

Paragraaf 9: Grondbeleid

1. *Beleid.*

Zoals verwoord in de rijksnota Grondbeleid en de nota Grondbeleid Wijchen 2006 is grondbeleid geen doel op zich maar een middel om bepaalde beleidsdoelstellingen te realiseren.

Doelstellingen van het grondbeleid zoals ook geformuleerd in de nota Grondbeleid van het Rijk zijn:

Bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik middels;

- a. Het verhogen van de kwaliteit van het gebruik van de ruimte
- b. Het vergroten van de zeggenschap voor de burger;
- c. Het vergroten van de marktwerking op de markt;
- d. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid.

U heeft in 2006 de nota Grondbeleid Wijchen 2006 vastgesteld. Daarbij heeft u tevens een aantal beslispunten vastgesteld. Deze punten zullen, waar nodig, verder uitgewerkt worden.

2. *Prognose.*

Momenteel is er sprake van een afrondende fase in een aantal exploitatieplannen, genoemd kunnen worden Kerkeveld (exclusief terrein Groenen en middenstrook tussen De Lingert en Diemewei), Hofsedam, Niftrik en het industrieterrein Zesweg. Alle genoemde plannen geven een positief saldo te zien bij een beëindiging in de komende 3 jaren.

In 2008 zullen naar verwachting de plannen Hoge Rot en Kraanvogel (voor wat betreft het onderdeel carré-woningen) afgerond worden.

Waar het gaat om de Huurlingsedam is door u de structuurvisie vastgesteld. In 2007 zal met de ontwikkelaars een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Insteek is om in 2008 te starten met de bouw van de eerste circa 450 woningen. Voor 1 januari 2010 dienen deze woningen te zijn opgeleverd. Waar het gaat om het MOB-complex is het de bedoeling van de provincie Gelderland om dit provinciebreed aan te pakken.

Voor de vestiging of verhuizing van bedrijven zijn binnen de Wijchense bouwgrondexploitatie alleen kleine kavels beschikbaar in het bedrijvendeel van Hofsedam. In dit complex zijn echter bijna geen kavels meer beschikbaar. Voorlopig biedt voor grotere industriekavels alleen het uitwijken naar een bouwkegel bij de GR Bijs-terhuizen een Wijchens alternatief.

De financiële resultaten van alle genoemde exploitatieplannen zijn positief. Voor de sommige inbreidingsplannen, zoals b.v. het terrein van Martens, is er meestal sprake van een exploitatieovereenkomst, waarbij alle door de gemeente gemaakte kosten in principe volledig verhaald worden. Op 1 juli 2008 zal de Grondexploitatiewet in werking treden. Deze wet geeft de gemeente meer armslag als het gaat om het verhaal van kosten. Intern wordt hard gewerkt aan de implementatie van de wet. In de eerste helft van 2008 zullen wij u nader informeren over de impact voor de gemeente Wijchen van de Grondexploitatiewet.

Voor de toekomstige exploitatieplannen is de gemeente afhankelijk van de instemming van de Provincie Gelderland. Vooruitlopend op de goedkeuring van de bestemmingsplannen zullen er zo mogelijk een aantal strategische grond aankopen gedaan moeten worden. Bij de vaststelling van de nota Grondbeleid Wijchen 2006 heeft u ons daarvoor de nodige financiële armslag gegeven.

De voor de uitvoering van het grondbeleid benodigde inzet van het ambtelijk apparaat, staat voor wat betreft de dekking van die kosten nog steeds onder druk. In 2007 hebben wij het percentage Voorbereiding en Toezicht verhoogd van 17 naar 20%.

