

## 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. Een van de beslispunten was het transparanter maken van de grondexploitaties. In dat kader heeft u kennis kunnen nemen van de Nota Grondexploitatie 2008. Deze nota is een 1<sup>ste</sup> aanzet om te komen tot meer inzicht uwerzijds in de gemeentelijke grondexploitatie.

### 2. *Prognose.*

Momenteel is er sprake van een afrondende fase in een aantal exploitatieplannen, genoemd kunnen worden Kerkeveld ( exclusief terrein Groenen), 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 zijn de plannen Hoge Rot en Kraanvogel ( voor wat betreft het onderdeel carréwoningen) afgerond.

De verwachting is dat de plannen Terrein Martens, De Geer 11<sup>e</sup> straat, Kraanvogel ( onderdeel appartementen) en Lambrasse in 2009 afgerond zullen worden.

Waar het gaat om de Huurlingsedam is door u de structuurvisie vastgesteld. In 2008 is met de ontwikkelaars een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Insteek is om in het najaar van 2008 te starten met de bouw van de eerste circa 440 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 Bijsterhuizen een prima 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. U heeft hierover reeds een voorlichtingssessie gehad. In het najaar van 2008 zullen wij met voorstellen komen.

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%. Hiermee worden de personeelskosten nog niet gedekt. Nader zal bezien worden hoe dit kan worden opgelost.

### 3. Verwachte exploitatieresultaten

Met betrekking tot het verloop van de boekwaarde per 1 januari 2008 en de verwachte einduitkomsten op grond van de bijgestelde berekeningen is het volgende overzicht te geven:

	Boekwaarde per 1-1-2008	Verwacht voordelig re- sultaat (startwaarde)	Jaar einde exploitatie
Hofsedam	- 177.895	849.975	2010
Kerkeveld	- 1.106.576	17.666	2010
Zesweg	- 1.667.536	1.667.705	2008
Locatie Hanuman	6.557	61.819	2009
Hofsedam 3 / Trivium	951.602	p.m.	2012
Niftrik	- 425.585	198.730	2008
Huurlingsedam	2.736.535	p.m.	2015
Groenen/Kerkeveld	-308.715	173.232	2010
Winkelcentrum Zuiderpoort	6.519	377	2008
Locatie Donkerstraat / Paschalishof	74.238	723.497	2010
Balgoij/Den Bogerd	- 8.301	110.620	2009
Locatie Kraanvogel ( inclusief Slahomaterrein)	- 1.473.727	1.916.721	2010
Herontwikkeling De Geer 11 <sup>e</sup> straat	30.054	- 45.793	2009
Dorpshuis Bergharen	36	- 277.207	2010
Afgewikkelde complexen	- 68.962	0	2008
Locatie Kloosterpark	-101.361	p.m.	2009
Locatie Passerot	93.445	p.m.	2011
Winkelcentrum Achterlo	35.924	p.m.	2010
Locatie Beuningsesteeg	1.342	p.m.	2010
Locatie Klapstraat	82.332	p.m.	2010
Woezikse Molen	3.633	p.m.	2010
Oostflank	327.886	p.m.	2014
Tunnelweg	- 58.568	p.m.	2008
Westflank	120.501	p.m.	2012
Groenestraat/ Lambrasse	- 399.993	p.m.	2010
Complex Centrum	- 16.458	p.m.	2010
Locatie Acaciastraat	6.455	p.m.	2010
Locatie Waalborg	- 17.151	p.m.	2010
Hoge Rot Hernen	885	p.m.	2008
Visie Spoorzone	12.722	p.m.	2015
Herontwikkeling terrein Martens	328	p.m.	2009
Verspreide percelen	1	p.m.	2008
<b>Totaal</b>	<b>-1.339.837</b>	<b>5.397.342</b>	

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. Grondprijzen

Voor het jaar 2008 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 minimaal 3%. Uit de prijsontwikkeling op de huizenmarkt zoals ook verwoord in de Vastgoedrapportage 2008 blijkt dat de markt een verhoging van de grondprijs met minimaal 3% kan dragen. Om betaalbare huurwoningen mogelijk te houden stellen wij voor om de kavelprijzen voor deze woningen te handhaven op het niveau van 2008.

*Overzicht vastgestelde prijzen van de begroting 2008 en voorstellen voor de minimale prijzen voor 2009:*

	2008	2009
<i>Sociale woningbouw</i>		
Huurwoningen, kavelprijs incl. BTW	15.444	15.444
<i>Vrije sectorbouw</i>		
Alle overige woningbouwgrond prijs per m <sup>2</sup> , incl. BTW	308	317
<i>Bedrijfsterreinen</i>		
Zesweg, prijzen per m <sup>2</sup> en exclusief BTW	167	172
Hofsedam: prijzen per m <sup>2</sup> en exclusief BTW uitsluitend kleine terreinen	215	221
<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 <sup>2</sup> , kosten koper;	56	58
Voor grond gelegen naast of achter de woning, en welke grond een waardevermeerdering van de woning inhoudt zonder evenwel extra bebouwingsmogelijkheden te geven, per m <sup>2</sup> , kosten koper;	155	160
Voor grond als bedoeld onder B, evenwel tengevolge waarvan wel extra bouwmogelijkheid wordt verkregen, per m <sup>2</sup> , kosten koper;	209	215
Voor grond behorende bij woningen welke binnen 5 jaar na realisering van het bestemmingsplan alsnog aan de te verkopen kavel wordt toegevoegd, per m <sup>2</sup> , inclusief BTW	308	317