

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2019



MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2019

bij Jaarrekening 2018

datum

05/04/2019

status

definitieve versie

portefeuillehouder

W. Oosterwijk

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Systematiek	5
3. Ontwikkelingen vakgebied	7
4. Marktontwikkelingen.....	8
5. Rekenparameters	10
6. Grondexploitaties	12
6.1 Nijkerkerveen	13
6.1.1 Deelplan 1b (De Bunt)	14
6.1.2 Deelplan 2 (Dorp)	15
6.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)	16
6.2 Sportweg	17
6.3 De Globe	19
6.4 Arkerpoort	21
6.5 De Flier	23
6.6 Spoorkamp	26
6.7 Westkadijk 2015	28
7. Doornsteeg.....	30
7.1 Doornsteeg: fase 1	31
7.2 Doornsteeg: fase 2	32
7.3 Doornsteeg: fase 3	34
7.4 Deelplanoverstijgende investeringen.....	35
7.5 Doornsteeg op totaalniveau.....	36
8. Strategische gronden	37
8.1 Nijkerkerveen deelplan 1a	37
8.2 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk).....	37
8.3 Nijkerkerveen deelplan 3	37
9. Private projecten	38
10. Projectresultaten	40
11. Programmabegroting	43
12. Vennootschapsbelasting	44
13. Risicoanalyse	45
14. Reserve Bouwgrondexploitatie.....	46
15. Conclusies & Besluiten	49

1. Inleiding

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2019. Hierin wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Op basis van inzicht in het programma, de financiën en de risico's is het mogelijk om efficiënte keuzes te maken voor de toekomst.

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf wordt tweemaal per jaar opgesteld. De jaarlijks verplichte herziening wordt aangeboden bij de Jaarrekening. Daarnaast biedt de gemeente Nijkerk met de tMPG een tussentijds inzicht bij de Programmabegroting. De MPG 2019 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2019 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tMPG 2018.

Leeswijzer

In de MPG 2019 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek.** In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de MPG, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Ontwikkelingen vakgebied.** In hoofdstuk 3 worden belangrijke ontwikkelingen binnen het vakgebied toegelicht, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving.
- **Marktontwikkelingen.** In hoofdstuk 4 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters.** In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties.** In hoofdstuk 6 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg.** In hoofdstuk 7 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden.** In hoofdstuk 8 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Private projecten.** In hoofdstuk 9 staan enkele private projecten centraal die gezien de omvang relevant zijn voor het (programmatische) totaalbeeld.
- **Projectresultaten.** In hoofdstuk 10 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting.** In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting.** In hoofdstuk 12 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 14 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 15 worden de conclusies van de MPG 2019 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2018. Het proces om te komen tot geactualiseerde grondexploitaties heeft in enkele stappen plaatsgevonden. In de eerste plaats worden de uitgangspunten voor de actualisatie bepaald aan de hand van vier belangrijke P's:

- **Programma.** Indien noodzakelijk wordt het beoogde programma voor woningbouw en bedrijvenlocaties aangepast aan de gewijzigde marktbehoefte. Voor de onderbouwing van de marktvraag dienen actuele behoefteramingen voorhanden te zijn.
- **Planning.** Voor een realistische planning van de gronduitgifte wordt onder meer aangesloten bij de realisatiecijfers van de grondverkoop over de afgelopen jaren. Ook worden contractuele afspraken en marktontwikkelingen in acht genomen. Op portefeuilleniveau is het van belang dat geen onrealistische pieken in de afzet ontstaan.
- **Prijzen.** Voor zover prijzen nog niet zijn vastgelegd in overeenkomsten worden gehanteerde grondprijzen op prijspeil 2019 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactie cijfers en onafhankelijke taxaties.
- **Parameters.** Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

In de tweede plaats vindt de herijking plaats. In deze fase zijn de (civiele) projectleiders de belangrijkste gesprekspartners van het Grondbedrijf. De projectleiders zijn volledig op de hoogte van de stand van zaken in het project, pikken in overleggen signalen vanuit de markt op en zijn verantwoordelijk voor het gehele project. Op basis van het cijfermatige vergelijk is met de (civiele) projectleiders besproken of budgetten naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld. Hierbij staan ook aanpassingen in de fasering van kosten en opbrengsten centraal.

Rekensystematiek

De exploitaties zijn doorgerekend met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Hierbij wordt rekening gehouden met rente en inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging gedurende de voorziene looptijd van het project. In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde.

- Onder nominale waarde wordt verstaan het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld. In de nominale waarden worden rente- en indexatie-effecten niet verdisconteerd.
- Onder eindwaarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd van het project, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie wel verwerkt. De eindwaarde is letterlijk de waarde van een project op de voorziene einddatum.
- Onder netto contante waarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat wanneer het saldo op eindwaarde wordt teruggerekend naar de prijspeildatum. Op deze wijze worden de projecten, ondanks verschillende looptijden, onderling vergelijkbaar. Daarnaast geeft de netto contante waarde de waarde van het project per heden weer. Om deze reden is dit de meest gebruikte vorm om het projectresultaat weer te geven. Immers, de netto contante waarde is de enige vorm van projectresultaat die niet alleen projecten onderling vergelijkbaar maakt maar ook aansluit op de geldwaarde van vandaag.

Vergelijking resultaten

In de MPG 2019 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2018. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat van de tMPG 2018. De netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt niet rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de tMPG 2018. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2019. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2018 vermenigvuldigd met eenmaal de disconteringsvoet (op basis van 1 jaar verschuiving van het prijspeil). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de MPG worden vier soorten projecten onderscheiden.

- **Grondexploitaties**
Als eerste categorie worden de Bouwgronden In Exploitatie (BIE) weergegeven als aparte projectbladen. Een BIE is een grondexploitatie in uitvoering. Hierbij zijn de ruimtelijke kaders bekend en is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Per project wordt ingegaan op de geactualiseerde en herijkte versie van de grondexploitatie.
- **Gemengde projecten**
Als tweede categorie worden de gemengde projecten benoemd, waarbij het project zich kenmerkt door zowel een actief als faciliterend grondbeleid. Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Teneinde het totaaloverzicht te bewaken, worden gemengde projecten als aparte categorie gepresenteerd.
- **Strategische gronden**
Als derde categorie worden de strategische gronden onder de MVA (materiële vaste activa) behandeld. Voor de strategische gronden zijn nog geen ruimtelijke kaders en een grondexploitatie vastgesteld. Per project is een toelichting gegeven op de huidige stand van zaken.
- **Private projecten**
Als vierde categorie wordt een aantal private projecten behandeld. Deze projecten betreffen geen vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie omdat de gemeente geen te ontwikkelen gronden in bezit heeft. In de regel maakt de gemeente wel afspraken met de initiatiefnemer over het verhalen van de gemeentelijke (plan)kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan. In dit geval kan sprake zijn van een faciliterende grondexploitatie.

Geheime bijlage

Bij de MPG 2019 is een geheime bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven waarvan openbaarheid schadelijk zou kunnen zijn voor de (onderhandelings)positie van de gemeente. Het gaat hierbij met name om informatie over cashflows, budgetten en risico's.

3. Ontwikkelingen vakgebied

Vernieuwing Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

In 2015 heeft de commissie BBV de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in een tweetal notities. Enerzijds de Notitie Grondexploitaties 2016 die van toepassing is in gevallen waarin de gemeente een actief grondbeleid voert. Anderzijds de Notitie Faciliterend grondbeleid wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren en de gemeente kostenverhaal pleegt. De wijzigingen zijn per 1 januari 2016 van toepassing. Naar aanleiding van de notities is de afgelopen jaren een groot aantal administratieve correcties doorgevoerd. Bij de tMPG 2018 is aangegeven dat ten aanzien van Doornsteeg nog één correctie moest plaatsvinden.

- Bij de waardering van het gemengde project Doornsteeg dient een splitsing te worden gemaakt in het actieve deel en het faciliterende deel. De administratie van de 3 deelfasen was daar reeds op ingericht, echter dat gold niet voor de drie aan het project gerelateerde bovenwijkse voorzieningen in de vorm van de fietstunnels, de geluidswal en de volkstuinen. Voor deze voorzieningen is daarom een verdeelsleutel bepaald op basis waarvan vervolgens een toerekening heeft plaatsgevonden naar het actieve deel en het faciliterende deel. Het is voor Doornsteeg overigens wel toegestaan om de deelcomplexen binnen het actieve deel c.q. het faciliterende deel op totaalniveau te waarderen aangezien het in dit project gaat om een samenhang van activiteiten op één locatie.

Aanvullingswet grondeigendom

Het voorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom bevat regels over het ingrijpen door de overheid in het eigendom van de grond en over kostenverhaal, als de overheid kosten maakt bij de ontwikkeling van een initiatief van burgers of bedrijven. Overheden voeren grondbeleid om de fysieke leefomgeving te beschermen en te ontwikkelen. Grondbeleid is er om (bebouwde) grond op tijd beschikbaar te krijgen voor ontwikkeling en om kosten en baten te verdelen over de betrokken partijen. Bestuursorganen kunnen daarbij doelgericht ingrijpen op de grondmarkt om te komen tot een efficiënte en rechtmatige verdeling van grond en van kosten en baten bij de ontwikkeling ervan. Het voorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom is op 1 februari 2019 ingediend bij de Tweede Kamer.

In de Aanvullingswet wordt een deel van de bestaande instrumenten voor grondbeleid samengebracht, vereenvoudigd, geharmoniseerd en geïntegreerd in het stelsel van het omgevingsrecht. Het gaat om de instrumenten die ingrijpen in het eigendomsrecht van de grond: voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied. Het wetsvoorstel maakt ook kavelruil in stedelijk gebied mogelijk. Deze instrumenten worden toegevoegd aan de Omgevingswet.

4. Marktentwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

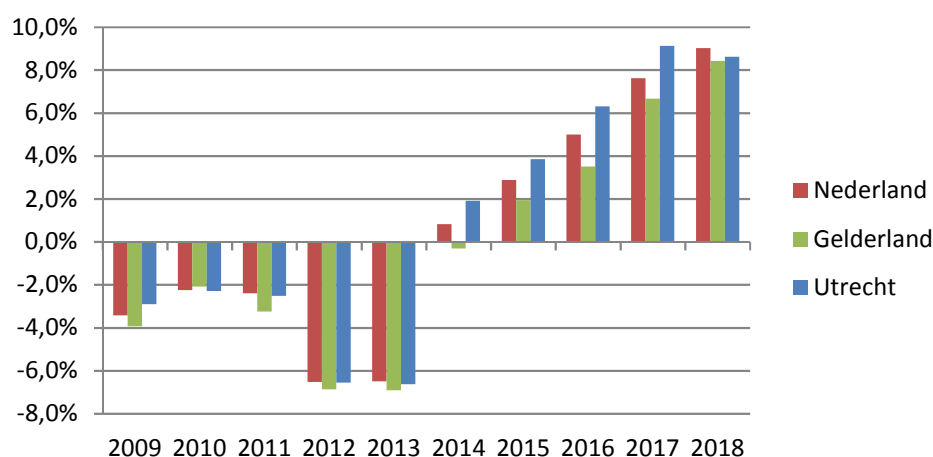
Sinds 2014 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2018 met gemiddeld 2,6% gestegen. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex, maar in de afgelopen jaren is sprake geweest van stijgende prijzen, een hogere bouwproductie en meer transacties. In 2018 is de druk op de woningmarkt echter fors toegenomen en lijkt de grens van de groei op korte termijn te worden bereikt. Het aanbod koopwoningen is met 22% namelijk sterk afgenomen in 2018 en de betaalbaarheid is verder onder druk komen te staan, met name voor starters en middeninkomens (NVM). In zowel 2017 als 2018 zijn circa 70.000 nieuwbouwwoningen vergund, maar dit is nog steeds onvoldoende om het huidige tekort op de woningmarkt op te lossen. Het is de verwachting dat de bouwproductie verder stagneert door een tekort aan vakmensen, bouwgrond en bouwmaterialen.

Woningprijzen

In de ontwikkeling van de woningprijzen is de afgelopen jaren een trendwijziging zichtbaar geweest. In de crisisperiode 2008-2013 komt de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op 19,5%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de Nederlandse economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. De gemiddelde prijs van een bestaande woning kwam in het 4e kwartaal 2018 uit op een recordniveau van 298.000 euro (NVM). Dat is 10,3% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning steeg in 2018 zelfs met 14% tot 361.000 euro (NVM).

Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen tien jaar. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincies Gelderland en Utrecht. Hieruit valt te concluderen dat de prijsdaling in de provincie Gelderland in de crisisjaren iets hoger uitvalt dan in Nederland. En in de afgelopen jaren van herstel is de prijsontwikkeling minder sterk geweest dan op nationaal niveau. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld en is de prijsontwikkeling positiever dan het Nederlandse gemiddelde.



Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In dit jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. De nieuwbouwproductie in 2015 is met ongeveer 7% gegroeid. Ook in de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van 62.000 woningen in 2017. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland echter met een aanzienlijk en oplopend woningtekort. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft.

Overige vastgoedmarkten

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2018 goed op peil gebleven. In totaal werd 1,2 miljoen m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. In de categorie nieuwbouw werd slechts 100.000 m² opgenomen, terwijl zo'n 675.000 m² aan de voorraad werd onttrokken door sloop en bestemmingswijziging. Als gevolg van alle ontwikkelingen liep het aanbod aan kantoorruimte terug tot 6 miljoen m² eind 2018, wat overeenkomt met circa 13% van de voorraad. Ultimo 2017 stond nog 6,8 miljoen m² te huur of te koop (14% van de voorraad). Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat de prijsniveaus buiten de Randstad min of meer onveranderd bleven.

De Nederlandse winkelmarkt had in 2018 te maken met een licht dalend aanbod en een fors lagere opname dan in 2017. Het totale aantal winkelmeters dat voor verhuur of verkoop beschikbaar was, daalde vorig jaar met 1,7% tot 2,1 miljoen m². Ook de leegstand als percentage van de voorraad nam verder af. De dalende winkelvoorraad speelde daarbij een belangrijke rol. Vorig jaar verdwenen in Nederland circa 2.300 winkels. Mede door verder stijgende internetaankopen en demografische ontwikkelingen blijft de situatie op de winkelmarkt moeizaam in de kleinere, regionale centra en kleine plaatsen. Hierdoor stonden de huurprijzen in zijn algemeenheid onder druk.

De positieve stemming op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft ook in 2018 doorgezet. Het aanbod van bedrijfsruimten ging verder omlaag, al was de afname minder groot dan in voorgaande jaren. Het aanbod daalde met 6% en bedroeg eind 2018 circa 11,6 miljoen m². Ook aan de vraagzijde zette de dynamiek door. In 2018 werd in totaal bijna 6,7 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Net als in 2017 vond op de bedrijfsruimtemarkt veel nieuwbouw plaats. Circa 20% van de totale opname was nieuwbouw, wat neerkomt op 1,3 miljoen m² bedrijfsruimte. De huurprijzen zijn licht gestegen in de regio's waar het aanbod is afgenomen en de vraag is gegroeid, zoals in de provincie Utrecht.

5. Rekenparameters

Kostenstijging

Bij grondexploitatieberekeningen moet doorgaans over vele jaren in de toekomst een inschatting worden gemaakt van de kasstromen. Hierbij speelt het effect van inflatie waardoor het gemiddelde prijsniveau stijgt. Het is mogelijk om per kostensoort een aparte index in de grondexploitatie op te nemen.

- Voor de verwerving van grond en opstallen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/NVM). In 2018 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 8,4%. Adviesbureau Metafoor verwacht voor 2019 daarentegen een stijging van de verwervingskosten van 1,5% tot 4% voor een gemiddelde locatie.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2018 over een stijging van 2,3%. Men signaleerde ook een discrepantie tussen de bouwkostenindex en de aanbestedingenindex. Volgens Bouwkostenkompas stegen de bouwkosten in 2018 met 3,5%, terwijl er in de aanbestedingen een steilere curve zichtbaar was van 5,7% stijging. De verklaring hiervoor is dat de bouwkostenindex aangeeft hoe de directe kosten zich ontwikkelen, en de aanbestedingsindex vooral weergeeft hoe aanbestedingsresultaten worden beïnvloed door indirecte kosten. De aanbestedingsindex geeft momenteel vooral een krapte weer op de GWW-markt. Metafoor verwacht voor 2019 een stijging van de GWW-kosten van 2% tot 4%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2018 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 3,2% gestegen.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het aanbevelenswaardig om één index voor de kosten te hanteren. Het historisch gemiddelde van de inflatie ligt op 2% per jaar. Veel gemeenten hanteren dit als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. Adviesbureau Metafoor verwacht in de periode 2019-2021 een stijging van 1,5 tot 4%, maar sluit voor de langer termijn (vanaf 2022) ook aan op het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2%. De grondexploitaties van de gemeente Nijkerk zijn gelet op de diverse (verwachte) indexcijfers doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar. In voorgaande jaren werd een percentage van 2% per jaar gehanteerd.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is het percentage waarmee de grondopbrengsten in de grondexploitatie jaarlijks toenemen. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar verschillende marktsectoren, zoals woningbouw en bedrijventerreinen. Voor beide marktsectoren verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een stijging van 2% tot 5% per jaar. Voor de lange termijn (vanaf 2022) wordt aangesloten op een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% per jaar. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel hanteert de gemeente een stijging van 0% per jaar, tenzij met ontwikkelende partijen contractuele afspraken zijn gemaakt over een jaarlijkse indexering.

Rente

Conform de notitie Grondexploitaties wordt per 1 januari 2016 de WACC gebruikt als rentetarief dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. Hierbij mag aan het aandeel eigen vermogen geen rente worden toegerekend. Uitgaande van de werkelijke rentelasten in 2018 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2018 is voor het begrotingsjaar 2018 sprake van een WACC van 1,85%. De voorziene WACC was 1,87%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

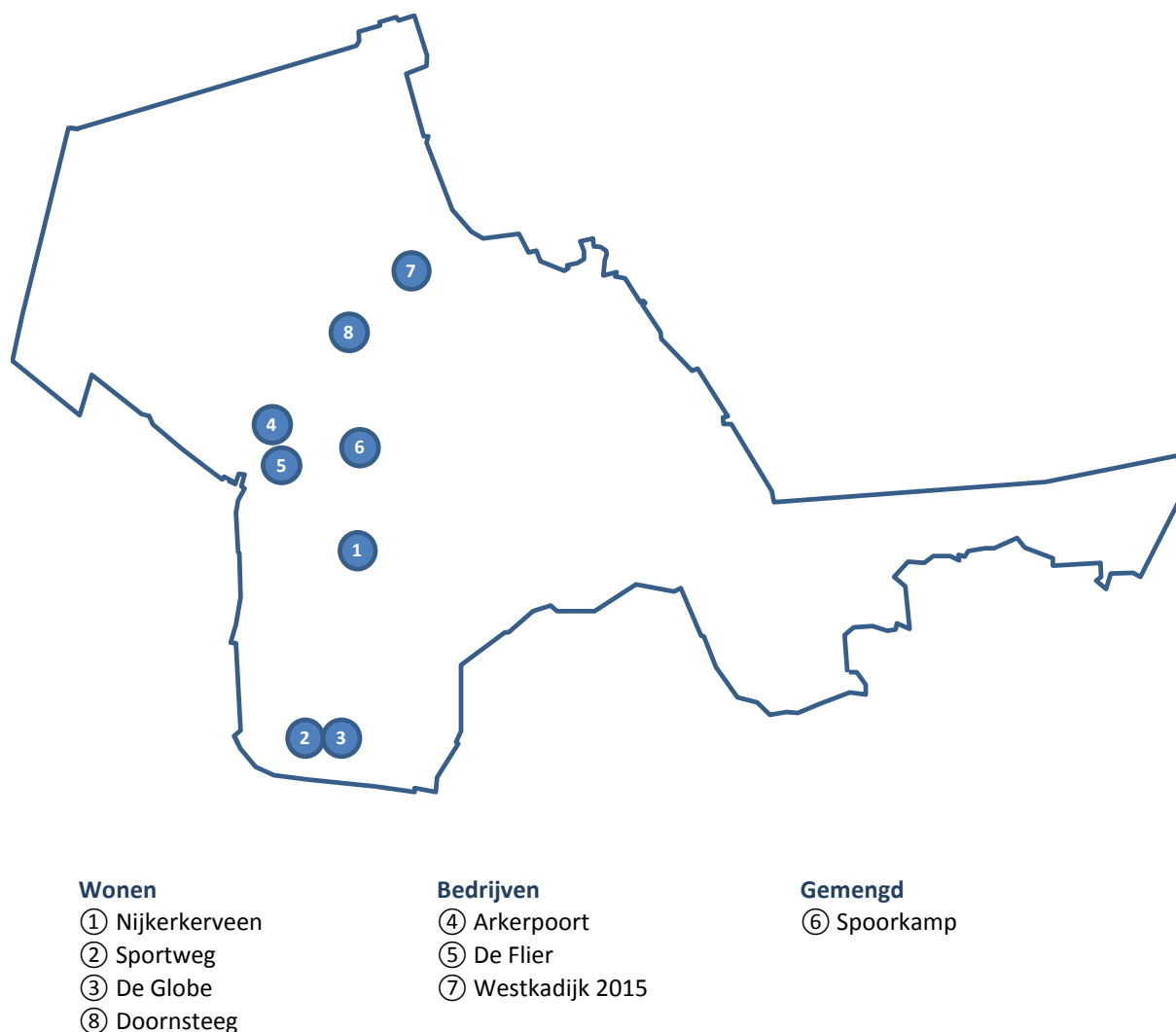
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief vanaf 2019 schommelt rond de 1,50%. De jaarschijven in de grondexploitaties zijn om die reden doorgerekend met een voorziene rente van 1,50%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet, ofwel de rente waarmee het exploitatieresultaat op eindwaarde contant wordt gemaakt, is conform de notitie Grondexploitaties gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Vanaf 2017 geldt derhalve een disconteringsvoet van 2,0%.

6. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de projecten waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert.



Bij de resultaten worden twee tabellen gepresenteerd. In de eerste plaats het resultaat van de grondexploitatie op nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde. Indien van toepassing worden in de tweede tabel de tussentijdse winstnemingen en afdrachten aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen gepresenteerd. Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Daarnaast mogen afdrachten aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen enkel nog plaatsvinden vanuit de resultaatbestemming. Teneinde het totale resultaat inzichtelijk te houden, worden de tussentijdse winsten en de afdrachten opgeteld bij de voorziene eindwaarde van het project.

6.1 Nijkerkerveen



Projectbeschrijving

Rondom de kern Nijkerkerveen is een uitbreiding van het aantal woningen voorzien. In dit kader heeft de gemeenteraad in 2007 de randvoorwaarden vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze visie is vervolgens vertaald in een voorkeursmodel waarmee de gemeenteraad op 28 april 2011 heeft ingestemd. Het voorkeursmodel wordt gefaseerd uitgewerkt. Voor deelplan 1a heeft het bestemmingsplan geen stand gehouden bij de Raad van State. Deelplan 1b (De Bunt) en deelplan 2 (Dorp) zijn echter wel in ontwikkeling genomen. Voor deelplan 1a en deelplan 3 is de planontwikkeling het afgelopen jaar opgestart. De gemeentelijke gronden in deze deelplannen worden nog niet verantwoord in een grondexploitatie, maar staan voorlopig als strategische gronden (MVA) op de balans.

De gronden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn in onverdeeld eigendom van de gemeente en ontwikkelaar Plankenburg. Het is de intentie dat beide partijen per deelgebied tot overeenstemming komen over een gezamenlijke grondexploitatie. Voor deelplannen 1b en 2 is echter geen joint venture (gezamenlijke exploitatiemaatschappij) opgericht maar voert de gemeente de grondexploitatie waarbij resultaat en risico's evenredig worden verdeeld met Plankenburg. Het ligt voor de hand om deze werkwijze voor toekomstige deelplannen te continueren.

6.1.1 Deelplan 1b (De Bunt)

Voortgang

Deelplan 1 is gelegen aan de noordrand van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied bestaat uit twee gebieden: 1a ligt ten noorden van de Talmastraat; 1b ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de begraafplaats. Het programma van deelplan 1b bestaat uit 25 woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen. Alle woningen zijn inmiddels gerealiseerd en het gebied is woonrijp gemaakt. In samenhang met deelplan 2 (Dorp) zal het definitieve resultaat van de gezamenlijk grondexploitatie worden bepaald en zal dit worden afgerekend met Plankenburg. Naar verwachting zal dit plaatsvinden in 2020.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	6	6	23,1%
Middelduur	9	0	9	34,6%
Duur	11	0	11	42,3%
Totaal	20	6	26	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Sociaal	6	0	0	0	0	0	0
Middelduur	9	0	0	0	0	0	0
Duur	11	0	0	0	0	0	0
Totaal	26	0	0	0	0	0	0

Risico's

Alle woningen zijn verkocht en alle investeringen in het openbaar gebied hebben plaatsgevonden. Er resteren derhalve geen risico's meer.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-244.606		-155.856	88.750
Eindwaarde	-249.333		-160.580	88.752
Netto contante waarde	-244.444	-249.333	-154.345	94.988

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-249.333		-160.580	88.752

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 89.000 verbeterd. De grondexploitatie kan naar verwachting in 2020 worden afgesloten als het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie met Plankenburg kan worden opgemaakt over fase 1b en 2 (Dorp).

6.1.2 Deelplan 2 (Dorp)

Voortgang

Deelplan 2 ligt ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen. De Vrouwenweg vormt de meest noordelijke grens van het gebied. Ten zuiden takt het nieuwe woongebied aan op de Westerveenstraat. Deelplan 2 is gesplitst in een dorpse en een landelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van het landelijke deel is nog niet in exploitatie genomen. In het dorpse deel van deelplan 2 worden vanaf 2015 fasegewijs 155 woningen gerealiseerd. Naar verwachting worden de laatste projectmatige woningen (14 stuks) in het eerste halfjaar van 2020 opgeleverd. Hierna kan de laatste fase van het woonrijp maken worden uitgevoerd.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	23	23	14,8%
Middelduur	111	0	111	71,6%
Duur	21	0	21	13,5%
Totaal	132	23	155	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Sociaal	23	0	0	0	0	0	0
Middelduur	97	14	0	0	0	0	0
Duur	21	0	0	0	0	0	0
Totaal	141	14	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 41.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	343.539		91.713	-251.826
Eindwaarde	330.038		78.776	-251.262
Netto contante waarde	317.222	323.567	75.717	-247.849

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		281.000	281.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	202.334		202.334	0
Eindwaarde	127.704		157.442	29.738

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 251.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2018 bedraagt conform de PoC-methode echter € 281.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat. De afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van circa € 110.000 zal vanuit de tussentijdse winstneming worden bestemd.

6.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)

Voortgang

De gemeente en Plankenburg zijn voornemens om vooruitlopend op de totaalontwikkeling van deelplan 3 in Nijkerkerveen een tweetal bestaande woningen alsmede een drietal vrije kavels in de markt te zetten. Hiervoor is een overeenkomst opgesteld en ondertekend. De gemeentelijke grondexploitatie is inmiddels ook geopend bij raadsbesluit van 20 september 2018. In 2019 zal worden gestart met de civieltechnische werkzaamheden en worden de woningen en vrije kavels in de markt gezet.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	0	0	0,0%
Middelduur	0	0	0	0,0%
Duur	5	0	5	100,0%
Totaal	5	0	5	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	0	3	2	0	0	0	0
Totaal	0	3	2	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de verkoop van de woningen en vrije kavels, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de (grond)prijs. Daarnaast is sprake van risico op meerkosten voor het bouw- en woonrijp maken. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 117.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 20 september 2018 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	502.360		491.379	-10.982
Eindwaarde	474.216		479.789	5.572
Netto contante waarde	455.802	464.918	461.158	-3.760

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	GREX 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	18.000		18.000	0
Eindwaarde	456.216		461.789	5.572

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd.

6.2 Sportweg



Projectbeschrijving

Met de verplaatsing van korfbalvereniging Telstar is de locatie aan de Sportweg in Hoevelaken vrijgekomen om te herontwikkelen naar woningbouw. Hierbij worden 24 zorgeenheden gerealiseerd, met name bedoeld voor mensen met een beperking en een zorgvraag, alsmede 24 sociale koopappartementen en 18 woningen in de vrije sector.

Voortgang

De sociale koopappartementen en de vrije sectorwoningen zijn door ontwikkelaar Vos & Teeuwissen (thans: Heijmans Huizen) gerealiseerd en in 2014 opgeleverd. De 24 intramurale zorgwoningen zijn in 2018 opgeleverd aan de WSN. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met QaMP Projectontwikkeling. In 2019 zal het openbaar gebied woonrijp worden gemaakt. Met de voorziene afronding van het project, kan ook de reeds als voorschot ontvangen subsidie op grond van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) worden afgewikkeld.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	9.500 m ²	52,7%
Verharding	2.460 m ²	13,6%
Groen	6.080 m ²	33,7%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	18.040 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	48	48	72,7%
Middelduur	18	0	18	27,3%
Duur	0	0	0	0,0%
Totaal	18	48	66	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Sociaal	48	0	0	0	0	0	0
Middelduur	18	0	0	0	0	0	0
Duur	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	66	0	0	0	0	0	0

Risico's

Alle gronden zijn geleverd. Een marktrisico is derhalve niet meer aan de orde. Het enige risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 6.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2012 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-603.657		-608.784	-5.127
Eindwaarde	-619.151		-617.534	1.617
Netto contante waarde	-607.011	-619.151	-605.425	13.726

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-619.151		-617.534	1.617

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd. De grondexploitatie kan naar verwachting eind dit jaar worden afgesloten.

6.3 De Globe



Projectbeschrijving

In 2014 is de voormalige basisschool De Globe gesloopt en is de locatie in aanmerking gekomen voor herontwikkeling. Hiernavolgend zijn meerdere plannen ontwikkeld waarbij in 2016 is besloten om naar woningbouw te herontwikkelen. Hierbij is de voorkeur uitgegaan naar een plan met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen, aangezien hier een groot tekort aan is in Hoevelaken.

Voortgang

Met ontwikkelaar Heijmans Huizen zijn eind 2016 overeenkomsten gesloten voor de realisatie van 6 sociale huurwoningen en 5 woningen in de vrije sector. In 2017 is vervolgens gestart met het bouwrijp maken. In de zomer van 2018 zijn de 6 huurwoningen en 1 koopwoning opgeleverd. In oktober 2018 is gestart met de bouw van de overige koopwoningen. Het woonrijp maken wordt voorzien voor eind 2019.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	2.534 m ²	70,0%
Verharding	724 m ²	20,0%
Groen	362 m ²	10,0%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	3.620 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	6	6	54,5%
Middelduur	1	0	1	9,1%
Duur	4	0	4	36,4%
Totaal	5	6	11	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Sociaal	6	0	0	0	0	0	0
Middelduur	1	0	0	0	0	0	0
Duur	4	0	0	0	0	0	0
Totaal	11	0	0	0	0	0	0

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 5.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	297.733		64.564	-233.169
Eindwaarde	287.625		65.765	-221.860
Netto contante waarde	276.456	281.985	64.476	-217.509

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		249.000	249.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	67.401		67.401	0
Eindwaarde	220.224		247.364	27.140

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 222.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2018 bedraagt conform de PoC-methode echter € 249.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat. De afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van circa € 67.000 zal vanuit de tussentijdse winstneming worden bestemd.

