TUSSENTIJDSE

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2023



gemeente Nijkerk

Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2023

bij Programmabegroting 2024-2027

datum
11/09/2023

status
definitieve versie

portefeuillehouder
A.M.W. Rohen

behandeld door
P. de Bruijn
M. Langerak

Voorblad: De Bloesemgaarde in Doornsteeg

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Systematiek 5

3. Rekenparameters 7

4. Grondexploitaties 11

4.1 Nijkerkerveen 12
4.1.1 Deelplan 3 13
4.2 Nautenaseweg 15
4.3 Arkerpoort 17
4.4 De Flier 19
4.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad 22
4.6 Stadshaven Nijkerk 24

5. Doornsteeg 26

5.1 Doornsteeg: fase 1 27
5.2 Doornsteeg: fase 2 27
5.3 Doornsteeg: fase 3 28
5.4 Deelplanoverstijgende investeringen 30
5.5 Doornsteeg op totaalniveau 31

6. Strategische gronden 32

6.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk) 32
6.2 Nijkerkerveen deelplan 4 32
6.3 Spoorkamp fase 2 32
6.4 Overige gronden 32

7. Projectresultaten 34

8. Programmabegroting 36

9. Vennootschapsbelasting 37

10. Risicoanalyse 38

11. Reserve Bouwgrondexploitatie 39

12. Conclusies & Besluiten 42

1. Inleiding

Voor u ligt de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2023. 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 tMPG 2023 geeft de stand van zaken weer per 1 juli 2023 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de MPG 2023.

Leeswijzer

In de tMPG 2023 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.
- **Rekenparameters**. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties**. In hoofdstuk 4 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg**. In hoofdstuk 5 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden**. In hoofdstuk 6 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Projectresultaten**. In hoofdstuk 7 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting**. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting**. In hoofdstuk 9 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse**. In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie**. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten**. In hoofdstuk 12 worden de conclusies van de tMPG 2023 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de MPG 2023. 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 grondverkopen 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 2023 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactiecijfers 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 tMPG 2023 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de MPG 2023. 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 MPG 2023. Ook de netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de MPG 2023. De prijspeildatum is immers onveranderd (1 januari 2023). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de tMPG worden drie 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.

Geheime bijlage

Bij de tMPG 2023 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. 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/Kadaster). In 2022 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 15,2%. Voor de huidige grondexploitaties van de gemeente is verwerving van woningen niet of nauwelijks relevant. Wat betreft bedrijfsruimte zorgt het grote tekort in combinatie met sterk gestegen bouwkosten voor nieuwbouw voor een opwaartse druk bij huur- en koopprijzen. De vraag naar bestaand bedrijfsvastgoed blijft hierdoor naar verwachting hoog. Adviesbureau Stadkwadraat verwacht over 2023 een waardeontwikkeling van -2% tot +4%. Voor 2024 geldt een bandbreedte van -1% tot +5%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2022 over een stijging van 13,7%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2022 echter met 7,1% (aanbestedingsindex). Adviesbureau Metafoor verwacht dat op korte termijn de loon- en materiaalkosten stijgen, maar de indirecte kosten stabiliseren of zelfs licht dalen als gevolg van slecht gevulde orderportefeuilles (bijv. door stikstofproblematiek) en toenemende concurrentie. In 2023 wordt daarom een stijging verwacht van +4% tot+ 8%. Voor de jaren 2024 en 2025 geldt een bandbreedte van +3% tot +5%, en vanaf 2026 een afvlakking naar het langjarig inflatiegemiddelde van 2%. Stadkwadraat verwacht over geheel 2023 een prijsstijging van de GWW-kosten tussen de +2% en +6%, voor 2024 een stijging van +1% tot +3%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2022 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 4,3% gestegen. Metafoor verwacht voor 2023 een verdere stijging van de plankosten tussen +4% en +8%. In de jaren hierna geldt een stapsgewijze afvlakking naar 2% op jaarbasis.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het gebruikelijk om één index voor de kosten te hanteren. Veel gemeenten hanteren het historisch gemiddelde van de inflatie als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. Dit komt neer op ongeveer 2,5% per jaar. Gegeven de extreme prijsontwikkelingen, in het bijzonder binnen de GWW-sector, is een andere benadering echter gewenst. Voor de grondexploitaties van de gemeente Nijkerk gelden dan ook de volgende uitgangspunten:

- Er is bij de MPG 2023 een onderscheid gemaakt tussen de kostenstijging ten aanzien van civiele kosten (sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken) en de stijging van de overige kostenposten (waaronder verwerving en plankosten).
- De civiele kosten zijn doorgerekend met een kostenstijging van 5% per jaar voor 2023 en 2024. Vanaf 2025 geldt een percentage van 2,5%.
- De overige kosten zijn doorgerekend met een kostenstijging van 2,5% per jaar over de gehele looptijd van de exploitatie. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de MPG 2022.

Uiteraard worden de ontwikkelingen aandachtig gevolgd en zullen de rekenparameters zo nodig bij de tussentijdse rapportage weer worden aangepast.

Stand van zaken medio 2023
Tot 2022 bestond bij de tussentijdse actualisatie van de grondexploitaties geen aanleiding om de reken-parameters aan te passen. Deze waren daarom telkens gelijk aan de gehanteerde parameters in de MPG van een half jaar eerder. Als gevolg van extreme macro-economische omstandigheden was het in 2022 voor het eerst noodzakelijk om het percentage kostenstijging tussentijds wel te herzien. In 2023 is echter sprake van een stabilisering van het prijsniveau.

Ten opzichte van medio 2022 rapporteert het CBS over een kostenstijging op de GWW-markt van 1,5%. Volgens BouwkostenKompas stegen de kosten in de eerste helft van 2023 met 0,8%, terwijl de aanbestedings-index nagenoeg op hetzelfde niveau bleef. Dit komt doordat materiaalprijzen en personeelskosten licht zijn gestegen, maar de indirecte kosten dalen door een afname van de werkvoorraad bij aannemers. In de halfjaarlijkse update van de parametervisie van adviesbureau Stadkwadraat blijft de voorziene prijsstijging voor 2023 ongewijzigd, namelijk tussen +2% en +6%. In de voorspeling voor 2024 is de onderkant van de bandbreedte wel naar beneden bijgesteld (van +1% naar 0%).

De civiele kosten in de grondexploitaties van de gemeente Nijkerk zijn doorgerekend met een stijging van 5% per jaar voor 2023 en 2024. Vanaf 2025 geldt een percentage van 2,5%. Gegeven de huidige indexcijfers en de voorspellingen tot en met 2024, is het de conclusie dat de gehanteerde percentages voor kostenstijgingen in de grondexploitaties voldoende moeten zijn. Tussentijdse bijstelling is derhalve niet noodzakelijk. Indien nodig worden de rekenparameters bij de MPG 2024 weer aangepast.

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, bedrijventerreinen en kantoren. Voor de woningbouw verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een ontwikkeling van -2% tot 2%. Stadskwadraat gaat voor 2023 uit van -7% tot -2%, maar geeft tegelijkertijd aan om, gezien de hoge mate van onzekerheid en vanuit een behoedzame en behoudende benadering in de grondexploitatie, deze verwachte prijsdaling niet volledig in te rekenen. Voor 2024 en 2025 geeft Metafoor een prognose van -3% tot +1%, vanaf 2026 +2% per jaar.

