MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2023



gemeente Nijkerk

MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2023

bij Jaarrekening 2022

datum
04/04/2023

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. Marktontwikkelingen 7

4. Rekenparameters 11

5. Grondexploitaties 13

5.1 Nijkerkerveen 14
5.2 Nautenaseweg 17
5.3 Arkerpoort 19
5.4 De Flier 21
5.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad 24
5.6 Stadshaven Nijkerk 26

6. Doornsteeg 28

6.1 Doornsteeg: fase 1 29
6.2 Doornsteeg: fase 2 29
6.3 Doornsteeg: fase 3 30
6.4 Deelplanoverstijgende investeringen 32
6.5 Doornsteeg op totaalniveau 33

7. Strategische gronden 34

7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk) 34
7.2 Nijkerkerveen deelplan 4 34
7.3 Spoorkamp fase 2 34
7.4 Overige gronden 34

8. Private projecten 36

9. Projectresultaten 39

10. Programmabegroting 42

11. Vennootschapsbelasting 43

12. Risicoanalyse 44

13. Reserve Bouwgrondexploitatie 45

14. Conclusies & Besluiten 48

1. Inleiding

Voor u ligt de 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 MPG 2023 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2023 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2022 (tMPG 2022).

Leeswijzer

In de MPG 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.
- **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 Bouwgrondexploitatie.
- **Conclusies & Besluiten**. In hoofdstuk 15 worden de conclusies van de MPG 2023 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2022. 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 waarde-adviezen of 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 2023 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2022. 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 2022. 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 2022. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2023. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2022 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 exploitatie.

Geheime bijlage

Bij de MPG 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. Marktontwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

In de periode 2014 tot 2020 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Als gevolg van de coronapandemie is deze trend in 2020 echter doorbroken. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2020 met gemiddeld 3,9% gekrompen. In de twee jaren hierop volgde echter weer een groei van het BBP met 4,9% respectievelijk 4,5%. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex. Ondanks de coronapandemie en kortstondige recessie zijn de woningprijzen in de periode 2020 tot medio 2022 verder gestegen. In tegenstelling tot nieuwbouw zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in het tweede halfjaar van 2022 juist gedaald.

In 2022 werd voor ruim 63.000 nieuw te bouwen woningen een vergunning afgegeven (CBS). Dat is 16 procent lager dan in 2021 toen met bijna 76.000 het hoogste aantal in jaren werd bereikt. Speerpunt van het kabinet is om de productie te verhogen naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2030. De Rabobank stelt echter dat een dergelijk aantal op korte termijn niet realistisch is. Daarbij worden drie belemmeringen onderscheiden:

1. *Ongelukkige timing*. Na jaren van economische groei en rentedaling, zijn we op een keerpunt aanbeland. De economie is over haar hoogtepunt heen, de rente is flink opgelopen en de inflatie is torenhoog. Ook op de huizenmarkt zien we een afkoeling en verwachten we een prijsdaling. Tegelijkertijd zijn de bouwkosten fors, net als de grondprijzen. Voor bouwers, ontwikkelaars en investeerders is dit een logisch moment om voorzichtiger aan te doen.
2. *Tekort aan betaalbare bouwgrond*. Het realiseren van grote aantallen woningen kan niet alleen in de steden plaatsvinden. Dus zijn er veel gronden nodig. Maar die gronden zijn maar beperkt beschikbaar en geschikt. Ze moeten concurreren met allerlei andere functies en regels. Denk aan geluidsnormen, natuurbescherming, wateruitloop en stikstof.
3. *Onvoldoende uitvoeringskracht*. Plannen komen niet snel van de grond. Bouwlocaties zijn schaars, net als bouwpersoneel. Ook is er een groot tekort aan ambtenaren om de plannen uit te kunnen voeren. Zo zouden er volgens advies- en ingenieursbureau Sweco minimaal 6.500 extra ambtenaren nodig zijn om jaarlijks 100.000 woningen te kunnen realiseren.

Woningprijzen

In de crisisperiode 2008-2013 kwam 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 economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 2e kwartaal van 2022 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 448.000 (NVM). Vanaf medio 2022 is echter sprake van een prijsdaling, zodanig dat op jaarbasis sprake is van een daling van meer dan 6%. Daarbij kwam de gemiddelde verkoopprijs in het 4e kwartaal van 2022 uit op € 407.000. De redenen voor de prijsdaling zijn de hogere hypotheekrente en oplopende woonlasten (door inflatie en energiekosten). Hierdoor verslechtert de betaalbaarheid en daalt het consumentenvertrouwen. Dat zorgt weer voor terughoudendheid bij kopers en het minder snel verkopen van huizen.