6.4 Arkerpoort



Projectbeschrijving

Bedrijventerrein Arkerpoort ligt direct aan de afslag Nijkerk-Zuid. Het is een kleinschalig bedrijventerrein met een oppervlakte van ongeveer 5,5 hectare aan uitgeefbare bedrijfskavels. De zone aan de A28 biedt een goede zichtlocatie voor bedrijven.

Voortgang

Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In het jaar hierop zijn voor de eerste twee bedrijfskavels koopovereenkomsten gesloten. Begin 2016 is het eerste pand opgeleverd en in gebruik genomen (Vreugdenhil Dairy Foods; zie foto). Inmiddels zijn 11 bedrijfskavels verkocht en geleverd. Van de resterende 3 kavels zijn er momenteel geen onder optie. De flexibiliteit om tegemoet te komen aan de (ruimtelijke) wensen van potentiële kopers is beperkt. Dit zou namelijk kunnen leiden tot een mindere courantheid van de nog te verkopen kavels. Naar verwachting zijn alle bedrijfskavels in 2021 verkocht en geleverd.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	55.298 m ²	46,5%
Verharding	14.110 m ²	11,9%
Groen	49.617 m ²	41,7%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	119.025 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m ²	0	55.298 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	55.298 m²	0 m²	55.298 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Bedrijventerrein	47.143 m ²	2.718 m ²	2.718 m ²	2.718 m ²	0 m ²	0	0
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	47.143 m²	2.718 m²	2.718 m²	2.718 m²	0 m²	0	0

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 46.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	1.404.260		657.837	-746.424
Eindwaarde	1.413.015		635.781	-777.234
Netto contante waarde	1.305.407	1.331.515	599.111	-732.405

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	1.742.000		2.625.000	883.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	2.910.677		3.016.443	105.766

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 777.000 op eindwaarde verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2018 bedraagt conform de PoC-methode echter € 883.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 106.000. Vanuit de tussentijdse winst is circa € 36.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

6.5 De Flier



Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan De Flier is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hieropvolgend is het gehele plangebied van ongeveer 40 hectare in ontwikkeling genomen. In totaal wordt ongeveer 27 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Naar verwachting gaat het om ruim 50 bedrijfskavels, maar het exacte aantal is afhankelijk van de oppervlakte die potentiële kopers wensen af te nemen. Op dit moment kan hiermee nog flexibel worden omgegaan.

Voortgang

Per einde 2018 zijn 20 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 10,6 hectare verkocht en geleverd. In 2018 betrof het de uitgifte van 4 bedrijfskavels met een oppervlakte van 2,0 hectare. Gelet op de huidige marktontwikkeling en lopende gesprekken met nieuwe gegadigden, zijn de vooruitzichten op verdere verkopen gunstig. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de bedrijfskavels aan de zicht- en noordzijde, die in een hogere prijs categorie vallen, nagenoeg allemaal nog beschikbaar zijn voor de verkoop. Om die reden wordt in de grondexploitatie op korte termijn (t/m 2021) uitgegaan van een uitgiftetempo van ongeveer 1,8 hectare per jaar; in de jaren hierna van een voorzichtiger uitgiftetempo van 1,2 hectare per jaar. Het bouw- en woonrijp maken wordt gefaseerd uitgevoerd, afhankelijk van de verkoop van de bedrijfskavels.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	277.849 m ²	68,6%
Verharding	51.330 m ²	12,7%
Groen	36.190 m ²	8,9%
Water	39.738 m ²	9,8%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	405.107 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	277.849 m ²	0	277.849 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	277.849 m²	0 m²	277.849 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Bedrijventerrein	105.904 m ²	17.787 m ²	17.787 m ²	17.787 m ²	11.858 m ²	11.858 m ²	94.866 m ²
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	105.904 m²	17.787 m²	17.787 m²	17.787 m²	11.858 m²	11.858 m²	94.866 m²

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 1,75 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	9.459.805		9.773.300	313.495
Eindwaarde	7.184.944		7.835.574	650.630
Netto contante waarde	5.338.519	5.445.290	5.938.386	493.096

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		626.000	626.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.644.956		4.639.167	-5.789
Eindwaarde	2.539.988		3.822.407	1.282.418

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 651.000 op eindwaarde verbeterd. Daarnaast is conform de PoC-methode sprake van een tussentijdse winstneming van € 626.000. Per saldo verbetert het totale projectresultaat dus met ongeveer € 1,28 miljoen. Vanuit de tussentijdse winst is circa € 255.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

Op basis van de huidige inzichten heeft grondexploitatie De Flier een looptijd tot einde 2032. Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Hiermee worden de risico's die samenhangen met langlopende projecten beperkt. In onderstaand overzicht wordt daarom het resultaat bij een looptijd van 10 jaar weergegeven per einde 2028 onder de noemer "10j".

Resultaat	MPG 2019 (10j)
Eindwaarde	2.575.768
Netto contante waarde	2.113.027

6.6 Spookkamp



Projectbeschrijving

Spookkamp is een multifunctioneel bedrijvenpark voor onder andere onderwijsinstellingen, religieuze gebouwen, gezondheidscentra, kantoren of andere initiatieven. Door de diversiteit aan functies heeft het gebied een dynamisch karakter. De bedrijfskavels met een uitgeefbaar gebied van in totaal 9,6 hectare worden in twee fasen op de markt gezet.

Voortgang

Per einde 2018 zijn 10 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,6 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op bijna 40% van de uit te geven kavels. Hierbinnen valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 officieel is geopend. Het nieuwe zwembad is gerealiseerd in fase 2 van Spookkamp. Tegelijk met het realiseren van de tunnel Amersfoortseweg onder het spoor, is ook de aansluiting van de tweede fase op de Amersfoortseweg gerealiseerd.

Gelet op de geringe belangstelling in bedrijfskavels en daarmee een volledig verkocht programma in fase 1 van Spookkamp, wordt momenteel zo weinig mogelijk geïnvesteerd in het bouw- en woonrijp maken van fase 2. In de grondexploitatie is voor fase 1 gerekend met een voorzichtige fasering van ongeveer 0,55 hectare per jaar. Op een deel van het braakliggende terrein in Spookkamp zijn door Woningstichting Nijkerk en Heijmans 28 zogeheten *tiny houses* gerealiseerd. Dit zijn verplaatsbare wooneenheden voor doelgroepen die dringend tijdelijke en betaalbare woonruimte nodig hebben. De *tiny houses* zijn in september 2018 opgeleverd en blijven staan voor een periode van maximaal 10 jaar.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	90.115 m ²	48,0%
Verharding	15.490 m ²	8,2%
Groen	53.540 m ²	28,5%
Water	28.640 m ²	15,3%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	187.785 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	0	0	0	0,0%
Kantoren	29.535 m ²	3.345 m ²	32.880 m ²	36,5%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	53.010 m ²	4.150 m ²	57.160 m ²	63,5%
Totaal	82.545 m²	7.495 m²	90.040 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m ²	0 m ²	2.750 m ²	2.750 m ²	2.750 m ²	2.750 m ²	15.810 m ²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	30.355 m ²	0 m ²	2.750 m ²	2.750 m ²	2.750 m ²	2.750 m ²	15.805 m ²
Totaal	36.425 m²	0 m²	5.500 m²	5.500 m²	5.500 m²	5.500 m²	31.615 m²

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 573.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Verschil
Nominale waarde	4.093.752		3.885.193	-208.559
Eindwaarde	3.515.756		3.298.139	-217.617
Netto contante waarde	2.884.145	2.941.827	2.705.623	-236.205

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	809.000		956.000	147.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.309.790		1.309.790	0
Eindwaarde	3.014.966		2.944.349	-70.617

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 218.000 op eindwaarde verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2018 bedraagt conform de PoC-methode echter € 147.000. Per saldo is dus sprake van een verslechtering van het projectresultaat van ongeveer € 71.000.

6.7 Westkadijk 2015



Projectbeschrijving

In 2012 is de grondexploitatie van bedrijventerrein Westkadijk afgesloten. Op één van de verkochte percelen rustte echter een terugkoopverplichting uit 2008. Deze verplichting is in januari 2015 geëffectueerd. Om de bedrijfskavel van circa 1,5 hectare opnieuw te verkopen, is de grondexploitatie onder de noemer Westkadijk 2015 geopend. Teneinde de afzet te stimuleren, is primair uitgegaan van 5 of 6 te verkopen bedrijfskavels met een wat kleinere oppervlakte. De verkaveling is hierbij flexibel.

Voortgang

Per einde 2018 zijn 4 bedrijfskavels met een oppervlakte van ongeveer 75% van het totaal verkocht en geleverd. In 2018 is een bedrijfskavel van 4.500 m² uitgegeven. Over de afname van de resterende bedrijfskavels worden gesprekken gevoerd. Het woonrijp maken van het gebied zal gefaseerd met de grondverkoop plaatsvinden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	15.565 m ²	100,0%
Verharding	0 m ²	0,0%
Groen	0 m ²	0,0%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	15.565 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	15.565 m ²	0	15.565 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	15.565 m²	0 m²	15.565 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Bedrijventerrein	11.792 m ²	0 m ²	3.773 m ²	0	0	0	0
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	11.792 m²	0 m²	3.773 m²	0 m²	0	0	0

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 17.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-820.116		-846.751	-26.634
Eindwaarde	-906.390		-892.011	14.378
Netto contante waarde	-854.111	-871.194	-857.374	13.820

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	MPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-906.390		-892.011	14.378

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 14.000 op eindwaarde verbeterd.

7. Doornsteeg

Doornsteeg is een gemengd project. Het project kenmerkt zich namelijk door zowel een actief als faciliterend grondbeleid. Conform het BBV dienen gemengde projecten administratief te worden opgeknipt. Teneinde het totaaloverzicht te bewaken, wordt Doornsteeg als aparte categorie gepresenteerd.