Vanuit de adviezen en afweging per project hanteert de gemeente Nijkerk een opbrengstenstijging van 0% per jaar. Enerzijds is het niet onrealistisch dat grondwaarden in de toekomst dalen, anderzijds geldt voor meerdere projecten (waaronder Doornsteeg fase 3 en Stadshaven Nijkerk) dat een deel van het woningbouwprogramma via een tender kan worden verkocht. De ervaring leert dat, als gevolg van concurrentie tussen deelnemende marktpartijen, inschrijvingen bij een tender doorgaans hoger liggen dan de getaxeerde prijzen. Voor exploitatie Stadshaven Nijkerk geldt een uitzondering op de jaarlijkse opbrengstenstijging van 0%. In het kader van de subsidieaanvraag is namelijk uitgegaan van een stijging van 2% op jaarbasis, hetgeen is overgenomen bij het openen van de grondexploitatie (raadsbesluit d.d. 23 juni 2022). Dit werd destijds ook als een realistisch uitgangspunt gezien. Gelet op recente marktontwikkelingen is binnen de grondexploitatie bij de MPG 2023 meer zekerheid ingebouwd; voor de jaren 2023 en 2024 is de jaarlijkse opbrengstenstijging bijgesteld van 2% naar 0%. Vanaf 2025 is de stijging ongewijzigd en derhalve nog steeds 2% per jaar.

Als het gaat om de grondwaarden voor bedrijfsvastgoed, dan is het de verwachting dat deze voor toplocaties blijven stijgen of stabiliseren. De voornaamste reden hiervoor is de hoge vraag naar goederen waardoor ook de vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten hoog blijft. Dit terwijl het aanbod sterk achterloopt op de vraag. Op midden- en basisbedrijfslocaties zal de groei beperkt zijn of zal zelfs sprake zijn van een lichte daling van de grondwaarde. Voor dergelijke locaties gaat Metafoor uit van een bandbreedte van 2% tot +1%. Vanuit dit advies is het aannemelijk om voor de gemeentelijke bedrijfs- en kantorenkavels uit te blijven gaan van een opbrengstenstijging van 0%.

Stand van zaken medio 2023

De grondopbrengsten voor woningen worden overwegend residueel bepaald. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de marktwaarde, de bouwkosten en de grondwaarde van een woning.

De huidige prijsontwikkeling van de bouwkosten is redelijk vergelijkbaar met die op de GWW-markt. De afgelopen periode is een stabilisatie van de prijzen zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door het stilvallen van bouwprojecten en daarmee een kleinere vraag naar materiaal. Ook verandert de dynamiek op de aanbestedingsmarkt: er is momenteel meer ruimte voor concurrentie onder aannemers met een neerwaartse prijsdruk op aanbestedingen als gevolg. Gegeven het voorgaande heeft de prijsontwikkeling van de bouwkosten geen negatief effect op de residuele grondwaarde van woningen.

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg € 468.000 in het tweede kwartaal van 2023 (NVM). Ten opzichte van begin 2023 is sprake van een prijsdaling van ongeveer € 30.000 (-6,4%). De vierkante-meterprijzen zijn op kwartaal- en jaarbasis wel gestegen. Dit betekent dat meer kleinere nieuwbouwwoningen worden verkocht. Voor bestaande koopwoningen geldt dat de prijzen in de eerste helft van 2023 beperkt zijn gestegen: van gemiddeld € 407.000 naar € 410.000. De prijzen nemen toe over de hele breedte van de markt. Het is onzeker hoe de prijsontwikkeling de komende periode verdergaat. ABN Amro verwacht over geheel 2023 een prijsdaling van 5%, in 2024 een verdere daling met 3%. De Rabobank verwacht in 2024 juist stabilisatie. Peer Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt van de TU Delft, stelt echter dat de prijzen nu al stabiliseren en volgend jaar weer volop gaan stijgen. Deze voorspelling is met name gebaseerd op recente loonstijgingen waardoor consumenten in staat zijn om meer te lenen bij de huidige (stabiele) hypotheekrente. Ook is de woningmarkt extreem krap waarbij weer vaker wordt overboden op huizen en de verkoopsnelheid toeneemt. Gegeven de diverse cijfers en verwachtingen kan worden geconcludeerd dat de negatieve prijscorrectie medio 2023 voorbij is en thans sprake is van stabilisatie of een lichte stijging van de huizenprijzen. Ten opzichte van begin 2023 is hiermee dus wel sprake van een negatief effect op de residuele grondwaarde van woningen.

Voor grondexploitaties Stadshaven Nijkerk, Doornsteeg (fase 3) en Nijkerkerveen (deelplan 3) is bepaald in hoeverre de grondopbrengsten afnemen als de woningprijzen 5% dalen en de bouwkosten stabiel blijven. Dit komt gemiddeld uit op 6% à 7% voor woningen in de vrije sector. Gegeven de verwachting dat de huizenprijzen weer (licht) gaan stijgen, is het niet realistisch om deze afname halverwege het jaar volledig in te calculeren in de grondexploitaties. Het is namelijk ook wenselijk om te grote schommelingen te voorkomen. Aan de andere kant ligt het voor de hand dat over geheel 2023 wel sprake zal zijn van een daling. Om die reden is voor de drie genoemde projecten bij de tMPG 2023 een stelpost opgenomen voor negatieve marktontwikkeling van 3% voor woningen in de vrije sector. Ten behoeve van de MPG 2024 zal uiteraard weer een herijking plaatsvinden op basis van de marktcijfers over geheel 2023 alsmede een extern waarde-advies/taxatie van de grondprijzen in de gemeentelijke exploitaties.

In de kwartaalrapportage van de NVM staat verder dat na een forse dip de verkoopcijfers van nieuwbouw-woningen in het 2e kwartaal van 2023 weer zijn toegenomen. Dit herstel zit met name in de grote steden en het betaalbare segment. In alle prijsklassen hoger dan € 400.000 ligt de dynamiek ruim lager dan een jaar eerder. Dat heeft onder meer te maken met onzekerheid over de (toekomstige) verkoop van de eigen woning en de doorlooptijd tussen aankoop en oplevering. Dit betekent dat bij nieuwbouwprojecten nog altijd sprake is van intrekkingen, ontbindingen van koopovereenkomsten en uitstel. Om die reden is ook kritisch gekeken naar de fasering en afzet van bouwkavels binnen grondexploitaties Stadshaven Nijkerk, Doornsteeg (fase 3) en Nijkerkerveen (deelplan 3). Voor deze projecten geldt dat de looptijd met 1 jaar is opgeplust.