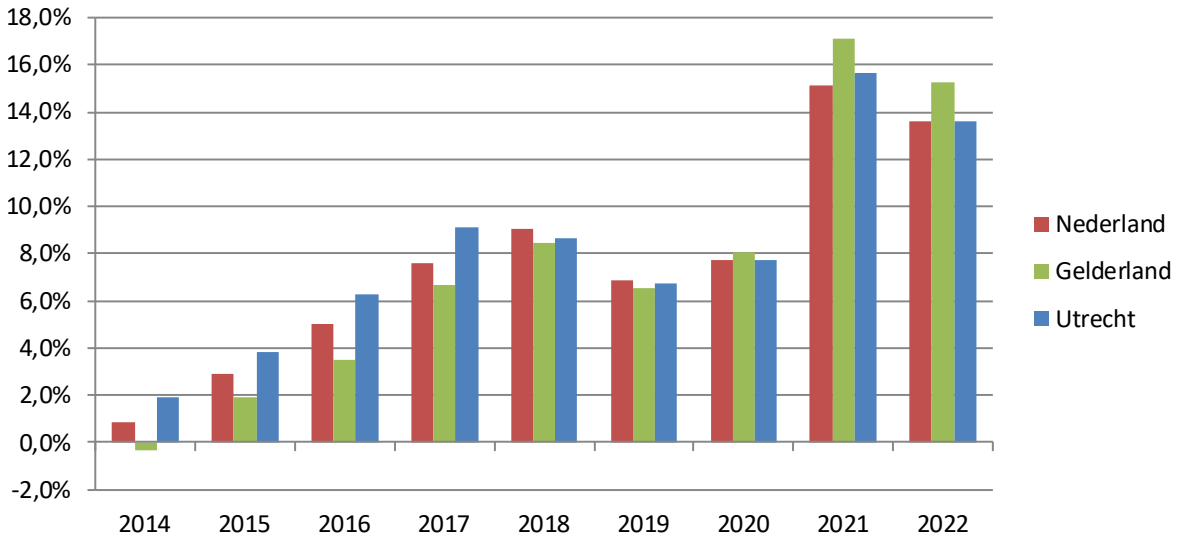
De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning steeg in 2022 tot € 498.000 (NVM), een stijging van ongeveer 6% ten opzichte van 2021. Een nieuwbouwwoning is duurder dan een gemiddelde woning in de bestaande bouw, mede als gevolg van de hogere kwaliteit, hogere grond- en bouwkosten en een stapeling van overheidsambities. Als gevolg van de stijgende kosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw. Hierdoor zijn nieuwe woningen relatief duur geworden

en is de verkoop onder druk komen te staan. De belangstellenden voor een nieuwbouwwoning gaan niet meer automatisch over tot aankoop. De lange wachttijd tot oplevering, het bedrag dat de oude woning moet opbrengen en het moment waarop die in verkoop gezet moet worden, zorgt voor onzekerheid. De kosten van overbrugging zijn, door de hogere rente, hoog waardoor ook de leencapaciteit voor een nieuwbouwwoning minder wordt. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (inclusief kavels) kwam in het 4e kwartaal 2022 uit op 4.100, een daling van 46% ten opzichte van een jaar eerder. Het is het zevende kwartaal op rij waarin het aantal verkopen is afgenomen.

De Rabobank verwacht voor 2023 dat de huizenprijzen met 3% dalen, gevolgd door nog eens 1,5% in 2024. De ING en ABN Amro zien de woningmarkt in hogere mate afkoelen en verwachten voor 2023 een prijsdaling van 6%. De banken zijn echter eensgezind dat we nog ver verwijderd zijn van een herhaling van 2008-2013 toen de prijzen fors daalden en 1 op de 3 huizen ‘onder water’ kwam te staan. Dat heeft hoofdzakelijk met drie factoren te maken: (1) de krapte op de arbeidsmarkt zorgt ervoor dat het aantal huishoudens dat te maken krijgt met inkomensverliezen beperkt blijft; (2) de overheid heeft een beleidspakket met maatregelen om het verlies aan koopkracht voor alle huishoudens deels te compenseren (bijvoorbeeld energieprijsplafond); en (3) het structurele woningtekort maakt dat de neerwaartse prijsdruk bij een daling van de woningvraag beperkt kan blijven. In tegenstelling tot bestaande bouw is een prijsdaling voor nieuwbouwwoningen op korte termijn niet realistisch (NVM). In 2022 zijn de bouwkosten volgens het CBS met 9,1% gestegen, met name vanwege de sterk gestegen materiaalkosten. Door de huidige inflatie ligt voor 2023 nog een ruime toename van de loonkosten in de lijn der verwachting. Om het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen rendabel te houden zou dan ook eerder sprake moeten zijn van een prijsstijging dan van een prijsdaling. Met het gegeven dat het prijsniveau in de nieuwbouw in de afgelopen maanden relatief constant is gebleven, is de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten verder onder druk komen te staan.

Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincies Gelderland en Utrecht. Hieruit valt onder meer te concluderen dat in de jaren van herstel en groei de prijsontwikkeling in de provincie Gelderland over het algemeen lager uitvalt dan in Nederland. De afgelopen 3 jaren vormen hierop wel een uitzondering. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld; de prijsontwikkeling was eerst positiever dan het Nederlandse gemiddelde, maar de afgelopen jaren ligt deze juist redelijk op hetzelfde niveau.



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 dat jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. In de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van ongeveer 70.000 woningen in de afgelopen jaren. In 2022 zijn bijna 74.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd (CBS). Dat is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen sinds 2012. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk en oplopend woningtekort. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft. Volgens de raming van Primos is het tekort in 2022 gelijk aan 314.000 woningen. Er wordt daarnaast in de komende vijftien jaar een toename van de bevolking (8,2%) en het aantal huishoudens (10,6%) voorzien. Om deze groei te accommoderen en het woningtekort in te lopen zijn er in de periode tot en met 2036 ongeveer 1,2 miljoen nieuwe woningen nodig. Volgens de Primos-prognose moet de productie tot en met 2030 omhoog van 86.000 naar 91.000 woningen per jaar. In deze prognose is overigens nog geen rekening gehouden met de sterke bevolkingsgroei als gevolg van vluchtelingen uit Oekraïne. Het kabinet streeft naar nieuwbouw van 100.000 woningen per jaar.