Projectbeschrijving

Woningbouwlocatie Doornsteeg voorziet in de realisatie van ongeveer 1200 woningen en wordt de eerste energieneutrale wijk van Nijkerk. De ontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen, waarbij het in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Globaal Masterplan als uitgangspunt wordt gehanteerd. In het masterplan worden diverse woningen in verschillende prijscategorieën gefaciliteerd, waaronder huur- en koopwoningen, vrije kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van een groene, landelijke en kindvriendelijke wijk.

De locatie is voor bijna de helft in particulier eigendom. Om het gehele plangebied te kunnen ontwikkelen, wordt met deze particuliere eigenaren samengewerkt. Hierbij wordt ingezet op het sluiten van zogenaamde anterieure overeenkomsten waarin afspraken worden vastgelegd ten aanzien van programma, planning en kostenverhaal. Als de gemeente niet met alle grondeigenaren tot overeenstemming komt, dient het kostenverhaal verzekerd te worden door het vaststellen van een exploitatieplan (publiekrechtelijk middel). Dit is tot op heden niet noodzakelijk geweest.

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	265.000 m ²	44,9%
Verharding	90.000 m ²	15,3%
Groen	131.000 m ²	22,2%
Water	59.000 m ²	10,0%
Te handhaven	45.000 m ²	7,6%
Totaal	590.000 m²	100,0%

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2018.

7.1 Doornsteeg: fase 1

Voortgang

Fase 1A

Het bestemmingsplan voor fase 1A is op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en op 11 februari 2016 onherroepelijk geworden. Fase 1A voorziet in de ontwikkeling van 341 woningen, met inbegrip van een drietal CPO-initiatieven en 10 vrije kavels. Alle woningen in het deelgebied zijn inmiddels in aanbouw of reeds opgeleverd. Momenteel wordt het plangebied dan ook woonrijp gemaakt. Naar verwachting zal de definitieve inrichting van fase 1A in 2019 worden afgerond.

Fase 1B

Aan de Holkerweg is medio 2016 gestart met de realisatie van CPO-initiatief Holkerbeek, een project dat voorziet in 20 woningen. Alle woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Met uitzondering van het groen in de openbare ruimte is het plangebied ook volledig woonrijp gemaakt.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	12	91	103	28,5%
Middelduur	159	0	159	44,0%
Duur	99	0	99	27,4%
Totaal	270	91	361	100,0%

Uitgifte	t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
Sociaal	72	0	0	0	0	0	0
Middelduur	125	0	0	0	0	0	0
Duur	71	0	0	0	0	0	0
Totaal	268	0	0	0	0	0	0

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. De woningen die zijn ontwikkeld op de gronden van Lithos Projectontwikkeling (33) en Van de Mheen Planontwikkeling (60) zijn daarentegen wel meegenomen in de programmatabel.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van woonrijp maken en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 338.000.

Resultaten

Conform BBV wordt onderscheid gemaakt tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie.

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-354.146		-103.230	250.916
Eindwaarde	-427.265		-114.403	312.862
Netto contante waarde	-350.506	-357.516	-95.727	261.789

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	7.925		7.925	0
Eindwaarde	-435.189		-122.328	312.862

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 313.000 op eindwaarde verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-821.709		-785.533	36.177
Eindwaarde	-956.626		-791.449	165.177
Netto contante waarde	-784.766	-800.462	-662.249	138.212

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het voorziene resultaat met ongeveer € 165.000 op eindwaarde verbeterd.

7.2 Doornsteeg: fase 2

Voortgang

Gelet op het voorspoedige verloop van de eerste fase, is in 2017 de planontwikkeling van fase 2 opgestart. Op constructieve wijze is met drie ontwikkelende partijen in dit deelgebied (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen) gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en financiële afspraken. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening van anterieure overeenkomsten op 20 juni 2018 alsmede de vaststelling van een globaal bestemmingsplan op 28 juni 2018 door de gemeenteraad. In totaal voorziet fase 2 van Doornsteeg in de realisatie van 330 tot 350 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Alle woningen zijn gasloos en zullen voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Hiermee loopt Nijkerk voor op de landelijke wet- en regelgeving.

Tussen gemeente, ontwikkelende partijen en waterschap Vallei en Veluwe is ook een overeenkomst gesloten om de mogelijkheden voor Nieuwe Sanitatie te onderzoeken. Nieuwe Sanitatie is een principe om afvalwater in twee stromen (grijs water en zwart water) in te zamelen en te verwerken. Het toepassen van dit principe draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van Doornsteeg. In deelplan 2 zal, ten slotte, ook een nieuwe school worden gerealiseerd in opdracht van PCO Gelderse Vallei. De bouw van de school zal naar verwachting in 2019 starten.

Programma en uitgifte

Fase 2 voorziet in een programma van maximaal 327 woningen dat voor 100% wordt gerealiseerd op gronden van de drie ontwikkelende partijen (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen). De gemeente geeft derhalve geen gronden uit in fase 2 van Doornsteeg. Contractueel is overeengekomen dat de partijen ten minste 34% sociale woningbouw realiseren. In overleg met de gemeente kan het programma nog worden uitgebreid met een nader te bepalen aantal appartementen.



Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Het marktrisico is echter niet meegenomen in de risicoanalyse. Vertraging in de ontvangst van exploitatiebijdragen heeft namelijk een positief effect als gevolg van de contractueel overeengekomen indexatie. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 625.000.

Resultaten

Conform BBV wordt onderscheid gemaakt tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie.

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-1.644.092		-1.652.898	-8.806
Eindwaarde	-1.927.716		-1.910.962	16.754
Netto contante waarde	-1.581.399	-1.613.026	-1.599.007	14.019

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-1.927.716		-1.910.962	16.754

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 17.000 verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	1.459.247		1.821.764	362.518
Eindwaarde	1.414.273		1.468.121	53.848
Netto contante waarde	1.160.197	1.183.401	1.228.458	45.057

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het voorziene resultaat met ongeveer € 54.000 op eindwaarde verbeterd.

7.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is nog niet opgestart.

Programma en uitgifte

In fase 3 is ongeveer 75% van de gronden in eigendom van de gemeente. Het overige deel is in eigendom van ontwikkelende partijen en particulieren. Naar verwachting voorziet fase 3 van Doornsteeg in een programma van ongeveer 500 woningen. De uitgifte van gronden zal aansluiten op fase 2 en wordt voorzien vanaf 2022.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondverkoop en exploitatiebijdragen. Hierbij bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 1,6 miljoen.

Resultaten

Conform BBV wordt onderscheid gemaakt tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie.

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	14.204.765		14.332.150	127.385
Eindwaarde	13.218.298		13.262.796	44.498
Netto contante waarde	10.843.608	11.060.480	11.097.714	37.234

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.350.183		2.350.183	0
Eindwaarde	10.868.115		10.912.613	44.498

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 44.000 verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	1.348.175		1.398.568	50.393
Eindwaarde	754.790		679.610	-75.180
Netto contante waarde	619.191	631.575	568.667	-62.907

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het voorziene resultaat met circa € 75.000 op eindwaarde verslechterd.

7.4 Deelplanoverstijgende investeringen

Voortgang

Om het gebied Doornsteeg te ontwikkelen, is een geluidswerende voorziening langs de A28 nodig. Onderzoek heeft plaatsgevonden op welke wijze deze voorziening gefaseerd en zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Hierbij is het financiële aspect belangrijk, maar ook de stedenbouwkundige inpassing en de afstemming met Rijkswaterstaat. De aanleg van de eerste fase van de geluidswal (het aanbrengen van het grondlichaam) is inmiddels afgerond. Over enkele jaren, op het moment dat de ontwikkeling van fase 3 aan snee is, zal een geluidswerend scherm bovenop het grondlichaam worden geplaatst. De hoogte van de geluidswal is afgestemd op het door Rijkswaterstaat gestelde geluidsplafond.

Eind 2016 heeft de gemeenteraad besloten om de twee geplande fietstunnels in Doornsteeg te realiseren. De eerste fietstunnel komt onder de N301; de tweede onder de rotonde Tabaksplanter. De uitvoering is in september 2018 gestart en de oplevering van beide fietstunnels staat gepland voor april 2019.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel voor de deelplanoverstijgende investeringen is bepaald op € 702.000.

Resultaten

Conform BBV moet een onderscheid tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie worden gemaakt. De administratie van de 3 deelfasen was daar reeds op ingericht, echter dat gold niet voor de deelplanoverstijgende investeringen. Hiervoor is voorafgaand aan de MPG 2019 een verdeelsleutel bepaald op basis waarvan een toerekening heeft plaatsgevonden naar het actieve deel en het faciliterende deel.

Fietstunnels

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-1.512.000		-1.512.794	-794
Eindwaarde	-1.717.595		-1.625.685	91.910
Netto contante waarde	-1.409.026	-1.437.207	-1.360.301	76.906

Resultaat MPG 2019	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-885.731	-627.062	-1.512.794
Eindwaarde	-998.623	-627.062	-1.625.685
Netto contante waarde	-835.603	-524.698	-1.360.301

Geluidswal

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Vershil
Nominale waarde	-4.908.750		-4.720.878	187.872
Eindwaarde	-5.790.802		-5.462.392	328.410
Netto contante waarde	-4.750.475	-4.845.484	-4.570.685	274.799

Resultaat MPG 2019	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-3.477.418	-1.243.460	-4.720.878
Eindwaarde	-4.098.191	-1.364.200	-5.462.392
Netto contante waarde	-3.429.183	-1.141.502	-4.570.685

Volkstuinen

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Verschil
Nominale waarde	-203.735		-207.364	-3.629
Eindwaarde	-237.229		-231.086	6.142
Netto contante waarde	-194.610	-198.502	-193.363	5.139

Resultaat MPG 2019	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-165.432	-41.932	-207.364
Eindwaarde	-189.135	-41.951	-231.086
Netto contante waarde	-158.260	-35.103	-193.363

Ten opzichte van de tMPG 2018 zijn de voorziene resultaten op eindwaarde verbeterd voor alle deelplanoverstijgende investeringen.

7.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Verschil
Nominale waarde	7.567.755		8.569.786	1.002.031
Eindwaarde	4.330.129		5.274.550	944.420
Netto contante waarde	3.552.214	3.623.259	4.413.507	790.249

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2018		MPG 2019	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.358.108		2.358.108	0
Eindwaarde	1.972.021		2.916.442	944.420

Ten opzichte van de tMPG 2018 is het zuivere resultaat van het project met ongeveer € 944.000 op eindwaarde verbeterd.