Rente

Conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV 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 2022 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2022 was voor het begrotingsjaar 2022 sprake van een WACC van 0,68%. De voorziene WACC bij de tMPG 2022 was 1,00%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

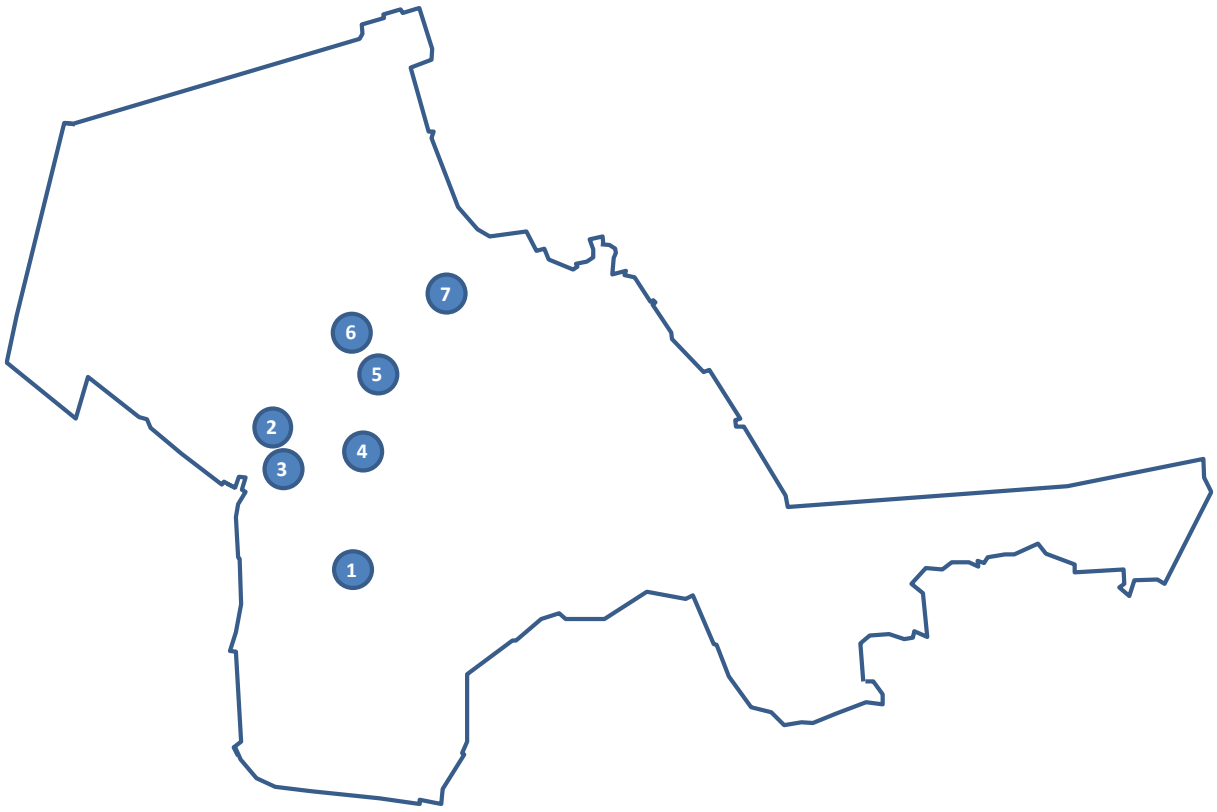
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief onder de 1,00% blijft liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. De jaarschijven in de grondexploitaties zijn om die reden nog steeds doorgerekend met een voorziene rente van 1,00%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet, ofwel de rente waarmee het exploitatieresultaat op eindwaarde contant wordt gemaakt, is conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV 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%.

4. Grondexploitaties

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



Wonen
① Nijkerkerveen
⑤ Nautenaseweg
⑥ Doornsteeg
⑦ Stadshaven Nijkerk

Bedrijven
② Arkerpoort
③ De Flier

Gemengd
④ Spoorkamp

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 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.

4.1 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. Deelplan 1a (Buntwal), deelplan 1b (De Bunt), deelplan 2 (Dorp) en deelplan 3 zijn inmiddels in ontwikkeling genomen of afgerond. Deelplan 2 (Landelijk) en deelplan 4 vormen het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling. Voor deze deelplannen worden de gemeentelijke gronden nog niet verantwoord in een grondexploitatie, maar staan deze vooralsnog 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 1a, 1b, 2 en 3 is 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 te continueren.

4.1.1 Deelplan 3

Voortgang

Deelplan 3 is het gebied ten zuidwesten van Nijkerkerveen, gelegen tussen de Nieuwe Kerkstraat, de Laakweg en de Jacob de Boerweg. Het deelplan voorziet in ongeveer 340 woningen. Het grootste deel van de gronden in het gebied zijn in eigendom van de gemeente en/of Plankenburg. Beide partijen zijn in april 2022 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarbij voor de ontwikkeling een gezamenlijke grondexploitatie wordt gevoerd. Het beoogde bouwprogramma vanuit de samenwerking is ongeveer 330 woningen. De overige woningen in het gebied worden gerealiseerd door particuliere eigenaren/ontwikkelaars. Deze worden integraal meegenomen in het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de civiele uitvoering. De toerekenbare kosten worden ten gunste van de gezamenlijke grondexploitatie verhaald op deze particuliere eigenaren en ontwikkelaars.

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van deelplan 3 verder vorm kan krijgen. Dat heeft geresulteerd in een ontwerp stedenbouwkundig plan. Hierna is echter duidelijk geworden dat een particuliere eigenaar terughoudend werd als gevolg van macro-economische ontwikkelingen en niet langer deel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling. Dat heeft tot gevolg dat ook een klein deel van de gezamenlijke gronden van de gemeente en Plankenburg pas op een later moment ontwikkeld kunnen worden (toekomstig deelplan 4). De gevolgen voor het stedenbouwkundig plan zijn inzichtelijk gemaakt door Buro Ontwerp & Omgeving. Vanaf 24 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor deelplan 3 ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn de afgelopen periode beoordeeld en van een antwoord voorzien. Naar verwachting wordt het planologisch kader nog in het derde kwartaal van 2023 door de gemeenteraad behandeld.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	58	59	117	35,6%
Middelduur laag	35	0	35	10,6%
Middelduur hoog	49	0	49	14,9%
Duur	128	0	128	38,9%
Totaal	**270**	**59**	**329**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Sociaal	0	0	24	23	24	23	23
Middelduur laag	0	0	7	7	7	7	7
Middelduur hoog	0	0	10	10	9	10	10
Duur	0	0	25	26	26	26	25
Totaal	**0**	**0**	**66**	**66**	**66**	**66**	**65**

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 grondverkopen. 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 ongeveer € 2,6 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 27 januari 2022 geopend en voor het laatst geactualiseerd bij de MPG 2023.

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	4.135.927	3.787.182	-348.745
Eindwaarde	2.381.717	1.770.467	-611.249
Netto contante waarde	2.114.896	1.541.298	-573.598

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.319.800	1.770.467	-549.333
Eindwaarde	61.917	0	-61.917

Ten opzichte van begin 2023 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 611.000. Dit heeft voornamelijk te maken met de neerwaartse bijstelling van voorziene grondopbrengsten. Omdat de afdracht in het kader van bovenwijkse voorzieningen niet hoger kan zijn dan het voorziene resultaat op de exploitatie, is de afdracht bij de tMPG 2023 naar beneden bijgesteld van ongeveer € 2,3 miljoen naar € 1,8 miljoen. Het netto resultaat op de grondexploitatie komt dan ook exact uit op € 0.