Overige vastgoedmarkten

Ten tijde van het schrijven van de MPG 2023 zijn de jaarcijfers 2022 van de commerciële vastgoedmarkten nog niet beschikbaar op NVM Business. In deze paragraaf is daarom voor een groot gedeelte aangesloten op informatie uit het meest recente kwartaalbericht van NVM Business (Q4 2022).

Kantoorruimte

In totaal is ruim 1,0 miljoen m^2 kantoorruimte verhuurd en verkocht in 2022. Daarmee lag de opname ruim 10% lager dan in 2021, maar op ongeveer hetzelfde niveau als in 2020, het jaar waarin de kantooropname door de coronapandemie fors daalde. Met name transacties boven 5.000 m² blijven schaars; veel grote organisaties krimpen eerder in dan dat zij nieuwe kantoorvloeren in gebruik nemen. Het totale aanbod op de markt kwam eind 2022 uit op ongeveer 4,37 miljoen m^2. Cushman & Wakefield verwacht dat zolang in 2023 economische risico's boven de markt blijven hangen, er sprake zal zijn van een gedempte opnamedynamiek bij een stabiele aanbodsituatie. Bestaande huurovereenkomsten zullen tegen gunstige voorwaarden worden verlengd, met name door indexering van huurprijzen met de hoge inflatie, terwijl maar weinig kantoorruimte weer op de markt beschikbaar komt.

Winkelruimte

Ondanks de beëindiging van steunmaatregelen, de oplopende kosten (o.a. energie) voor winkeliers en de terugval in koopkracht bij consumenten zakt de winkelmarkt niet weg. Wel is het totaal aantal beschikbare meters in 2022 met bijna 8% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het aanbod kwam daarmee in het vierde kwartaal van 2022 uit op 1,28 miljoen m^2. Hoewel de winkelleegstand daalt, zijn de huurprijzen de afgelopen jaren sterk afgenomen en staan deze nog steeds onder druk. Dit geldt met name in gebieden waar de bezoekersaantallen na de coronapandemie niet zijn hersteld. Cushman & Wakefield verwacht dat ook voor 2023 rekening moet worden gehouden met bezoekersaantallen die structureel lager liggen dan voor de virusuitbraak. Het is nog onduidelijk of dit te wijten is aan het structurele veranderproces richting online shoppen of meer met de historisch gedaalde koopkracht van de consument. In Nijkerk is momenteel het beeld dat de winkelleegstand in de kernen afneemt, maar bezoekersaantallen niet structureel lager liggen. Dit is onder meer te danken aan een positieve economische groei en een toename van het toerisme.

Bedrijfsruimte

In het vierde kwartaal van 2022 kwam het aanbodvolume uit op 6,85 miljoen m^2. Dit komt neer op een daling van ongeveer 18% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal objecten neemt echter toe. Reden hiervoor is de toename van met name kleine bedrijfsruimte tot 300 m² oppervlakte. De economische teruggang heeft

voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting. De groei zit voor een belangrijk deel in grootschalige transacties, boven de 25.000 m^2, zoals logistieke centra en distributiecentra. Nieuwbouw komt voorlopig beperkt op gang. De belangrijkste reden is dat er te weinig grond wordt uitgegeven. Ook stijgende materiaalkosten en personeelstekorten zorgen voor vertraging in de realisatie van bedrijfsruimten. De tekorten op de markt blijven zorgen voor een opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Het gemiddelde huurprijsniveau steeg alleen het afgelopen jaar al met 5%. In lijn met het landelijke beeld is ook in Nijkerk veel vraag naar bedrijfskavels. Zo is een groot aantal kavels op De Flier gereserveerd, al gaat het op deze locatie niet om grote kavels voor logistieke bedrijvigheid en distributie. Een belangrijk aandachtspunt bij de uitgifte is de netcongestie.

De hierboven opgenomen marktcijfers schetsen een algemeen beeld. Het is nog onduidelijk hoe de cijfers zich de komende jaren ontwikkelen. De oorlog in Oekraïne kan bijvoorbeeld ook voor de langere termijn structurele gevolgen hebben voor de commerciële vastgoedmarkten. Door ontwikkelingen is het mogelijk dat huurprijzen dalen en de vraag naar nieuwbouwkavels afneemt. Voor de gemeente kan dit bijvoorbeeld van invloed zijn op de uitgifte van kavels op De Flier en Spoorkamp.

4. 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.

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 2023 geeft Metafoor een prognose van -3% tot +2%. 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 grondexploitatie 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%.

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.