3. Verwachte exploitatieresultaten

Met betrekking tot het verloop van de boekwaarde per 1 januari 2007 en de verwachte einduitkomsten op grond van de bijgestelde berekeningen is het volgende overzicht te geven:

	Boekwaarde per 1-1-2007	Verwacht voordelig resultaat (startwaarde)	Jaar einde exploitatie
Zesweg	-2.020.324	1.334.949	2008
Kerkeveld	-1.702.573	371.682	2007
Hofsedam	35.167	774.360	2008
Trivium / Tuin van Woezik	28.115	p.m.	2012
Niftrik	-427.574	197.712	2008
Groenstraat / Lambrasse	2.194	150.000.	2010
Hoge Rot Hernen	-1.980	p.m.	2009
Visie Spoorzone	12.411	p.m.	2015
Herontwikkeling De Geer	19.332	p.m.	2010
Complex Centrum	- 21.260	p.m.	2010
Locatie Hanuman	59.296	65.122	2009
Westflank / Oude Klapstraat	58.630	p.m.	2012
Woezikse Molen	3.544	p.m.	2010
Locatie Akkerstraat (Bergharen)	-38.929	2.623	2007
Huurlingsedam	1.254.237	p.m.	2015
Afgewikkelde complexen	-77.193	p.m.	2007
Locatie Kloosterpark	2.104	p.m.	2008
Locatie Passerot	89.822	p.m.	2011
Locatie van de Meshallen	-586.147	500.000	2007
Winkelcentrum Achterlo	28.466	p.m.	2009
Locatie Kraanvogel (inclusief Slahomaterrein)	-733.637	1.822.066	2009
Locatie Donkerstraat / Paschalishof	57.282	673.804	2009
Locatie Beuningsesteeg	1.082	p.m.	2008
Locatie Klapstraat	56.593	p.m.	2010
Locatie Oostflank	190.124	p.m.	2012
Balgoij / Den Bogerd	- 15.375	80.375	2008
Winkelcentrum Zuiderpoort	-308.382	1.186	2007
Locatie Acaciastraat	6.297	p.m.	2009
Locatie Waalborg	37.213	p.m.	2009
Verspreide percelen	286.197	p.m.	2007
Groenen/Kerkeveld	- 223.974	150.407	2009
Totaal	- 3.929.242	6.124.286	

Gewijzigde inzichten voortkomend uit nationale en internationale wetgeving en een zich veranderende maatschappij kunnen behoorlijk kostenopdrijvend werken. Te denken valt aan de bescherming van milieu en archeologische waarden, het streven naar duurzaam bouwen en wonen. Ook het inzakken van de markt en de verhoging van de rentevoet zijn niet te onderschatten risicofactoren.

4. Overzicht vastgestelde prijzen van de begroting 2007 en voorstellen voor het jaar 2008

	2007	2008
<i>Sociale woningbouw</i>		
Huurwoningen, kavelprijs incl. BTW	15.444	15.444
<i>Vrije sectorbouw</i>		
Alle overige woningbouwgrond prijs per m ² , incl. BTW	299	308
<i>Bedrijfsterreinen</i>		
Zesweg, prijzen per m ² en exclusief BTW	161	166
Hofsedam: prijzen per m ² en exclusief BTW uitsluitend kleine terreinen	209	215
<i>Verkoop stroken grond</i>		
Voor grond gelegen uitsluitend voor de voorgevel van de woning, en waarvan niet gezegd kan worden dat een waardevermeerdering van het onroerend goed ontstaat, per m ² , kosten koper;	54	56
Voor grond gelegen naast of achter de woning, en welke grond een waardevermeerdering van de woning inhoudt zonder evenwel extra bebouwingmogelijkheden te geven, per m ² , kosten koper;	149	154
Voor grond als bedoeld onder B, evenwel tengevolge waarvan wel extra bouw­mogelijkheid wordt verkregen, per m ² , kosten koper;	203	209
Voor grond behorende bij woningen welke binnen 5 jaar na realisering van het bestemmingsplan alsnog aan de te verkopen kavel wordt toegevoegd, per m ² , inclusief BTW	299	308

5. Algemeen

Voor het jaar 2007 zijn door u met uitzondering van de prijzen voor de sociale huurwoningen de grondprijzen met 3% verhoogd. Thans wordt voorgesteld de verkoopprijs voor gemeentegrond wederom te verhogen met circa 3%. Uit de prijsontwikkeling op de huizenmarkt blijkt dat de markt een verhoging van de grondprijs met 3% kan dragen. Om betaalbare huurwoningen mogelijk te houden stellen wij voor om de kavelprijzen voor deze woningen te handhaven op het niveau van 2007.