Voor het faciliterende deel van de ontwikkeling geldt dat het resultaat nagenoeg hetzelfde blijft. Als volgt:

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-122.537	-122.537	0
Eindwaarde	-167.043	-170.279	-3.237
Netto contante waarde	-148.329	-148.238	91

4.2 Nautenaseweg



Projectbeschrijving

In 2019 zijn scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaen verhuist naar een nieuwe gezamenlijke locatie aan de westkant van Doornsteeg. Hun huidige terrein aan de Nautenaseweg is daarmee vrijgekomen en zal worden herontwikkeld naar woningbouw. In overleg met omwonenden heeft de gemeente enkele uitgangspunten opgesteld, welke vervolgens zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Qua programma wordt uitgegaan van 3 appartementen voor senioren en acht vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Voortgang

Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In verband met aanwezigheid van eekhoorns in het gebied zijn in 2021 met succes mitigerende maatregelen getroffen en is voor de uitvoering van het plan een ontheffing door de provincie verleend. In 2022 is de gemeente gestart met het bouwrijp maken van het gebied. De werkzaamheden zijn begin 2023 afgerond. De verkoop van de acht vrije kavels is gestart op 19 mei 2023. Inmiddels zijn 7 van de 8 kavels verkocht, al dan niet onder voorbehoud van financiering.

Ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig appartementencomplex voor senioren heeft de gemeente in 2021 een tender georganiseerd. Hierbij zijn consultatiegesprekken gevoerd met 5 partijen en heeft de gemeente aan twee partijen gevraagd om een visie, schetsontwerp en grondbieding in te dienen. NCB Projectrealisatie is als winnende partij door de gemeente geselecteerd. Het plan van NCB voorziet in een energieneutrale appartementenvilla met 3 levensloopbestendige appartementen. De lokale verkoop van de appartementen heeft in het eerste halfjaar van 2023 plaatsgevonden. Start bouw volgt later dit jaar.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	5.610 m²	65,2%
Verharding	940 m²	10,9%
Groen	2.050 m²	23,8%
Water	0 m²	0,0%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**8.600 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	0	0	0,0%
Middelduur	0	0	0	0,0%
Duur	11	0	11	100,0%
Totaal	**11**	**0**	**11**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	0	3	8	0	0	0	0
Totaal	**0**	**3**	**8**	**0**	**0**	**0**	**0**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 72.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2023.

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	1.586.053	1.973.835	387.782
Eindwaarde	1.559.373	1.949.740	390.367
Netto contante waarde	1.469.432	1.837.284	367.851

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463	188.463	0
Eindwaarde	1.370.910	1.761.277	390.367

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 390.000. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van hogere verkoopprijzen van de vrije kavels (op basis van makelaarsadvies).

4.3 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). Het afgelopen jaar is 1 bedrijfskavel verkocht. Hierdoor komt het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. De afronding van het project is voorzien in 2025.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

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

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m²	0	55.298 m²	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 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Bedrijventerrein	52.223 m²	0	3.075 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
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	**52.223 m²**	**0 m²**	**3.075 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de nog te verkopen kavels, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 51.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2023.

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	302.169	302.169	0
Eindwaarde	298.624	294.013	-4.611
Netto contante waarde	287.028	277.055	-9.973

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	3.109.000	3.109.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338	244.338	0
Eindwaarde	3.163.286	3.158.675	-4.611

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 5.000 op eindwaarde verslechterd.

4.4 De Flier



Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan De Flier is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop volgend 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 2022 zijn 29 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 13,2 hectare verkocht en geleverd. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier en voor meerdere kavels is inmiddels sprake van een formele reservering. Bedrijven dienen echter wel rekening te houden met de schaarste op het elektriciteitsnet. Op dit moment realiseert netbeheerder Liander geen nieuwe grootverbruik-aansluitingen in de gemeente. Kleinverbruikaansluitingen (van 3x80 ampère) zijn nog wel mogelijk. De netcongestie kan van invloed zijn op de gronduitgifte. Daarom wordt, ondanks de hoge mate van interesse, in de grondexploitatie uitgegaan van een voorzichtig uitgiftetempo. Bijstelling hiervan zal enkel plaatsvinden op basis van concrete verkoopovereenkomsten en/of grondleveringen.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	277.852 m²	68,6%
Verharding	51.330 m²	12,7%
Groen	36.190 m²	8,9%
Water	39.735 m²	9,8%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**405.107 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	277.852 m²	0	277.852 m²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	**277.852 m²**	**0 m²**	**277.852 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Bedrijventerrein	132.387 m²	6.612 m²	19.836 m²	13.224 m²	13.224 m²	13.224 m²	79.345 m²
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	**132.387 m²**	**6.612 m²**	**19.836 m²**	**13.224 m²**	**13.224 m²**	**13.224 m²**	**79.345 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 € 1,8 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2023.

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	9.426.865	9.746.664	319.799
Eindwaarde	8.008.754	8.290.757	282.004
Netto contante waarde	6.314.848	6.537.205	222.358

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.912.000	2.912.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.641.666	4.639.244	-2.423
Eindwaarde	6.279.088	6.563.514	284.426

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 282.000 op eindwaarde verbeterd.

Op basis van de huidige inzichten heeft grondexploitatie De Flier een looptijd tot einde 2034. 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 2032 onder de noemer "10j".

Resultaat	tMPG 2023 (10j)
Eindwaarde	6.341.203
Netto contante waarde	5.201.995

4.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad



Projectbeschrijving

Spoorkamp 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. De huidige grondexploitatie heeft alleen betrekking op fase 1 en de locatie van het zwembad. De grond van fase 2 staat onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden).

Voortgang

Per einde 2022 zijn 11 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,7 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op ongeveer 58% van de uit te geven kavels in fase 1. Hierbinnen valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 officieel is geopend. In 2023 is een kavel geleverd met een oppervlakte van 1.733 m^2.

Op basis van de huidige (beperkte) behoefte aan kantoorruimte is de gemeente voornemens om eind 2023 / begin 2024 het bestemmingsplan voor de noordelijke lob in Spoorkamp fase 1 aan te passen, zodat ook ruimte ontstaat voor andere functies zoals woonvormen voor urgente volkshuisvestelijke opgaven. In het kader van deze beoogde omzetting is het perceel van MBO Amersfoort teruggekocht (raadsbesluit d.d. 21 april 2022) en eind 2022 aan de gemeente geleverd.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik Spoorkamp 1 + 2	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	90.115 m²	48,0%
Verharding	15.490 m²	8,2%
Groen	53.540 m²	28,5%
Water	28.640 m²	15,3%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**187.785 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	0	0	0	0,0%
Kantoren	7.608 m²	3.345 m²	10.953 m²	17,3%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	48.220 m²	4.150 m²	52.370 m²	82,7%
Totaal	**55.828 m²**	**7.495 m²**	**63.323 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m²	0	562 m²	562 m²	563 m²	562 m²	2.634 m²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	31.105 m²	1.733 m²	2.249 m²	2.250 m²	2.249 m²	2.250 m²	10.534 m²
Totaal	**37.175 m²**	**1.733 m²**	**2.811 m²**	**2.812 m²**	**2.812 m²**	**2.812 m²**	**13.168 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 € 407.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2023.

