiten we af in 2015. De laatste activiteiten zullen plaatsvinden in 2016, voor de laatste werkzaamheden is een bedrag van € 10k gereserveerd.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 266k positief
Resultaat op eindwaarde : € 256k positief

Actie: grondexploitatie afsluiten per 31-12-2015.

6. 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 2017 met een gering positief resultaat kan worden afgesloten.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 164k positief
Resultaat op eindwaarde : € 37k positief

7. 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. Na een mislukte "bidbook-procedure in 2014, is in 2015 het pand onderhands aangeboden aan een aantal partijen. Over de ontwikkelingen zal in de komende periode meer duidelijkheid komen.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 20k negatief
Resultaat op eindwaarde : € 427k positief

8. Balgoij

Voor het project Balgoij is in 2014 de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Inmiddels heeft de verwerving plaatsgevonden en is de ontwikkeling ter hand genomen. De eerste kavels zijn verkocht en het bouwrijp maken is afgerond.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 1.763k negatief
Resultaat op eindwaarde : € 3k positief

9a. Oostflank Fase 1a

Voor het project Oostflank Fase 1a is in 2014 de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Op basis van een bijdrage van € 180k vanuit de Versnellingsgelden en € 500k subsidie van de Provincie Gelderland eindigt deze grondexploitatie met een verwacht eindresultaat zijnde nihil.

Het project Oostflank verloopt voorspoedig. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. Wij hebben het archeologische veldwerk afgerond en we liggen op schema met het bouwrijp maken. Het risico van hoge stortkosten voor uit te graven grond van de parkeerkelder (€ 200K) is vervallen door een positieve aanbesteding van het bouwrijp maken.

Een tijdelijke parkeervoorziening op de locatie van de voormalige bibliotheek is aangelegd, waarbij de verharding van de noordzijde van het station is hergebruikt. Door de gemaakte verstedelijkingsafspraken in 2015 zijn de subsidiedeadlines voor de provinciale subsidie in het gedrang gekomen. De Provincie heeft toegezegd de deadline in de beschikking voor oplevering van Fase 1a aan te passen naar 1 januari 2018.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 138k positief
Resultaat op eindwaarde : € 1k positief

9b. Oostflank Fase 1b

Voor het project Oostflank Fase 1b is nog geen grondexploitatie vastgesteld door de Raad.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 0k positief
Resultaat op eindwaarde : € 1.957k positief (zeer indicatief!)

10. Beuningsesteeg

Het project Beuningsesteeg is nagenoeg afgerond. De grondexploitatie sluiten we af in 2015. De laatste activiteiten zullen plaatsvinden in 2016, voor de laatste uren (toezicht en overdracht) en facturen is een bedrag van € 10k gereserveerd.

Boekwaarde 31-12-2015 : € 225k positief
Resultaat op eindwaarde : € 215k positief

Actie: grondexploitatie afsluiten per 31-12-2015.

Projecten zonder grondexploitatie:

11.MOB-complex

Boekwaarde 31-12-2015 : € 23k positief

12.Hoge Rot Fase 2

Boekwaarde 31-12-2015 : € 17k negatief

13.Lambrasse Food en Fittnes

Boekwaarde 31-12-2015 : € 17k positief

Het project Lambrasse Food en Fitness (B354) kent momenteel geen ontwikkelingen en is per 31-12-2015 afgesloten. Het saldo van € 17k is bijgeboekt bij het project Lambrasse (B331) dat is opgenomen onder Afgewikkelde complexen (saldo wordt € 91k). Dit bedrag is gereserveerd voor de afwikkeling van risico's (waterschap).

14.Acaciastraat

Boekwaarde 31-12-2015 : € 7k negatief

Samenvatting :

(x 1.000 €)	Boekwaarde per 31-12- 2015	Verwacht Resultaat (eindwaarde)	Jaar einde exploitatie
-------------	----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

Projecten met GREX

1	Tuin van Woezik	2.026	-507	2017
2	Huurlingsedam	1.060	454	2018
3	Huurlingsedam 74	262	20	2018
4	Groenen/Kerkeveld (Gamert/Meeren)	-264	244	2015
5	Waalborg	-266	256	2015
6	Klapstraat	-164	37	2017
7	Woeziksestraat 339	20	427	2016
8	Beuningsesteeg	-225	215	2015
9	Woningbouw Balgoij	173	0	2018
10	Oostflank 1A	-138	0	2017
	subtotaal	2.484	1.146	

Projecten zonder vastgestelde GREX

11	Oostflank 1B	0	1.957	2018
14	Lambrasse Food en Fitness	-17	0	2015
15	MOB-complex	-23	0	2017
16	Hoge Rot Fase 2	17	0	2023
17	Acaciastraat **	7	0	2015
18	Afgewikkelde complexen (restkosten)	-131	0	2015
	Subtotaal	-147	1.957	

Verspreide percelen

20	Subtotaal verspreide percelen	-128	128	2015
----	--------------------------------------	-------------	------------	------

	Totaal	2.209	3.231	
--	---------------	--------------	--------------	--