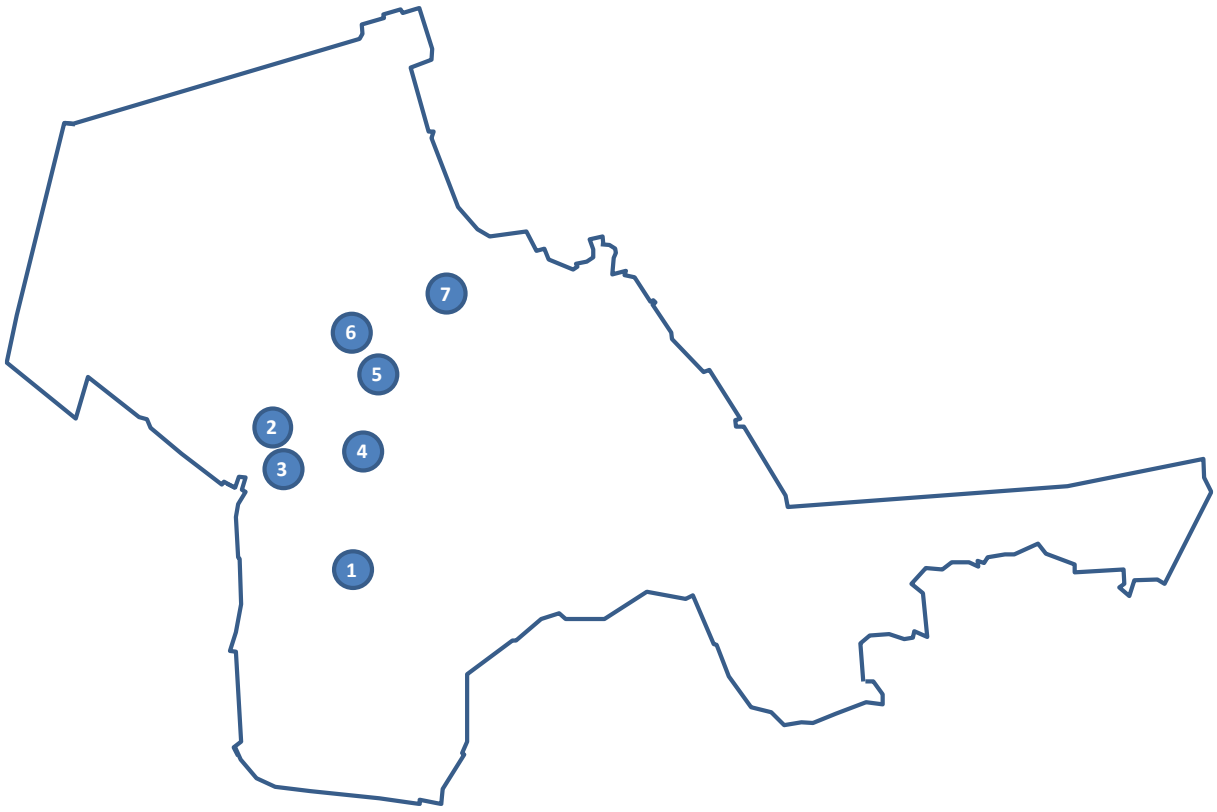
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief onder de 1,00% blijft liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. De jaarschijven in de grondexploitaties 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%.

5. 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.

5.1 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.

5.1.1 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. Inmiddels is duidelijk geworden dat een particuliere eigenaar terughoudend is geworden als gevolg van de recente macro-economische ontwikkelingen en niet langer deel zal uitmaken 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 worden de komende periode beoordeeld en van een antwoord voorzien. Het streven is om het planologisch kader voor de zomervakantie 2023 ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

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	30	29	29	29	0
Middelduur laag	0	0	8	9	9	9	0
Middelduur hoog	0	0	13	12	12	12	0
Duur	0	0	32	32	32	32	0
Totaal	**0**	**0**	**83**	**82**	**82**	**82**	**0**

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 € 2,7 miljoen.

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat GREX-deel	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	4.488.741		4.135.927	-352.814
Eindwaarde	3.151.156		2.381.717	-769.440
Netto contante waarde	2.798.137	2.854.099	2.114.896	-739.203

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022		MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.446.640		2.319.800	-126.840
Eindwaarde	704.516		61.917	-642.600

Ten opzichte van medio 2022 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 770.000. Dit heeft voornamelijk te maken met de forse prijsontwikkeling in de GWW-sector. Eenzelfde beeld geldt voor het faciliterende deel van de ontwikkeling. Hier neemt het resultaat af met ongeveer € 174.000. Dit heeft als gevolg dat het voorziene resultaat negatief is geworden. Ten behoeve van het faciliterende deel wordt daarom een verliesvoorziening getroffen voor een bedrag gelijk aan de netto contante waarde.

Resultaat FAC-deel	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	0		-122.537	-122.537
Eindwaarde	6.917		-167.043	-173.960
Netto contante waarde	6.142	6.265	-148.329	-154.594

5.2 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 worden begin 2023 afgerond. De verkoop van de acht vrije kavels is voorzien in de eerste helft van 2023.

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 start naar verwachting op 1 maart 2023.

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 bouw- en woonrijp maken (meerkosten) alsmede de markt wat betreft de prijsontwikkeling en het moment van afname. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 79.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2022.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2023 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	1.513.298		1.586.053	72.756
Eindwaarde	1.500.982		1.559.373	58.391
Netto contante waarde	1.414.409	1.442.697	1.469.432	26.735

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022		MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463		188.463	0
Eindwaarde	1.312.519		1.370.910	58.391

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 58.000. Dit is met name het gevolg van de aanpassing van (voorziene) uitgifteprijzen.

5.3 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 zijn geen bedrijfskavel verkocht. Hierdoor blijft het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13 staan. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. De afronding van het project is voorzien in 2024.

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	3.075 m²	0 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**	**3.075 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**

Risico's

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

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2022.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	280.816		302.169	21.352
Eindwaarde	272.110		298.624	26.514
Netto contante waarde	261.543	266.774	287.028	20.254

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022		MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	3.109.000		3.109.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.136.772		3.163.286	26.514

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 27.000 op eindwaarde verbeterd.