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	1.360.275	1.329.654	-30.621
Eindwaarde	1.093.280	1.059.418	-33.863
Netto contante waarde	896.871	869.092	-27.779

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	410.000	410.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	641.180	628.507	-12.674
Eindwaarde	862.100	840.911	-21.189

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat van de grondexploitatie in beperkte mate naar beneden bijgesteld. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 34.000 op eindwaarde. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van een iets kleinere bedrijfskavel in vergelijking met de stedenbouwkundige verkaveling.

4.6 Stadshaven Nijkerk



Projectbeschrijving

Al jaren heeft de gemeente Nijkerk de ambitie om het gebied van de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Voor de herontwikkeling is een concept-gebiedsvisie “Stadshaven Nijkerk” opgesteld. De visie laat zien hoe het toekomstig stedelijk woongebied er uit komt te zien. In het kerngebied is ruimte voor circa 600 woningen met een aantrekkelijke openbare ruimte aan het water, waarbij ook ruimte is voor voorzieningen die passend en aanvullend zijn voor het centrum van Nijkerk en die het gebied levendig maken. De ontwikkeling van Stadhaven Nijkerk kent een financieel tekort. Het tekort kan echter voor deel worden gedekt uit beschikbare gestelde subsidies vanuit het Rijk en de provincie Gelderland.

Voortgang

De uitwerking van fase 1a van het gebied – de locatie van het huidige gemeentehuis – is in 2019 gestart en hiervoor is inmiddels een stedenbouwkundige visie en een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Voor de overige fasen geldt dat de concept-gebiedsvisie is uitgewerkt naar een definitieve gebiedsvisie. Deze is op 1 juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Als vervolgstap is momenteel het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor de overige fasen in voorbereiding. De ontwikkeling van Stadhaven Nijkerk zal fasegewijs plaatsvinden volgens de in 2022 vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Het is de planning dat in 2024 de feitelijke uitvoering van de eerste fase start. Dit betekent dat naast de ruimtelijke en planologische uitwerking in 2023 ook een verkoopprocedure wordt opgestart teneinde een ontwikkelende partij voor fase 1a te selecteren.

De gemeente voert een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente binnen het plangebied de gronden probeert te verwerven die niet in eigendom zijn bij de gemeente. In totaal gaat het om 7 eigenaren, waarvan 5 bedrijven en 2 woningen. De gemeente is met de verschillende eigenaren in gesprek om de gronden minnelijk te verwerven. Dit heeft tot dusver geresulteerd in overeenstemming met een van de eigenaren (Van Oosten). De betreffende gronden/opstallen zijn inmiddels aan de gemeente geleverd.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	27.960 m²	38,1%
Verharding	25.726 m²	35,0%
Groen	16.108 m²	21,9%
Water	3.471 m²	4,7%
Te handhaven	241 m²	0,3%
Totaal	**73.506 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	214	214	35,8%
Middelduur laag	50	40	90	15,0%
Middelduur hoog	90	30	120	20,0%
Duur	175	0	175	29,2%
Totaal	**315**	**284**	**599**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Sociaal	0	0	7	42	41	41	83
Middelduur laag	0	0	3	17	18	17	35
Middelduur hoog	0	0	5	23	23	23	46
Duur	0	0	12	32	32	33	66
Totaal	**0**	**0**	**27**	**114**	**114**	**114**	**230**

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 grondaankopen en de grondverkopen. Wat betreft de verkopen bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 4,0 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en voor het laatst herzien bij de MPG 2023 op basis van de definitieve gebiedsvisie.

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-3.050.980	-3.916.062	-865.082
Eindwaarde	-5.366.769	-6.325.569	-958.800
Netto contante waarde	-4.580.486	-5.292.953	-712.467

Ten opzichte van de MPG 2023 is het exploitatieresultaat verslechterd met ongeveer € 712.000 op netto contante waarde. De verliesvoorziening wordt derhalve met eenzelfde bedrag opgehoogd. De oorzaak hiervan ligt met name in de neerwaartse bijstelling van voorziene grondopbrengsten.

5. 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 ruim 1300 woningen. De ontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen, waarbij het in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Globaal Masterplan tot dusver als uitgangspunt is 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 duurzame, 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 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.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2023.

5.1 Doornsteeg: fase 1

Resultaten

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 betrof een ontwikkeling van 341 woningen, met inbegrip van een drietal CPO-initiatieven en 10 vrije kavels. Alle woningen in het deelgebied zijn opgeleverd.

Fase 1B

Aan de Holkerweg is medio 2016 gestart met de realisatie van CPO-initiatief Holkerbeek, een project waarbij 20 woningen zijn gerealiseerd.

In 2021 is de definitieve inrichting van de openbare ruimte in fase 1 afgerond. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2021 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 40.381.

5.2 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 Doorsteeg in de realisatie van maximaal 350 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Alle woningen zijn gasloos en voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) per 1 juli 2020. In deelplan 2 is ook een nieuwe school gerealiseerd in opdracht van PCO Gelderse Vallei. De opening van dit integraal kindcentrum heeft officieel plaatsgevonden op 8 februari 2021. Het is de verwachting dat het woonrijp maken van fase 2 in 2023 wordt afgerond.

Programma en uitgifte

Fase 2 voorziet in een programma van maximaal 350 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 is het programma op onderdelen uitgebreid, bijvoorbeeld door het toevoegen van appartementen, beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen. Dit resulteert in meer variatie binnen het woningbouwprogramma.

Risico’s

De voornaamste risico’s zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 39.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-1.355.641	-1.355.641	0
Eindwaarde	-1.442.446	-1.456.871	-14.424
Netto contante waarde	-1.280.851	-1.268.294	12.557

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 14.000 verslechterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	2.076.046	2.076.046	0
Eindwaarde	2.180.914	2.202.723	21.809
Netto contante waarde	1.936.589	1.917.603	-18.986

Ten opzichte van de MPG 2023 is het voorziene resultaat van de exploitatie met ongeveer € 22.000 verbeterd.

5.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is eind 2019 opgestart. Dit heeft geresulteerd in een kaderstellend document dat op 22 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het derde kwartaal van 2021 is een stedenbouwkundig ontwerp met bijbehorende proefverkaveling beschikbaar gekomen. Bij een eerdere actualisatie van de grondexploitatie zijn deze in financiële zin vertaald. Ook de effecten van de Woonvisie 2020+ op het programma en de beoogde samenwerking met de marktpartijen zijn destijds in de actualisatie meegenomen. Zoals gebruikelijk wordt de exploitatie gedurende het planontwikkelingsproces verder aangepast, in eerste instantie op basis van de definitief te maken afspraken met de marktpartijen. Het is de verwachting dat hierover in de tweede helft van 2023 meer duidelijkheid ontstaat en de anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten. Hierna kan ook het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	102.555 m²	34,5%
Verharding	55.705 m²	18,7%
Groen (incl. beekzone)	98.490 m²	33,1%
Water	7.001 m²	2,4%
Te handhaven	33.626 m²	11,3%
Totaal	**297.377 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	239	239	36,0%
Middelduur laag	64	0	64	9,6%
Middelduur hoog	100	0	100	15,0%
Duur	261	0	261	39,3%
Totaal	**425**	**239**	**664**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Sociaal	0	0	34	33	34	33	34
Middelduur laag	0	0	9	9	9	9	9
Middelduur hoog	0	0	14	14	14	14	14
Duur	0	0	37	37	36	37	37
Totaal	**0**	**0**	**94**	**93**	**93**	**93**	**94**

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit neer op ongeveer 70% van het programma. De woningen die worden toegerekend aan het eigendom van BV Doornsteeg, BKO en Langverwacht zijn daarentegen wel meegenomen in de programmatabel. Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van ongeveer 500 m^2 voor een voorziening zoals een gezondheidscentrum.