8. Strategische gronden

De gemeente Nijkerk heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. Hieronder vallen de volgende grondcomplexen in Nijkerkerveen: deelplan 1a, het landelijke deel van deelplan 2 en ten slotte deelplan 3. De geheime bijlage geeft inzicht in de boekwaarden en risico's van deze strategische gronden. Hieronder wordt per grondcomplex ingegaan op het toekomstperspectief.

8.1 Nijkerkerveen deelplan 1a

Het bestemmingsplan voor deelplan 1a is in november 2012 door de Raad van State vernietigd. De oorzaak hiervoor lag in het feit dat de milieuzonering van het bestaande bedrijventerrein op verschillende manieren kon worden geïnterpreteerd. Op 30 oktober 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Nijkerkerveen en Holkerveen” vastgesteld met daarin de juiste milieuzonering en een omschrijving voor onder meer het gebied van de Talmastraat. Dit gebied grenst aan het nieuw te ontwikkelen deelplan 1a. Tijdens het besluit is een motie aangenomen die betrekking had op de opstelling van het bestemmingsplan van deelplan 1a. Nadat visie en kaders zijn vastgesteld door de gemeenteraad, zal worden gekeken of deze invloed hebben op het conceptverkevelingsplan. Het is de verwachting dat een nieuw bestemmingsplan in 2019 in procedure wordt gebracht. De realisatie van de beoogde woningen zal na vaststelling kunnen aanvangen. In totaal betreft het een programma van ongeveer 65 woningen.

8.2 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Na afronding van het dorpse deel van deelplan 2 zullen in eerste instantie deelplan 1a en deelplan 3 in ontwikkeling worden gebracht. Afhankelijk van de integrale ontwikkelingsvisie zal de planontwikkeling van het landelijke deel in deelplan 2 worden opgestart. In dit gedeelte zullen minimaal 45 woningen worden gebouwd.

8.3 Nijkerkerveen deelplan 3

In het eerste halfjaar van 2019 zullen de gemeente Nijkerk en Plankenburg werken aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan en conceptsamenwerkingsovereenkomst voor deelplan 3. Het is de verwachting dat deze overeenkomst in de loop van 2019 kan worden ondertekend en de verdere planontwikkeling, zoals het bestemmingsplan, kan worden opgestart. Vooruitlopend op de volledige realisatie van deelplan 3 is deelplan 3a (Laakweg) in exploitatie genomen. Dit deelplan betreft de verkoop van twee bestaande woningen alsmede van een drietal percelen die in het kader van de rood-voor-roodregeling mogen worden ontwikkeld.

9. Private projecten

Naast gebiedsontwikkelingen waar de gemeente gronden in haar bezit heeft, is binnen de gemeente sprake van een aantal private ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Nijkerk. Hierbij zijn de risico's voor de gemeente beperkt aangezien de grondexploitaties door de ontwikkelende marktpartijen worden gevoerd. Bij de projecten die de gemeente faciliteert, kan echter wel sprake zijn van een financiële component als gevolg van het wettelijk verplichte kostenverhaal. Hierbij bestaat het risico dat de gemeente meer kosten maakt dan contractueel is overeengekomen. In dat geval komt het negatieve resultaat ten laste van het jaarresultaat. De private projecten met een financiële component voor de gemeente worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Horstbeek

In 2012 hebben de gemeente en Doppenberg Vastgoed een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de buurt van De Wel en de Middelaarsweg in Hoevelaken. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over de verkoop van gemeentelijke grond aan de ontwikkelende partij. Het bedrijventerrein is grotendeels in ontwikkeling. Omdat de gemeente zorgdraagt voor het woonrijp maken, kan het project pas worden afgesloten op het moment dat alle bedrijfskavels zijn verkocht en het laatste bedrijfsgebouw in aanbouw is. Naar verwachting zal dit plaatsvinden in 2020.

Locatie Doeland

In 2013 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Hendrikse Ontwikkeling om het gebied aan de Koninginneweg en de Horstweg te herontwikkelen naar woningbouw. De realisatie van in totaal 37 woningen vindt plaats in een drietal fasen. De laatste fase is in 2018 afgerond en de verschuldigde plankostenbijdrage is ontvangen. Hierdoor kan het project worden afgesloten.

Park Weldam

In 2013 is een overeenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen in Park Weldam. In 2018 is het laatste deel van de exploitatiebijdrage ontvangen. Hierdoor kan het project worden afgesloten.

Locatie Van der Kraats

De herontwikkeling aan de Callenbachstraat en Venestraat voorziet in de sloop van een voormalige autogarage en een metaalbewerkingsbedrijf, hierop volgend de realisatie van 8 sociale huurwoningen, 3 koopwoningen en de inrichting van de buitenruimte. Woningstichting Nijkerk voert de grondexploitatie. Het project is in juni 2018 opgeleverd. Vervolgens is de provinciale subsidie in het kader van 'Steengoed Benutten' afgewikkeld. Hierdoor kan het project worden afgesloten.

Koetsendijk

Eind 2015 is het bestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat onherroepelijk geworden. Op de locatie realiseert Woningstichting Nijkerk 6 sociale huurwoningen en De Bunte Vastgoed 2 twee-onder-een kapwoningen. De oplevering van de woningen heeft kort voor de zomer van 2018 plaatsgevonden. Ook voor dit project is een provinciale subsidie verleend in het kader van 'Steengoed Benutten'. Deze subsidie is in het derde kwartaal van 2018 afgewikkeld. Hierdoor kan het project worden afgesloten.

Bijenvlucht

Project De Beeckhof in Hoevelaken voorziet in 66 woningen en is inmiddels volledig ontwikkeld en gerealiseerd door LATEI en Aalberts Ontwikkeling. Het project is mede mogelijk gemaakt door een provinciale subsidie in het kader van 'Steengoed Benutten'. Deze subsidie is in maart 2018 afgewikkeld. Hierdoor kan het project worden afgesloten.

Woonpark Hoevelaken

In 2017 is de gemeente een overeenkomst aangegaan met BPD Ontwikkeling voor de herontwikkeling van de voormalige kantorenlocatie van Bouwfonds in Hoevelaken. In Woonpark Hoevelaken worden ongeveer 165 verschillende woningen gerealiseerd. Momenteel vinden de sloop- en grondwerkzaamheden plaats. Naar verwachting gaan de eerste woningen in het eerste halfjaar van 2019 in verkoop. De afronding van het project zal niet eerder plaatsvinden dan in 2020.

Nieboer-terrein

De gemeente is in 2017 een overeenkomst aangegaan met ontwikkelende bouwer Timmer uit Putten voor de herontwikkeling van het zogeheten Nieboer-terrein aan de Vrijheidslaan in Nijkerk. Hierin is vastgelegd dat het terrein wordt herontwikkeld ten behoeve van 29 woningen. Eveneens is vastgelegd dat de ontwikkelende partij de exploitatiebijdrage betaalt op het moment dat het bestemmingsplan voor de ontwikkeling onherroepelijk is. Het bestemmingsplan is in het voorjaar van 2018 onherroepelijk geworden en de bouw van de woningen start in het najaar van 2018. Hierdoor kan het project worden afgesloten.

Resultaten

Netto contante waarde	tMPG 2018	tMPG 2018 op prijspeil 2019	MPG 2019	Verschil
Horstbeek	87.333	89.079	83.576	-5.503
Woonpark Hoevelaken	-876	-893	29.053	29.946
Resultaat	86.457		112.630	24.443

Project	Eindwaarde
Locatie Doeland	64.751
Park Weldam	-7.371
Locatie Van de Kraats	-64.300
Koetsendijk	-36.489
Bijenvlucht	-79.142
Nieboer-terrein	5.656
Resultaat	-116.895

10. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2019. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van € 8,9 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende grondexploitaties (FAC). Naar verwachting kunnen eind dit jaar 3 complexen worden afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
<i>Nijkerkerveen</i>				
- deelplan 1b (De Bunt)	GREX	31-12-2020	-160.580	-154.345
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2020	78.776	75.717
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2020	479.789	461.158
Sportweg	GREX	31-12-2019	-617.534	-605.425
De Globe	GREX	31-12-2019	65.765	64.476
Arkerpoort	GREX	31-12-2021	635.781	599.111
De Flier*	GREX	31-12-2028	2.575.768	2.113.027
Spoorkamp	GREX	31-12-2028	3.298.139	2.705.623
Westkadijk 2015	GREX	31-12-2020	-892.011	-857.374
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	5.951.482	4.979.934
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	-676.932	-566.426
Horstbeek	FAC	31-12-2020	86.953	83.576
Woonpark Hoevelaken	FAC	31-12-2019	29.634	29.053
Totaal				8.928.105

* Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Om die reden is voor grondexploitatie De Flier de eindwaarde bepaald per 31-12-2028. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2032 met een eindwaarde van ongeveer € 7.836.000.

Resultaatsnemingen

Het woonrijp maken van het project Weidelaan is in 2018 afgerond. Hierdoor kan de grondexploitatie met terugwerkende kracht per 31 december 2018 worden afgesloten met een positieve eindwaarde van € 183.062. In 2017 was op het project reeds een tussentijdse winst genomen van € 228.000. Daarnaast kan per einde 2018 een zestal faciliterende projecten financieel worden afgewikkeld.

Resultaatsnemingen	Type	Jaarrekening 2018
Weidelaan	GREX	183.062,32
Locatie Doeland	FAC	64.750,56
Park Weldam	FAC	-7.370,78
Locatie Van de Kraats	FAC	-64.300,23
Koetsendijk	FAC	-36.489,05
Bijenvlucht	FAC	-79.141,68
Nieboer-terrein	FAC	5.656,02
Totaal		66.167,16

Het BBV stelt gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Periodiek zal bij de vaststelling van de jaarrekening worden voorgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. In 2018 dient bij vijf grondexploitaties tussentijdse winst te worden genomen voor een totaalbedrag van ongeveer € 2,2 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2018
Nijkerkerveen, deelplan 2 (Dorp)	GREX	281.000
De Globe	GREX	249.000
Arkerpoort	GREX	883.000
De Flier	GREX	626.000
Spoorkamp	GREX	147.000
Totaal		2.186.000

Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde. Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties bij de MPG 2019 dient per saldo een aanvullende verliesvoorziening te worden getroffen van € 477.000. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2018	MPG 2019	Verschil
Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt)	GREX	244.000	154.000	-90.000
Sportweg	GREX	607.000	605.000	-2.000
Westkadijk 2015	GREX	854.000	857.000	3.000
Doornsteeg, faciliterende grondexploitatie	FAC	0	566.000	566.000
Totaal		1.705.000	2.182.000	477.000

Uit de tabel valt op te maken dat hoofdzakelijk voor het faciliterende deel van Doornsteeg sprake is van een grote wijziging. Dit heeft te maken met de administratieve correctie van de deelplanoverstijgende investeringen (DPOI). De kosten voor de fietstunnels, de geluidswal en de volkstuinen zijn verdeeld over het actieve deel en het faciliterende deel. Hierdoor komt het resultaat van het faciliterende deel van het totale project negatief uit.