5.4 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. In 2022 zijn 2 bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van ongeveer 1,0 hectare. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier; voor ruim 50% van de nog te verkopen kavels is momenteel sprake van een reservering of (verregaande) interesse. Het voorziene uitgiftetempo in de grondexploitatie van 1,3 hectare per jaar is voorzichtigheidshalve nog niet bijgesteld. Bijstelling hiervan zal mogelijk in de loop van 2023 plaatsvinden op basis van de op dat moment gesloten en voorziene verkoopovereenkomsten.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	277.962 m²	68,6%
Verharding	51.330 m²	12,7%
Groen	36.077 m²	8,9%
Water	39.738 m²	9,8%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**405.107 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	277.962 m²	0	277.962 m²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	**277.962 m²**	**0 m²**	**277.962 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Bedrijventerrein	132.387 m²	16.173 m²	12.939 m²	12.939 m²	12.939 m²	12.939 m²	77.631 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**	**16.173 m²**	**12.939 m²**	**12.939 m²**	**12.939 m²**	**12.939 m²**	**77.631 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 € 1,9 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2022.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	10.178.832		9.426.865	-751.967
Eindwaarde	8.719.275		8.008.754	-710.521
Netto contante waarde	6.740.283	6.875.089	6.314.848	-560.241

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022		MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.039.000		2.912.000	873.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.641.666		4.641.666	0
Eindwaarde	6.116.609		6.279.088	162.479

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 711.000 op eindwaarde verslechterd. Echter, de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2022 bedraagt conform de PoC-methode € 873.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 162.000. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door aanpassing van uitgifteprijzen naar prijspeil 2023. Naar aanleiding van de uitgifte in 2022 is ongeveer € 251.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

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	MPG 2023 (10j)
Eindwaarde	6.169.650
Netto contante waarde	5.061.262

5.5 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.

Op basis van de huidige (beperkte) behoefte aan kantoorruimte is de gemeente voornemens om in 2023 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. De financiële effecten van de terugkoop en de beoogde omzetting zijn eveneens in 2022 in de grondexploitatie verwerkt.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	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	8.054 m²	3.345 m²	11.399 m²	17,9%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	48.271 m²	4.150 m²	52.421 m²	82,1%
Totaal	**56.325 m²**	**7.495 m²**	**63.820 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	363 m²	538 m²	538 m²	538 m²	538 m²	2.814 m²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	24.205 m²	1.452 m²	9.054 m²	2.154 m²	2.154 m²	2.154 m²	11.248 m²
Totaal	**30.275 m²**	**1.815 m²**	**9.592 m²**	**2.692 m²**	**2.692 m²**	**2.692 m²**	**14.062 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 € 420.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2022.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	936.802		1.360.275	423.473
Eindwaarde	653.128		1.093.280	440.152
Netto contante waarde	535.793	546.508	896.871	350.362

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	956.000		410.000	-546.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	648.575		641.180	-7.395
Eindwaarde	960.553		862.100	-98.453

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 440.000 op eindwaarde verbeterd. Dit is voornamelijk het gevolg van het terugdraaien van een gedeelte van eerder genomen tussentijdse winsten. De terugkoop van het perceel van MBO Amersfoort en de beoogde omzetting van de betreffende lob naar woonvormen heeft namelijk invloed op de *Percentage of Completion* en de berekening van de tussentijdse winst. Het gaat uiteindelijk om een correctie van € 546.000.

5.6 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 reeds 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. In het kader van de nadere uitwerking is op 28 juni 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Naar verwachting wordt de definitieve gebiedsvisie in de eerste helft van 2023 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend MPG. Om die reden is de herziening van de grondexploitatie reeds gebaseerd op de beoogde definitieve gebiedsvisie. Bij een positief besluit op de visie zal het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor de overige fasen worden voorbereid. 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 verkoop-procedure zal worden 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 € 4,0 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en integraal (zonder wijzigingen) opgenomen in de tMPG 2022. De eerste herziening van de grondexploitatie is derhalve bij voorliggend MPG. De herziening is gebaseerd op de definitieve gebiedsvisie die naar verwachting eerder dan de MPG ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-2.828.546		-3.050.980	-222.433
Eindwaarde	-3.445.044		-5.366.769	-1.921.725
Netto contante waarde	-2.940.312	-2.999.118	-4.580.486	-1.581.368

Ten opzichte van de geopende grondexploitatie van 23 juni 2022 is het exploitatieresultaat verslechterd met ongeveer € 1,6 miljoen op netto contante waarde. De verliesvoorziening wordt derhalve met eenzelfde bedrag opgehoogd. De achterliggende oorzaken zijn divers. De geheime bijlage bij de MPG alsook de geheime financiële bijlage bij het raadsvoorstel over de definitieve gebiedsvisie gaan hier uitgebreid op in. Verder is in de geheime bijlage bij de MPG een positieverklaring opgenomen over de wijze waarop de gemeente de (ontvangen) subsidiegelden van het Rijk en de provincie verantwoordt in de grondexploitatie.

6. 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 tMPG 2021.

6.1 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 inmiddels 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.