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 grondverkopen 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 € 3,3 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	13.944.377	13.065.855	-878.522
Eindwaarde	12.015.893	10.905.376	-1.110.517
Netto contante waarde	10.669.769	9.493.786	-1.175.983

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	5.000	5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.935.955	1.935.955	0
Eindwaarde	10.084.938	8.974.421	-1.110.517

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,1 miljoen verslechterd. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de neerwaartse bijstelling van voorziene grondopbrengsten.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-246.189	-470.055	-223.866
Eindwaarde	-1.022.484	-1.311.555	-289.071
Netto contante waarde	-907.937	-1.141.787	-233.851

Ten opzichte van de MPG 2023 is het voorziene resultaat met circa € 289.000 op eindwaarde verslechterd.

5.4 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 afgerond. Naar verwachting wordt in 2024, op het moment dat de ontwikkeling van fase 3 ten uitvoer kan worden gebracht, het grondlichaam verplaatst. Rijkswaterstaat eist namelijk dat het ontwerp rekening houdt met een mogelijke verbreding van de snelweg naar 2x 4 rijstroken. Na verplaatsing van het grondlichaam wordt hier bovenop een geluidswerend scherm geplaatst. Het noordelijke deel van de geluidswerende voorziening wordt aan de binnenzijde van de Arkemheenweg gerealiseerd. Deze zijde van de wijk krijgt een park en recreatiefunctie. Voor de gehele geluidswerende voorziening is inmiddels een voorlopig ontwerp opgesteld, uitgaande van de door Rijkswaterstaat gestelde eisen en een goede stedenbouwkundige inpassing. Dit ontwerp is het vertrekpunt van de nog te doorlopen aanbesteding. Tevens is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor het laatste gedeelte van de geluidswal alsmede voor de bouw van het scherm op de wal.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel voor de geluidswerende voorzieningen is bepaald op € 1,4 miljoen.

Resultaten

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

Geluidsvoorziening

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-6.368.727	-6.226.881	141.846
Eindwaarde	-7.116.749	-7.105.404	11.345
Netto contante waarde	-6.319.469	-6.185.682	133.788

Resultaat tMPG 2023	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-5.373.875	-853.006	-6.226.881
Eindwaarde	-6.056.646	-1.048.758	-7.105.404
Netto contante waarde	-5.272.675	-913.007	-6.185.682

Ten opzichte van de MPG 2023 blijft het voorziene resultaat op eindwaarde nagenoeg gelijk.

Volkstuinen

De verplaatsing van de volkstuinen is volledig afgerond. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2020 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 203.797.

Fietstunnels

De realisatie van twee fietstunnels naar Doornsteeg is volledig afgerond. Vanuit het perspectief van een integrale exploitatie wordt het deelcomplex nog niet afgesloten. Dit zal plaatsvinden bij afronding van het gehele project, thans voorzien in 2029. Het negatieve resultaat op eindwaarde is ongeveer € 1,7 miljoen.

5.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Nominale waarde	5.803.626	4.843.083	-960.543
Eindwaarde	2.273.589	876.287	-1.397.302
Netto contante waarde	1.940.778	672.618	-1.268.160

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	458.000	458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.943.879	1.943.879	0
Eindwaarde	787.709	-609.593	-1.397.302

Ten opzichte van de MPG 2023 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,4 miljoen verslechterd.

6. Strategische gronden

De gemeente Nijkerk heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. Hieronder vallen onder meer fase 2 van Spoorkamp en het landelijke deel van deelplan 2 in Nijkerkerveen. De geheime bijlage geeft inzicht in de boekwaarden, voorziene marktwaarden en risico's van deze strategische gronden. Hieronder wordt per grondcomplex ingegaan op het toekomstperspectief.

6.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Na afronding van het dorpse deel van deelplan 2 zal in eerste instantie deelplan 3 worden ontwikkeld. 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. Vooruitlopend op de ontwikkeling zal door ontwikkelaar Plankenburg een tweetal vrijstaande kavels nabij de Vrouwenweg 27 worden aangebonden. Hiervoor is de bestemmingsplanprocedure momenteel in voorbereiding. Conform de werkwijze van andere deelplannen wordt het resultaat van deze ontwikkeling voor 50% gedeeld met de gemeente. In dit specifieke geval zal de grondexploitatie echter niet worden gevoerd door de gemeente, maar zelfstandig door Plankenburg. Het resultaat wordt achteraf gedeeld met de gemeente.

6.2 Nijkerkerveen deelplan 4

Als gevolg van een onzeker economische perspectief heeft een particuliere grondeigenaar in 2022 aangegeven geen deel uit te maken van de beoogde ontwikkeling van deelplan 3. Dat heeft tot gevolg dat ook een klein deel van de gezamenlijke gronden van de gemeente en Plankenburg pas op een later moment ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een relatief klein gebied van ongeveer 5.100 m^2. De betreffende gronden, die worden aangeduid als deelplan 4, worden op een later moment in exploitatie genomen.

6.3 Spoorkamp fase 2

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen in fase 2 van Spoorkamp. Daarnaast is de raad via een raadsinformatiebrief (9 maart 2022) geïnformeerd over de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp. Voor deelgebied Spoorkamp 2 is hierin een programma opgenomen dat, naast de al gerealiseerde tiny houses, voorziet in de realisatie van maximaal 250 tijdelijke wooneenheden voor diverse aandachtsgroepen (periode van 15 jaar). Voor een ander gedeelte van Spoorkamp 2 wordt, aanvullend op de uitgifte van kantorenkavels, gekeken naar ontwikkelruimte voor de vestiging van bepaalde vormen van economische vrijetijdsbesteding (leisure) en eventuele komst van een station/OV-hub. Gelet op de beschikbare capaciteit in Spoorkamp 1 zal in een periode van 10-15 jaar zeer waarschijnlijk weinig tot geen kantorenkavels in Spoorkamp 2 worden uitgegeven. Om die reden is de grond van fase 2 per 1 januari 2021 niet langer opgenomen in de grondexploitatie, maar wordt deze verantwoord onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden). Op het moment dat uitgifte in fase 2 aan zet is, zo mogelijk op basis van de beoogde gebiedsuitwerking, zal de gemeenteraad worden voorgelegd om opnieuw een grondexploitatie voor fase 2 te openen. Dit kan mogelijk ook gaan om een kleinere ontwikkeling binnen fase 2 voor bijvoorbeeld de concrete uitgifte van kavels voor sport en leisure.

