

Notitie Grondexploitatie Gemeente Wijchen 2018

De voorliggende Notitie Grondexploitatie 2018 is een verantwoordingsdocument op paragraaf 9 'Grondbeleid' van de Jaarrekening 2017 en is daarom als bijlage toegevoegd aan deze jaarrekening.

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 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. Tuin van Woezik

Het project betreft een binnenstedelijke herontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie waarvan 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. Het programma bestaat in totaal uit vier hoven met totaal circa 119 woningen. Momenteel ligt het ontwerp bestemmingsplan van Veld A ter inzage. Naar verwachting wordt medio 2019 gestart met de bouw van de woningen.

Boekwaarde 31-12-2017	:	€ 2.177K negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 424K negatief

Aanpassing	:	Verliesgevende voorziening van € 517K verlagen met € 93K naar € 424K.
-------------------	---	--

2. Huurlingsedam fase 1 en 2

Bij de verstedelijkingsdiscussie in 2015 is het woningbouwcontingent voor Wijchen drastisch verminderd. Fase 2 van de Huurlingsedam is hierbij hard getroffen met een vermindering van 700 naar 231 woningen. Het bestemmingsplan voor de 231 woningen is definitief. Een omgevingsvergunning voor de eerste 75 woningen is afgegeven. De eerste paal is in mei 2018 geboord.

Boekwaarde 31-12-2017	:	€ 1.551K negatief
Resultaat op eindwaarde	:	€ 1.172K negatief

Aanpassing	:	Verliesgevende voorziening van € 1.175K verlagen met € 3K naar € 1.172K.
-------------------	---	---

3. Klapstraat

Het project komt voort uit de noodzakelijke herontwikkeling van woonzorgcentrum De Elsthof aan de Klapstraat. Fase 1 is in 2015 voltooid en bestaat uit 56 en 46 seniorenwoningen. Fase 2 bestaat uit de realisatie van 52 huurwoningen (waarvan een deel PG) en een gebouw aan de Buizerdstraat. In dit gebouw worden naast 22 wooneenheden voor bewoners van ZZG ook 3 huisartsen en een apotheek. De bebouwing van fase 2 is eind 2017 opgeleverd. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het woonrijp maken van het gebied waardoor het gehele plangebied een parkachtige structuur krijgt. Het project wordt dit jaar afgerond.

Boekwaarde 31-12-2017 : € 244K positief
Resultaat op eindwaarde : € 150K positief

4. Balgoij

De Werkgroep Wonen Balgoij heeft in samenwerking met de gemeente een plan ontwikkeld voor de bouw van 10 woningen vanaf de Hoevevweg 13 richting Het Veldje in Balgoij. De Raad is gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan door het in procedure brengen van de bestemmingsplanherziening voor deze locatie. Om het plan werkelijkheid te laten worden heeft de Werkgroep gevraagd of de gemeente het risico voor planontwikkeling wil dragen middels een gemeentelijke grondexploitatie en het risico van de verkoop van de bouw kavels aan starters op de woningmarkt.

Voor het project Balgoij is in 2014 de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Op 1-1-2018 zijn er 4 kavels verkocht, begin 2018 is de 5e verkocht en liggen er 2 bij de notaris voor overdracht en heeft er 1 een koopovereenkomst ontvangen. Voor de laatste kavel is ook een kandidaat aanwezig.

Boekwaarde 31-12-2017 : € 82K negatief
Resultaat op eindwaarde : € 0K positief

5. 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 eindigt deze grondexploitatie kostenneutraal.

Door de verstedelijkingsafspraken in 2015 zijn de subsidiedeadlines voor de Provinciale subsidie in het gedrang gekomen. De Provincie heeft toegezegd de deadline voor oplevering van Fase 1a voor de subsidie aan te passen naar eind december 2017, de definitieve beschikking is medio mei 2018 nog niet ontvangen. De fysieke bouw is eind 2017 opgeleverd.

Vanwege de bouwwerkzaamheden in de Oostflank is aan de Oude Klapstraat een tijdelijke parkeerplaats ingericht, op de plek van de voormalige bibliotheek. Hiermee is de druk op het centumparkeren verlicht. Het ruimen van deze tijdelijke parkeerplaats valt buiten het projectbudget (tijdelijke parkeerplaatsen aan de Oostflank fase 1a zijn binnen het projectbudget geruimd).

Boekwaarde 31-12-2017 : € 0K positief
Resultaat op eindwaarde : € 0K positief

6. Oostflank Urban Villa 2

Door de goede verkoop van de appartementen van fase 1a heeft de ontwikkelaar Urban Villa 2 versneld uitgenomen. Het project is eind 2017 opgeleverd.

Boekwaarde 31-12-2016 : € 1.356K positief
Resultaat op eindwaarde : € 1.356K positief

Projecten zonder grondexploitatie:

7. Oostflank (locatie Urban Villa 3)

Boekwaarde 31-12-2017 : € 0K

8. MOB-complex

Boekwaarde 31-12-2017 : € 20K positief

9. Hoge Rot Fase 2

Boekwaarde 31-12-2017 : € 22K negatief

10. Acaciastraat

Boekwaarde 31-12-2017 : € 0K negatief

Samenvatting :

(x 1.000 €)	Boekwaarde per 31-12- 2017	Verwacht Resultaat (eindwaarde)	Jaar einde exploitatie
-------------	----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

Projecten met GREX

1	Tuin van Woezik	2.177	-424	2019
2	Huurlingsedam	1.551	-1.172	2021
3	Klapstraat	-244	150	2018
4	Woningbouw Balgoij	82	0	2019
5	Oostflank 1 ^e Fase	0	0	2017
6	Oostflank Urban Villa 2	-1.356	1.356	2017
	subtotaal	2.210	-90	

Projecten zonder vastgestelde GREX

7	Oostflank 1B locatie Urban Villa 3*	0	630*	2018
8	MOB-complex	-20	0	2018
9	Hoge Rot Fase 2	22	0	2023
10	Acaciastraat	0	0	2018
11	Afgewikkelde complexen (restkosten)	-111	0	2018
	Totaal projecten zonder GREX	-109	630	

	Totaal	2.101#	540	
--	---------------	---------------	------------	--

Een negatieve boekwaarde wil zeggen meer inkomsten dan uitgaven.

*Opgenomen in de begroting , betreft een zeer indicatief bedrag.