6.2 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 € 102.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-1.349.018		-1.355.641	-6.623
Eindwaarde	-1.379.284		-1.372.438	6.846
Netto contante waarde	-1.325.725	-1.352.239	-1.345.528	6.712

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het voorzien resultaat van de grondexploitatie nagenoeg ongewijzigd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	2.061.913		2.076.046	14.133
Eindwaarde	2.082.519		2.075.065	-7.454
Netto contante waarde	2.001.652	2.041.685	2.034.377	-7.308

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het voorzien resultaat van de grondexploitatie nagenoeg ongewijzigd.

6.3 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 de actualisatie van de grondexploitatie zijn deze in financiële zin vertaald en is een vergelijk gemaakt met de uitgangspunten en globale berekeningen die voorheen werden gehanteerd voor de grondexploitatie van fase 3. Ook de effecten van de Woonvisie 2020+ op het programma en de beoogde samenwerking met de marktpartijen zijn in de actualisatie meegenomen. Zoals gebruikelijk wordt de exploitatie gedurende het planontwikkelingsproces verder aangepast, in eerste instantie op basis van een optimalisatie van de verkaveling en de definitief te maken afspraken met de marktpartijen. Het is de verwachting dat hierover in de eerste helft van 2023 meer duidelijkheid ontstaat. Hierna kan ook de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

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	227	227	36,2%
Middelduur laag	62	0	62	9,9%
Middelduur hoog	110	0	110	17,5%
Duur	228	0	228	36,4%
Totaal	**400**	**227**	**627**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Sociaal	0	0	42	41	42	41	0
Middelduur laag	0	0	20	20	20	20	0
Middelduur hoog	0	0	11	12	11	12	0
Duur	0	0	41	41	41	42	0
Totaal	**0**	**0**	**114**	**114**	**114**	**115**	**0**

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit neer op ongeveer 73% 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 € 3,5 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	14.862.908		13.944.377	-918.531
Eindwaarde	13.343.204		12.015.893	-1.327.311
Netto contante waarde	11.848.384	12.085.351	10.669.769	-1.415.582

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022		MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	5.000		5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.075.211		1.935.955	-139.256
Eindwaarde	11.272.993		10.084.938	-1.188.055

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,3 miljoen verslechterd. Dit is met name het gevolg van de prijsontwikkeling in de GWW-sector.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	74.966		-246.189	-321.155
Eindwaarde	-504.414		-1.022.484	-518.070
Netto contante waarde	-447.905	-456.863	-907.937	-451.073

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het voorziene resultaat met circa € 518.000 op eindwaarde verslechterd.

6.4 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 € 709.000.

Resultaten

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

Geluidsvoorziening

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	-4.726.306		-6.368.727	-1.642.422
Eindwaarde	-5.171.189		-6.976.521	-1.805.332
Netto contante waarde	-4.591.868	-4.683.705	-6.445.227	-1.761.522

Resultaat tMPG 2022	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-5.373.875	-994.852	-6.368.727
Eindwaarde	-5.831.495	-1.145.026	-6.976.521
Netto contante waarde	-5.387.400	-1.057.827	-6.445.227

Ten opzichte van de tMPG 2022 neemt het voorzien resultaat op eindwaarde af met ongeveer € 1,8 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van de nadere planuitwerking en de prijsontwikkeling in de GWW-sector.

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. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2022 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 1.549.063.

6.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2022	tMPG 2022 op prijspeil 2023	MPG 2023	Verschil
Nominale waarde	8.671.726		5.803.626	-2.868.100
Eindwaarde	6.086.791		2.473.274	-3.613.516
Netto contante waarde	5.262.112	5.367.355	1.759.215	-3.608.140

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022		MPG 2023	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	458.000		458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.083.136		1.943.879	-139.256
Eindwaarde	4.461.655		987.395	-3.474.260

Ten opzichte van de tMPG 2022 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 3,6 miljoen verslechterd.

7. 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.

7.1 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.

7.2 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, voortaan aan te duiden als deelplan 4, worden op een later moment in exploitatie genomen.

7.3 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.

7.4 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 begin of 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.

8. 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. Private projecten lopen qua financiën echter via de Algemene Dienst en zijn derhalve niet in de MPG opgenomen. Ten behoeve van het totaalbeeld wordt onderstaand wel een korte toelichting gegeven op enkele omvangrijke private projecten.

De Hofstee

Smink Vastgoed heeft binnen het gebied Doornsteeg 52 woningen gerealiseerd. Het gaat om een gebied van ongeveer twee hectare dat is gelegen aan de oostzijde ter hoogte van het tankstation aan de bestaande weg Doornsteeg. Bij de ontwikkeling is onder meer uitgegaan van een programma met minimaal 35% sociale woningbouw en het realiseren van woningen conform de BENG-eisen per 1 juli 2020. Ook de reconstructie van het kruispunt aan de Holkerweg/Doornsteeg maakt deel uit van de ontwikkeling. Voor deze reconstructie heeft de gemeente een bedrag beschikbaar gesteld van € 80.000. In het eerste kwartaal van 2023 zijn de woningen en het openbaar gebied definitief opgeleverd.