6.4 Overige gronden

Naast gronden die de gemeente in het verleden strategisch heeft verworven, is sprake van een aantal vrijkomende locaties die voor herontwikkeling kunnen worden ingezet. De betreffende gronden c.q. opstallen zijn intern nog niet overgeheveld vanuit de Algemene Dienst naar het Grondbedrijf. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit plaatsvinden bij het openen van de grondexploitaties voor de betreffende locaties. Op korte termijn (2023-2024) gaat het in ieder geval om de volgende locatie:

- Stadhuislocatie aan de Kolkstraat in Nijkerk (Stadshaven, fase 1a)
  Naar verwachting komt de bestaande stadhuislocatie medio 2024 vrij. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling is een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij het monumentale stadhuis een nieuwe functie en een prominente plek krijgt. In 2021 hebben enkele bijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Op basis hiervan is een definitieve stedenbouwkundige visie voor fase 1a opgesteld. Deze is op 14 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is het bestemmingsplan voor fase 1 op 15 december 2022 vastgesteld, maar deze heeft op dit moment nog geen onherroepelijke status. Ook heeft de raad op 23 juni 2022 ingestemd met het openen van de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk (met inbegrip van fase 1a). De grondexploitatie maakt sindsdien deel uit van de MPG. Op het moment dat de stadhuislocatie leeg en ontruimd is, zal deze formeel worden ingebracht in de grondexploitatie.

- Paasbos
  Op 21 februari 2019 heeft de gemeenteraad verzocht te starten met het opstellen van een gebiedsvisie voor Paasbos. Deze visie dient een nieuwe impuls te geven aan het gebied. Het huidige winkelcentrum is sterk gedateerd. Het is daarom van belang om een breed gedragen gebiedsvisie op te stellen waarbij, in overleg met de samenleving, zowel de ruimtelijke als sociale componenten betrokken worden. Daarbij werd aangegeven dat ook de verbinding zal worden gelegd met het aanwezige gemeentelijk vastgoed in deze omgeving (sporthal Strijland, De Wulfshoeve en de voormalige basisschool aan de Bizetlaan) en de aanwezige groene ruimte rondom het winkelcentrum. Inmiddels is een globale gebiedsvisie opgesteld en is deze begin 2022 ter consultatie aan de samenleving en betrokken stakeholders aangeboden. De komende periode wordt verder gewerkt aan het definitief maken van deze visie en zal deze ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Na positieve besluitvorming kan de nadere uitwerking met betrekking tot inrichting, samenwerking en financiën plaatsvinden, waarna de planologische procedure in gang gezet kan worden.

7. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2023. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 5,7 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC). Naar verwachting worden eind dit jaar geen exploitaties afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Nijkerkerveen				
- deelplan 3 (actieve grondexploitatie)	GREX	31-12-2029	1.770.467	1.541.298
- deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	31-12-2029	-170.279	-148.238
Nautenaseweg	GREX	31-12-2025	1.949.740	1.837.284
Arkerpoort	GREX	31-12-2025	294.013	277.055
De Flier*	GREX	31-12-2032	6.341.203	5.201.995
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2032	1.059.418	869.092
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2031	-6.325.569	-5.292.953
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2029	2.419.459	2.106.285
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2029	-845.994	-736.489
Totaal				**5.655.328**

* Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Om die reden is voor De Flier de eindwaarde bepaald per 31-12-2032. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2034 met een eindwaarde van ongeveer € 8,3 miljoen.

Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een (verlies)voorziening te treffen voor negatieve (grond)exploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde of eindwaarde. Op basis van de actualisatie van de exploitaties bij de tMPG 2023 is het noodzakelijk om de (verlies)voorziening op te hogen met een bedrag van in totaal € 835.000. Dit is hoofdzakelijk te relateren aan de neerwaartse bijstelling van voorziene grondopbrengsten binnen de grondexploitatie Stadshaven. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de MPG 2023.

Verliesvoorzieningen	Type	MPG 2023	tMPG 2023	Verschil
Stadshaven Nijkerk	GREX	4.580.000	5.293.000	713.000
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	FAC	614.000	736.000	122.000
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	148.000	148.000	0
Totaal		**5.342.000**	**6.177.000**	**835.000**

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) in 2023 zal begin volgend jaar worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2023 moeten zijn.

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 1/1/2023 en de afdrachten die in de toekomst nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal	Afgedragen	Prognose
Nijkerkerveen				
- deelplan 3 (actieve grondexploitatie)	GREX	1.770.467	0	1.770.467
- deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	0	0	0
Nautenaseweg	GREX	188.463	0	188.463
Arkerpoort	GREX	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	GREX	7.085.226	3.375.869	3.709.358
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	1.614.737	986.230	628.507
Stadshaven Nijkerk	GREX	0	0	0
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	3.528.047	1.592.093	1.935.955
- faciliterende exploitatie	FAC	0	0	0
Totaal		**15.597.039**	**7.285.878**	**8.311.162**

Strategische gronden

De geheime bijlage geeft een overzicht weer van de boekwaarden en voorziene marktwaarden 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 1/1/2023 bedraagt 423,0 woningen. Een deel van de woningbouwproductie in Nijkerkerveen en fase 3 van Doornsteeg zal op basis van deze resterende bouwclaim worden gerealiseerd.

8. 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 grondverkopen. 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).

9. 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 (tegenwoordig Juyst) is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot een totale belastingdruk van ongeveer € 1.140.000 over de jaren 2016 t/m 2022. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties.

Samen met Juyst heeft de gemeente inmiddels aangifte gedaan over alle jaren tot en met 2020. Hierbij zijn grotendeels de uitgangspunten en systematiek gevolgd uit de vaststellingsovereenkomst (VSO) die de gemeente Oosterhout eind 2018 met de Belastingdienst heeft gesloten. De Belastingdienst heeft namelijk aangegeven dat andere gemeenten mogen aansluiten bij de pragmatische werkwijze uit de VSO. Inmiddels heeft de Belastingdienst de aanslagen over de jaren 2016 t/m 2019 definitief opgelegd. Deze weken niet af van de door de gemeente ingediende aangiften. De aangifte ten aanzien van 2021 zal medio dit jaar worden gedaan.

10. 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 € 8,2 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 € 6,6 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen met € 172.000 miljoen ten opzichte van de MPG 2023. De oorzaak hiervan ligt met name bij de voortgang in bepaalde projecten. De geheime bijlage geeft specifieker inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

11. 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		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Stand per 1-1 (bruto)	16.696.929	16.090.790	15.830.790	17.547.667	17.287.667
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	5.342.000	6.301.000	6.427.000	6.556.000	6.686.000
3.	Reserveringen per 1-1	0	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	11.354.929	9.789.790	9.403.790	10.991.667	10.601.667
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	959.000	126.000	129.000	130.000	135.000
6.	Mutaties reserveringen	0	0	0	0	0
7.	Resultaatnemingen	0	0	1.976.877	0	0
8.	Onttrekkingen	-606.139	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	0	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	9.789.790	9.403.790	10.991.667	10.601.667	10.206.667

Weerstandsvermogen		2023	2024	2025	2026	2027
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	11.354.929	9.789.790	9.403.790	10.991.667	10.601.667
B	Benodigde weerstandscapaciteit per 1-1	6.734.000	6.562.000	6.562.000	6.562.000	6.562.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	4.620.929	3.227.790	2.841.790	4.429.667	4.039.667
D	Ratio weerstandsvermogen	1,69	1,49	1,43	1,68	1,62

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen (verlies)voorzieningen en reserveringen.