Bovenwijkse voorzieningen

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Toevoegingen aan het fonds kunnen alleen nog plaatsvinden via bestemming van het resultaat. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de tMPG 2018 is besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2018 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
<i>Nijkerkerveen</i>		
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	110.109,00
De Globe	GREX	67.401,10
Arkerpoort	GREX	36.385,50
De Flier	GREX	254.569,50
<i>Doornsteeg</i>		
- actieve grondexploitatie	GREX	7.924,82
Totaal		476.389,92

In onderstaande tabel is per project de totaal voorziene afdracht voor bovenwijkse voorzieningen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een verdeling gemaakt tussen de afdrachten die reeds hebben plaatsgevonden tot 1/1/2019 en de afdrachten die in de toekomst nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming. Voor faciliterende grondexploitaties geldt overigens dat de afdrachten nog wel direct aan het fonds mogen worden toegerekend.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Totaal	Afgedragen	Prognose
Nijkerkerveen			
- deelplan 1b (De Bunt)	266.426	266.426	0
- deelplan 2 (Dorp)	994.560	902.335	92.225
- deelplan 3a (Laakweg)	18.000	0	18.000
Sportweg	0	0	0
De Globe	67.401	67.401	0
Arkerpoort	1.410.099	1.202.147	207.953
De Flier	7.085.150	2.700.552	4.384.598
Spoorkamp	2.296.020	986.230	1.309.790
Westkadijk 2015	0	0	0
Doornsteeg	3.942.276	1.592.093	2.350.183
Faciliterende projecten	1.034.738	592.114	442.624
Totaal	17.114.670	8.309.297	8.805.372

Strategische gronden

De geheime bijlage geeft een overzicht weer van de boekwaarden van de strategische gronden.

Bouwclaims

In het verleden zijn met ontwikkelende partijen zogeheten bouwclaimovereenkomsten getekend. Hierbij hebben de ontwikkelende partijen grond aan de gemeente verkocht in ruil voor het recht om een bepaald aantal woningen te bouwen. De nog resterende bouwclaim per 1/1/2019 bedraagt 457,4 woningen. Een deel van de woningbouwproductie in Nijkerkerveen en fase 3 van Doornsteeg zal op basis van deze resterende bouwclaim worden gerealiseerd.

11. Programmabegroting

De grondexploitaties hebben twee raakvlakken met de Programmabegroting, namelijk het toerekenen van interne plankosten en het toerekenen van rentekosten.

Interne plankosten

Hieronder vallen zowel de interne planontwikkelingskosten (POK) als de interne kosten voor voorbereiding, toezicht en beheer (VTB). Jaarlijks wordt bepaald welke medewerkers een deel van hun werktijd besteden aan de grondexploitaties. Dit wordt per functionaris uitgedrukt als een percentage van de betreffende fulltime-equivalent (fte). Op basis van deze percentages en de daadwerkelijke salariskosten per medewerker wordt een totaalbedrag aan salariskosten bepaald dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. De verdeling over de grondexploitaties van de gemeente vindt vervolgens plaats aan de hand van een tijdschrijfmodule. Naast het doorbelasten van een deel van de salariskosten wordt ook overhead toegerekend. Dit betreft een jaarlijks vast te stellen percentage van de salariskosten.

Het voordeel van bovenstaande systematiek is dat het verschil tussen voorcalculatie (Programmabegroting) en nacalculatie (Jaarrekening) in het algemeen relatief klein zal zijn. Het nadeel is echter dat de relatie met de daadwerkelijke tijdsbesteding aan grondexploitatieprojecten beperkt is. Bijvoorbeeld op het moment dat in bepaalde projecten veel ontwikkelingen zijn of wanneer nieuwe grondexploitaties worden geopend.

Rentekosten

Conform het BBV moeten de aan de grondexploitaties toerekenbare rentekosten worden bepaald aan de hand van het (daadwerkelijke) gewogen gemiddelde rentepercentage en de bruto boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. Met name het boekwaardeverloop van de grondexploitaties kan in werkelijkheid aanzienlijk afwijken ten opzichte van de primaire raming, bijvoorbeeld op het moment dat sprake is van een groot aantal grondverkoop. Het verloop van het gewogen gemiddelde rentepercentage is over het algemeen beter in te schatten. De regelgeving betekent dat altijd sprake zal zijn van een verschil tussen voorziene toerekenbaarheid van rentekosten (Programmabegroting) en de daadwerkelijke toerekening (Jaarrekening).

12. Vennootschapsbelasting

De gemeente Nijkerk is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Uit de inventarisatie destijds kwam naar voren dat de Vpb-plicht onder meer geldt voor het voeren van grondexploitaties. Aan belastingadviseurs du ROI is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot een voorlopige aanslag van € 216.332 over 2016 en € 211.289 over 2017. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties.

Een voorlopige aanslag is niet hetzelfde als een aangifte vennootschapsbelasting. Bij het aanvragen van een voorlopige aanslag kan er meer van schattingen worden uitgegaan. De definitieve aanslag wordt vastgesteld op basis van de aangifte vennootschapsbelasting. Deze aangifte moet dan ook stellig en zonder enig voorbehoud worden gedaan. Samen met du ROI beoordeelt de gemeente op welke punten de fiscale openingsbalans nog kan worden geoptimaliseerd. Deze is bepalend voor de uiteindelijke Vpb-druk aangezien de waardering op de openingsbalans aangeeft welke waardeverandering heeft plaatsgevonden vóór de belastingplichtige periode (onbelast) en welke erna (belast). Wat betreft optimalisaties valt onder meer te denken aan de te hanteren disconteringsvoet, indexatiepercentages en de wijze waarop met bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen wordt omgegaan.

Op basis van de tekst van de 'Handreiking vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf' resteert nog een aantal onduidelijkheden. De gemeente Oosterhout heeft in haar pilotoverleg deze onduidelijkheden besproken met de Belastingdienst. Voor de gemeente heeft dit eind 2018 geleid tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn onder meer afspraken vastgelegd over de wijze waarop de openingsbalanswaarde moet worden bepaald, de wijze waarop de openingsbalanswaarde het resultaat van de onderneming beïnvloedt en welke rentelast aan de onderneming kan worden toegerekend. De Belastingdienst heeft in dit kader aangegeven dat ook andere gemeenten eenzelfde VSO kunnen sluiten om zekerheid te krijgen over de fiscale openingsbalanswaardering van het grondbedrijf. Toepassing hiervan zou voor de gemeente Nijkerk tot een aanzienlijke kostenbesparing kunnen leiden. Op dit moment worden op dit vlak dan ook de nodige acties ondernomen.

13. Risicoanalyse

De ramingen van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties zijn gebaseerd op reële uitgangspunten. Als gevolg van projectspecifieke of -overstijgende omstandigheden kunnen hierop afwijkingen ontstaan, zowel in negatieve als in positieve zin. Dit wordt gezien als risico. Een risico kan worden gekwantificeerd als de kans op een bepaalde gebeurtenis met een bepaald effect. De kans van optreden wordt uitgedrukt in een percentage tussen nul en honderd procent. Conform de Nota Risicomanagement zijn de volgende kansklassen gehanteerd: kleine kans (25%); middelgrote kans (50%) en grote kans (75%). Risico's met een kans van optreden van meer dan 75% worden niet meer als risico's gezien, maar als (bijna) zekere gebeurtenissen. Deze gebeurtenissen worden daarom als kosten geraamd en ingeboekt in de grondexploitatie.

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Het gewogen risico-effect per project is vervolgens afgezet tegen het voorziene netto resultaat, hetgeen gelijk is aan de verwachte netto contante waarde minus de beoogde afdracht in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Dit netto resultaat is feitelijk een eerste buffer om risico's op te vangen. Voor sommige projecten is het netto resultaat voldoende om het gewogen risico-effect volledig te kunnen dekken. Voor andere projecten resteert echter een netto risico-effect. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 2,4 miljoen.

Conform de Nota Risicomanagement is sprake van een zekerheidspercentage van 80%. Dit percentage is te verantwoorden aangezien risico's nooit allemaal tegelijkertijd en/of in hun volledige omvang zullen optreden. Met inachtneming van het zekerheidspercentage resteert een risicoprofiel van ongeveer € 1,9 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen als gevolg van de voortgang van projecten (realisatie van kosten en opbrengsten) en de verbeterde projectresultaten van De Flier en Doornsteeg. Ten opzichte van de tMPG 2018 is het risicoprofiel hierdoor ongeveer gehalveerd.

De geheime bijlage geeft specifiek inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

14. Reserve Bouwgrondexploitatie

De gemeente Nijkerk beschikt over een Reserve Bouwgrondexploitatie. Het doel van de reserve is meervoudig, namelijk het afdekken van tekorten bij negatieve grondexploitaties, het afwaarderen van strategische gronden voor zoveel de boekwaarde hoger is dan de verwachte marktwaarde en het afdekken van projectrisico's. De reserve wordt gevoed door voordelige saldi bij het sluiten van grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen uit grondexploitaties.

In onderstaande tabel is de stand van de Reserve Bouwgrondexploitatie inzichtelijk gemaakt. Teneinde een inschatting te maken of de reserve toereikend is, is voor de komende jaren tevens het verloop van de reserve in beeld gebracht.