Euretco-terrein

Het voornemen bestaat om de bestaande bedrijven- en kantorenlocatie van Euretco aan de Koninginneweg 1 in Hoevelaken te herontwikkelen naar woningbouw. Op 22 febuari 2018 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor deze herontwikkeling. De nadien plaatsgevonden stedenbouwkundige en programmatische uitwerking wijkt echter op onderdelen af van de vastgestelde kaders, bijvoorbeeld doordat Euretco in de tussentijd heeft aangegeven op de locatie niet te voorzien in de bouw van een nieuw kantoorpand, maar ook vanwege onduiidelijkheid over de aanpak van Knooppunt Hoevelaken en het vooralsnog niet komen tot een financieel haalbaar plan. Het streven is echter om medio 2023 alsnog tot een hernieuwde kaderstelling te komen. Omdat een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, zal bij deze kaderstelling ook worden ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en de wijze van samenwerking tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

Kerkplein (Wonen bij de Toren)

Op de plek van de voormalige Jumbo-supermarkt aan de Torenstraat beogen Van Wijnen en Smink Vastgoed een herontwikkeling naar woningbouw en ondergrondse parkeergarage. Op dit moment wordt voorzien in een woonprogramma dat bestaat uit huurappartementen, koopappartementen en stadswoningen. In 2020 heeft reeds besluitvorming over de ruimtelijke kaders plaatsgevonden en is een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Hierop zijn destijds geen zienswijzen binnengekomen. Het was verder de bedoeling om een ondergrondse parkeergarage te realiseren met 147 parkeerplaatsen waarvan minimaal 80 openbaar ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. De gemeenteraad heeft echter niet ingestemd met de financiële kaderstelling ten aanzien van de aankoop en exploitatie van de openbare parkeerplaatsen. Op basis van de door de raad aangenomen motie van 24 februari 2022 wordt thans onderzocht of de realisatie van het beoogde bouwplan zonder bronpunt technisch en financieel haalbaar is of dat een nieuw ruimtelijk plan moet worden opgesteld. Verder hebben initiatiefnemers zich genoodzaakt gevoeld de gemeente aansprakelijk te stellen voor alle geleden en nog te lijden schade als gevolg van de besluiten van de raad. Duidelijkheid over diverse onderwerpen wordt medio 2023 verwacht.

Klaarwater

In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is het gebied Klaarwater aangewezen als dorpse uitbreiding voor woningbouw aan de oostkant van Hoevelaken. Hierbij wordt uitgegaan van een gefaseerde realisatie van in eerste instantie circa 900 woningen (dichtheid van 25-30 woningen per hectare). Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. De gemeenteraad heeft op 21 februari 2019 besloten om voor het project een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een bestuursopdracht, een eerste verkenning naar relevante omgevingsaspecten en een projectplan. In 2021 is gestart met de participatie met omwonenden en belanghebbenden alsook met de uitwerking van een stedenbouwkundige visie. Naar verwachting wordt de gemeenteraad in het derde kwartaal van 2023 voorgesteld om de kaders voor de ontwikkeling van Klaarwater vast te stellen. Vooruitlopend hierop heeft het college reeds het principebesluit genomen dat basisschool 't Blokhuus zal verhuizen naar Klaarwater.

Locatie Meubel- en Tapijthal

Aan de Bruins Slotlaan 76 in Nijkerk is de Meubel- en Tapijthal gevestigd. Bouwbedrijf J. Timmer, Giza Vastgoed en Blokhuis Braakman architectenbureau hebben het initiatief genomen om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Op 23 september 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders. Daarbij voorziet de ontwikkeling in de realisatie van maximaal 44 woningen met als uitgangspunt de Woonvisie 2020+. Aangezien een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, is tussen partijen overeenstemming bereikt over een grondverkoop. Tevens is een anterieure eovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling hebben in het najaar van 2022 ter inzage gelegen. De stukken worden in de eerste helft van 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Oude Barneveldseweg (Ooststreeck)

Op de locatie Oude Barneveldseweg (projectnaam Ooststreeck) is op initiatief van SamenThuis, Kreeft B.V. en D.E. van Dijk Beheer B.V. sprake van een herontwikkeling naar woningbouw. Het gebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 5,2 hectare en voorziet in de realisatie van 165 woningen. Daarbij wordt het bestaande kindercentrum Prokino ingepast. De overige functies maken plaats voor woningbouw. De raad van de gemeente heeft op 10 december 2020 de kaders vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling. Op basis hiervan is gestart met de uitwerking van een stedenbouwkundig ontwerp en zijn een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het planologisch kader is op 2 februari 2023 (gewijzigd) vastgesteld. Met ingang van 16 februari 2023 is het vaststellingsbesluit van het gewijzigde bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken daarom opnieuw ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

Poort naar Hoevelaken (Eiken Schuur)

De westelijke entree van Hoevelaken staat bij vele Hoevelakers bekend als de locatie 'Eiken Schuur'. Deze meubelwinkel is echter niet meer actief in Hoevelaken. Voor de locatie en nabijgelegen gronden bestaan dan ook herontwikkelingsplannen. In december 2021 heeft de gemeenteraad kaders voor de herontwikkeling vastgesteld. Hierbinnen wordt momenteel een plan uitgewerkt dat voorziet in 47 woningen. In de loop van 2023 zal een bestemmingsplanprocedure worden opgestart en met de initiatiefnemer Schoonderbeek een anterieure overeenkomst worden gesloten. De uitvoering is voorzien per eind 2024 of kort daarna.