2. Dit zijn de reeds getroffen (verlies)voorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de voorziene mutaties van de (verlies)voorzieningen onder 5.

3. Dit zijn de reserveringen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de voorziene mutaties van de reserveringen onder 6.

4. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen (verlies)voorzieningen en reserveringen.

5. Dit zijn de mutaties in de (verlies)voorzieningen. In 2023 wordt op basis van de actualisatie bij de tMPG 2023 een aanvullende (verlies)verliesvoorziening gevormd voor een bedrag van € 835.000. Verder gaat het eind 2023 en in komende jaren om een prijspeilaanpassing van de (verlies)voorzieningen.

Mutaties negatief resultaat	2023	2024	2025	2026	2027
Stadshaven Nijkerk	713.000				
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	0				
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	122.000				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing	124.000	126.000	129.000	130.000	135.000
Totaal	**959.000**	**126.000**	**129.000**	**130.000**	**135.000**

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen.

7. Dit zijn de resultaatnemingen. Het gaat hierbij telkens om een netto resultaat, ofwel de voorziene eindwaarde van de exploitatie 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	2023	2024	2025	2026	2027
Nautenaseweg			1.761.277		
Arkerpoort			215.600		
Totaal	**0**	**0**	**1.976.877**	**0**	**0**

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2023 gaat het om een voorzien bedrag van ongeveer € 606.000, exclusief de voor 2023 nog te bepalen afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Ten opzichte van de MPG 2023 is de onttrekking van plankosten in het kader van Het Nieuwe St. Jozef nieuw (conform raadsbesluit van 22 juni 2023). Hierbij geldt het uitgangspunt dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dat geval is er geen effect op de reserve, maar dit wordt zekerheidshalve niet meegenomen.

Onttrekkingen	2023	2024	2025	2026	2027
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo					
Aanslag Vpb	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Voorbereidingskosten Middelaar-Oost	-111.139				
Gebiedsuitwerking Slichtenhorst	-92.500				
Gebiedsuitwerking Luxool	-92.500				
Voorbereidingskosten Het Nieuwe St. Jozef	-50.000				
Totaal	**-606.139**	**-260.000**	**-260.000**	**-260.000**	**-260.000**

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve.

10. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie.

11. Dit is de stand per 31 december van de genoemde jaren.

<u>Toelichting Weerstandsvermogen</u>

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 2024 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 1,49. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren in beperkte mate toeneemt, met dien verstande dat toekomstige tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn. Bij de MPG 2023 was sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2024 1,55. De enigszins lagere ratio is met name het gevolg van een afname van de aanwezige weerstandscapaciteit als gevolg van het treffen van een aanvullende (verlies)voorziening. Ondanks de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio nog steeds overeen met de kwalificatie ruim voldoende (zijnde een ratio tussen 1,4 en 2,0).

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. Periodiek zal daarom worden onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Op basis van de huidige marktontwikkelingen en thans voorziene gebiedsontwikkelingen waar de gemeente mogelijk (deels) een actieve rol zal hebben met bijbehorend risicoprofiel, wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

12. Conclusies & Besluiten

De tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (tMPG) 2023 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. De actualisatie van de exploitaties betreft met name een aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen).

De kosten in de GWW-sector zijn het afgelopen half jaar in beperkte mate toegenomen. Hierdoor is het binnen de grondexploitaties niet noodzakelijk om de voorziene kostenstijging voor 2023 en 2024 aan te passen. De jaarlijkse stijging van 5% lijkt voldoende te zijn. De prijsontwikkeling op de woningmarkt geeft echter wel aanleiding om de hoogte van de grondopbrengsten tussentijds te herzien. Gegeven de ontwikkelingen tot medio 2023 kan gemiddeld worden uitgegaan van een daling van 6% a 7% voor kavels ten behoeve van woningen in de vrije sector. In de grondexploitaties Stadshaven Nijkerk, Doornsteeg (fase 3) en Nijkerkerveen (deelplan 3) is bij de tMPG 2023 een stelpost opgenomen voor negatieve marktontwikkeling van 3% voor woningen in de vrije sector. De theoretische daling wordt hiermee niet volledig ingecalculeerd. Dit vanuit het perspectief dat woningprijzen naar verwachting weer (licht) gaan stijgen en het onwenselijk is om te grote schommelingen te presenteren in de exploitatieresultaten. . Ten behoeve van de MPG 2024 zal uiteraard weer een herijking plaatsvinden op basis van de marktcijfers over geheel 2023 alsmede een extern waarde-advies/taxatie van de grondprijzen in de gemeentelijke exploitaties.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 5,7 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de MPG 2023 gaat het om een verslechtering van het resultaat met ongeveer € 2,1 miljoen. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van enkele belangrijke mutaties. In de eerste plaats gaat het om een negatieve bijstelling van voorziene grondopbrengsten, in het bijzonder voor deelplan 3 van Nijkerkerveen, Stadshaven Nijkerk en fase 3 van Doornsteeg. In de tweede plaats is bij dezelfde projecten vanwege de huidige marktontwikkeling de looptijd van de exploitatie met 1 jaar opgeplust. Dit heeft gevolgen voor de cashflow en toerekenbare rentekosten, maar qua effect is dit een stuk minder omvangrijk dan de doorgevoerde opbrengstendalingen.

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) in 2023 zal worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2023 moeten zijn. Conform de huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 8,3 miljoen moeten worden afgedragen.

Op het gebied van de (verlies)voorzieningen is bij de tMPG 2023 sprake van een aanvullende voorziening van € 835.000. Dit is hoofdzakelijk te relateren aan de neerwaartse bijstelling van voorziene grondopbrengsten binnen de grondexploitatie Stadshaven.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 6,6 miljoen. Dit betreft een kleine afname ten opzichte van de MPG 2023 (ca. € 172.000). De afname is het gevolg van de voortgang binnen bepaalde projecten, bijvoorbeeld Nautenaseweg en fase 2 van Doornsteeg. De geheime bijlage geeft specifieker inzicht in de kwantificering van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van € 6,6 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2024 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 1,49. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren in beperkte mate toeneemt, met dien verstande dat tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn. Bij de MPG 2023 was sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2024 1,55. De enigszins lagere ratio is met name het gevolg van een afname van de aanwezige weerstandscapaciteit als gevolg van het treffen van een aanvullende (verlies)voorziening. Ondanks de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio nog steeds overeen met de kwalificatie ruim voldoende (zijnde een ratio tussen 1,4 en 2,0).

Besluiten

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2023, behorende bij de Programmabegroting 2024-2027.