Reserve Bouwgrondexploitatie		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Stand per 1-1 (bruto)	24.104.142	23.372.470	22.370.702	21.506.450	21.674.278	21.414.278
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	13.933.400	2.182.000	1.610.000	589.000	601.000	613.000
3.	Stand per 1-1 (netto)	10.170.742	21.190.470	20.760.702	20.917.450	21.073.278	20.801.278
4.	Mutaties verliesvoorzieningen	-11.751.400	-572.000	-1.021.000	12.000	12.000	12.000
5.	Resultaatsnemingen	2.369.062	-551.769	-604.252	427.828	0	0
6.	Onttrekkingen	-1.600.735	-450.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000
7.	Dotaties Algemene Reserve	-1.500.000	0	0	0	0	0
8.	Storting	0	0	0	0	0	0
9.	Stand per 31-12	21.190.470	20.760.702	20.917.450	21.073.278	20.801.278	20.529.278

Weerstandvermogen		2018	2019	2020	2021	2022	2022
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	10.170.742	21.190.470	20.760.702	20.917.450	21.073.278	20.801.278
B	Benodigde weerstandscapaciteit	3.782.000	1.927.000	1.922.000	1.876.000	1.876.000	1.876.000
C	Resultaat weerstandvermogen	6.388.742	19.263.470	18.838.702	19.041.450	19.197.278	18.925.278
D	Ratio weerstandvermogen	2,69	11,00	10,80	11,15	11,23	11,09

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen.
2. Dit zijn de reeds getroffen verliesvoorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van het negatief resultaat onder 4.
3. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen.
4. Dit zijn de mutaties in de verliesvoorzieningen. Bij de MPG 2019 betreft het per saldo een aanvullende verliesvoorziening van € 477.000, hetgeen in de Jaarrekening 2018 is verwerkt. Bij de mutaties vanaf 2019 gaat het enerzijds om prijspeilaanpassingen. Onder gelijkblijvende omstandigheden neemt de netto contante waarde namelijk elk jaar toe met de disconteringsvoet van 2,0%. Anderzijds is sprake van het afsluiten van grondexploitaties waarbij het negatieve resultaat ten laste van de voorziening wordt gebracht. In onderstaande tabel zijn de gevolgen van prijspeilaanpassingen en het afsluiten van projecten verwerkt.

Mutaties negatief resultaat	2019	2020	2021	2022	2023
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	3.000	-157.000	0	0	0
Sportweg	-605.000	0	0	0	0
Westkadijk 2015	18.000	-875.000	0	0	0
Doornsteeg (faciliterend deel)	12.000	11.000	12.000	12.000	12.000
Totaal	-572.000	-1.021.000	12.000	12.000	12.000

5. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2018 komen de (tussentijdse) winstnemingen in totaal uit op € 2,37 miljoen. Vanaf 2019 gaat het telkens om een netto resultaat, ofwel de voorziene eindwaarde van de grondexploitatie minus de fondsafdracht die nog moet plaatsvinden in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Als gevolg van verplichte tussentijdse winstnemingen zal de resultaatneming bij positieve grondexploitaties in de praktijk gefaseerd plaatsvinden. Dit is echter niet verwerkt in onderstaande tabel omdat de tussentijdse winsten afhankelijk zijn van de *Percentage of Completion* per project en deze pas bij iedere jaarrekening met voldoende zekerheid is vast te stellen.

Resultaatnemingen	2018	2019	2020	2021	2022
Weidelaan	183.062	0	0	0	0
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	0	0	-160.580	0	0
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	281.000	0	-13.449	0	0
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)	0	0	461.789	0	0
Sportweg	0	-617.534	0	0	0
De Globe	249.000	65.765	0	0	0
Arkerpoort	883.000	0	0	427.828	0
De Flier	626.000	0	0	0	0
Spoorkamp	147.000	0	0	0	0
Westkadijk 2015	0	0	-892.011	0	0
Doornsteeg	0	0	0	0	0
Totaal	2.369.062	-551.769	-604.252	427.828	0

6. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2018 gaat het om een bedrag van ongeveer € 1,6 miljoen, onder meer ten behoeve van de sloop van Bad Bloemendal en De Slag. De BBV-wijzigingen in 2016 hadden tot gevolg dat minder rente kon worden toegerekend aan de grondexploitaties en daarmee een negatief effect op de begroting. Om het negatieve renteresultaat te dekken, is besloten tot een aantal incidentele onttrekkingen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2018 gaat het om een bedrag van € 360.000. Vanuit de tussentijdse winstnemingen is € 476.390 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag is bepaald naar rato van gronduitgifte binnen de grondexploitaties. Wat betreft de voorziene bedragen voor de Vpb-aanslag is zekerheidshalve nog geen rekening gehouden met de positieve effecten bij het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (zie hiervoor hoofdstuk 12).

Onttrekkingen	2018	2019	2020	2021	2022
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Renteresultaat	-360.000				
Afdracht BoVo	-476.390				
Aanslag Vpb	-211.289	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Duurzaamheid/beeldkwaliteit scouting		-140.000			
Sloop Bad Bloemendal	-296.340				
Sloop zwembad De Slag	-196.715				
Onderzoek sportvoorzieningen Luxool		-50.000			
Totaal	-1.600.735	-450.000	-260.000	-260.000	-260.000

7. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve. Bij de Programmabegroting 2015-2018 is besloten om een aantal incidentele kostenposten ten aanzien van organisatieverandering en bezuinigingen mede te dekken uit een bijdrage van € 1,5 miljoen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie. Deze bijdrage is in 2018 administratief verwerkt.
8. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie.
9. Dit is de stand per 31 december van de genoemde jaren.

Toelichting Weerstandsvermogen

- A. De aanwezige weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit is gelijk aan het vrij besteedbare deel van de Reserve Bouwgrondexploitatie per 1 januari van de genoemde jaren.
- B. De benodigde weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig dient te zijn om de niet-begrote financiële tegenvallers af te dekken. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan het berekende risicoprofiel van de grondexploitaties en strategische gronden.
- C. Het resultaat weerstandsvermogen betreft het saldo van het vrij besteedbare deel van de reserve minus het risicoprofiel.
- D. De ratio van het weerstandsvermogen maakt inzichtelijk in hoeverre de Reserve Bouwgrondexploitatie in staat is om financiële tegenvallers af te dekken. De ratio is gelijk aan het quotiënt van de aanwezige weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Reserve Bouwgrondexploitatie bij gelijkblijvende uitgangspunten toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2019 is namelijk sprake van een ratio van 11,00. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren rond de 11,00 blijft schommelen. Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Dit betekent dat vrij besteedbare middelen niet automatisch naar de Algemene Reserve vloeien. Onttrekking van middelen kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Bij de tMPG 2018 is toegezegd om bij de Jaarrekening 2018 te onderzoeken of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Op basis van dit onderzoek zal bij de Voorjaarsnota 2019 een concreet voorstel bij de gemeenteraad worden neergelegd.

15. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2019 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. In de tMPG 2018 is een aantal BBV-wijzigingen verwerking in de grondexploitaties. De enige uitzondering hierop is de administratieve splitsing van drie deelcomplexen binnen Doornsteeg, namelijk de fietstunnels, geluidswal en volkstuinen. Voorafgaand aan de MPG 2019 is voor deze voorzieningen een verdeelsleutel bepaald op basis waarvan een toerekening heeft plaatsgevonden naar het actieve deel en het faciliterende deel. Naast deze administratieve correcties is in de MPG sprake van de aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen).

In 2018 is het project Weidelaan afgerond. Hierdoor kan de grondexploitatie met terugwerkende kracht per 31 december 2018 worden afgesloten met een positieve eindwaarde van € 183.062. Ook kan per einde 2018 een zestal faciliterende projecten financieel worden afgewikkeld. Daarnaast stelt het BBV gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Bij de vaststelling van de jaarrekening wordt periodiek vastgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. In 2018 dient bij vijf grondexploitaties tussentijdse winst te worden genomen voor een totaalbedrag van ongeveer € 2,2 miljoen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van afgerond € 8,9 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2018 gaat het om een aanzienlijke verbetering van het resultaat. Dit heeft met name te maken met de waardering van grondexploitatie De Flier. Conform het BBV wordt namelijk uitgegaan van een maximale termijn van 10 jaar. Dit betekent dat bij de herziening per 1 januari 2019 nu ook de jaarschijf 2028 wordt meegenomen in de waardering.

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Bij de tMPG 2018 is daarom besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2018 moeten zijn. Dit komt neer op een bedrag van ongeveer € 476.000. Conform huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 8,8 miljoen moeten worden afgedragen.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen dient bij de MPG 2019 per saldo een aanvullende verliesvoorziening te worden getroffen van € 477.000. Dit is hoofdzakelijk te relateren aan het faciliterende deel van Doornsteeg. Binnen het project zijn de kosten voor de fietstunnels, de geluidswal en de volkstuinen namelijk verdeeld over het actieve deel en het faciliterende deel. Als gevolg van deze administratieve correctie komt het resultaat van het faciliterende deel van het totale project negatief uit en dient een verliesvoorziening te worden getroffen van € 566.000.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 1,9 miljoen. Dit betreft een aanzienlijke afname ten opzichte van de tMPG 2018. De afname is het gevolg van de voortgang van projecten (realisatie van kosten en opbrengsten) en de verbeterde projectresultaten van met name De Flier en Doornsteeg. Deze resultaten worden immers als eerste risicobuffer aangemerkt. Daarenboven is in 2018 een aantal projecten afgerond. De geheime bijlage geeft inzicht in de kwantificering van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van ongeveer € 1,9 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie ruimschoots toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2019 is namelijk sprake van een ratio van 11,00. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren rond de 11,00 blijft schommelen, hoewel tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn.

Onttrekking van middelen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Bij de tMPG 2018 is toegezegd om bij de Jaarrekening 2018 te onderzoeken of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Op basis van dit onderzoek zal bij de Voorjaarsnota 2019 een concreet voorstel bij de gemeenteraad worden neergelegd.

In het kader van de vennootschapsbelasting heeft de gemeente in 2018 een voorlopige aanslag betaald van € 211.289. De definitieve aanslag wordt nog vastgesteld op basis van de aangifte vennootschapsbelasting. Samen met belastingadviseurs du ROI beoordeelt de gemeente op welke punten de fiscale openingsbalans nog kan worden geoptimaliseerd. Deze is mede bepalend voor de uiteindelijke Vpb-druk. Daarnaast speelt dat de gemeente Oosterhout eind 2018 met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst heeft gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken vastgelegd over de wijze waarop de openingsbalanswaarde moet worden bepaald en welke rentelast kan worden toegerekend. De Belastingdienst heeft aangegeven dat ook andere gemeenten eenzelfde VSO kunnen sluiten om zekerheid te krijgen over de fiscale openingsbalanswaardering van het grondbedrijf. Toepassing hiervan zou voor de gemeente Nijkerk tot een aanzienlijke kostenbesparing kunnen leiden. Op dit moment worden dan ook de nodige acties ondernomen.

Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2019, behorende bij de Jaarrekening 2018;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2019 te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet, en te laten voortduren totdat alle in deze bijlage genoemde grondcomplexen zijn ontwikkeld.