Spaanse Leger

Voor het driehoekige gebied tussen de Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is een herontwikkeling naar woningbouw voorzien. Na diverse momenten van kaderstelling voor de planontwikkeling van het Spaanse Leger is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De circa 325 woningen worden gesitueerd in kleine buurtschappen rondom een gezamenlijke brink of erf. Deze buurtschappen worden van elkaar gescheiden door

groene zones, waarbij de bestaande landschappelijke elementen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het initiatief van de herontwikkeling ligt bij De Bunte Vastgoed, Lithos, Van den Tweel Vastgoed en Schoonderbeek. De gemeente heeft met deze partijen in 2020 een tweetal anterieure overeenkomsten gesloten. In 2021 is de eerste fase van het Spaanse Leger in verkoop gegaan, waarna de bouw is gestart. Begin 2023 worden de eerste buurtschappen opgeleverd. Naar verwachting wordt ook de laatste fase van de gebiedsontwikkeling in 2023 in verkoop gebracht.

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 2019 is het kantoorpand gesloopt en is de eerste fase succesvol in verkoop gegaan. De bouw van de eerste woningen in het noordelijke plandeel (Het Landgoed) is gestart in het tweede kwartaal van 2020. Eind 2020 is ook gestart met de bouw van het zuidelijk plandeel (het Erf). In 2022 is voorzien in de volledige oplevering van het project, inclusief de openbare ruimte. Ook is Woonpark Hoevelaken in 2022 door de Provincie Gelderland genomineerd voor de Gelderse Prijs voor Ruimtelijke Kwaliteit.

9. 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 € 9,1 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	31-12-2028	2.381.717	2.114.896
- deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	31-12-2028	-167.043	-148.329
Nautenaseweg	GREX	31-12-2025	1.559.373	1.469.432
Arkerpoort	GREX	31-12-2024	298.624	287.028
De Flier*	GREX	31-12-2032	6.169.650	5.061.262
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2032	1.093.280	896.871
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2030	-5.366.769	-4.580.486
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2028	4.811.960	3.936.842
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2028	-92.445	68.614
Totaal				**9.106.129**

* Conform het BBV moet voor de waardering worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Om die reden is voor grondexploitatie De Flier de eindwaarde bepaald per 31-12-2032. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2034 met een eindwaarde van ongeveer € 8,0 miljoen.

Resultaatnemingen

Binnen project Nijkerkerveen zijn wat betreft deelplannen 1a, 2 en 3a de laatste werkzaamheden in 2022 afgerond. Hierdoor kunnen de exploitaties voor deze projecten met terugwerkende kracht per 31 december 2022 worden afgesloten. Hetzelfde geldt voor de exploitaties ten aanzien van de Fietstunnels Doornsteeg. Op eindwaarde gaat het om een totaal negatief resultaat van ongeveer € 1,2 miljoen. Voor de deelplannen in Nijkerkerveen geldt dat in het verleden tussentijdse winsten zijn genomen voor een totaalbedrag van ongeveer € 2,7 miljoen. Dit bedrag maakt geen deel uit van onderstaande resultaatneming.

Resultaatnemingen	Type	Jaarrekening 2022
Nijkerkerveen, deelplan 1a (Buntwal)	GREX	140.659
Nijkerkerveen, deelplan 2 (Dorp)	GREX	72.190
Nijkerkerveen, deelplan 3a (Laakweg)	GREX	125.024
Fietstunnels Doornsteeg (GREX-deel)	GREX	-906.976
Fietstunnels Doornsteeg (FAC-deel)	FAC	-642.087
Totaal		**-1.211.190**

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 2022 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 2 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen, al gaat het bij Spoorkamp om het gedeeltelijk terugdraaien van eerder genomen tussentijdse winst. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van € 327.000.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Voorgaande jaren	Jaarrekening 2022	Totaal
Arkerpoort	GREX	6.218.000		6.218.000
De Flier	GREX	5.824.000	873.000	6.697.000
Spoorkamp	GREX	820.000	-546.000	274.000
Doornsteeg fase 1	GREX	906.000		906.000
Doornsteeg fase 3	GREX	10.000		10.000
Totaal		**13.778.000**	**327.000**	**14.105.000**

Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde of eindwaarde. Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties bij de MPG 2023 is het noodzakelijk om de verliesvoorziening voor Stadshaven Nijkerk op te hogen. Daarnaast moet een voorziening worden getroffen voor het faciliterende deel van Nijkerkerveen deelplan 3. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2022.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2022	MPG 2023	Verschil
Stadshaven Nijkerk	GREX	2.940.000	4.580.000	1.640.000
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	0	148.000	148.000
Totaal		**2.940.000**	**4.728.000**	**1.788.000**

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) is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2022 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
De Flier	GREX	251.175
Totaal		**251.175**

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	Totaal	Afgedragen	Prognose
Nijkerkerveen			
- deelplan 3	2.319.800	0	2.319.800
Nautenaseweg	188.463	0	188.463
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.087.649	3.375.869	3.711.780
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.627.410	986.230	641.180
Stadshaven Nijkerk	0	0	0
Doornsteeg	3.528.047	1.592.093	1.935.955
Totaal	**16.161.468**	**7.285.878**	**8.875.590**

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.

10. 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).

11. 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.

12. 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 eindwaarde 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 € 8,4 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 € 6,7 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn toegenomen met ongeveer € 2,1 miljoen ten opzichte van de tMPG 2022. De oorzaak hiervan ligt met name bij de toegenomen onzekerheid als het gaat om bijvoorbeeld toekomstige prijsstijging in de GWW-sector en de mogelijke daling van grondopbrengsten. De geheime bijlage geeft specifieker inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

13. 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		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Stand per 1-1 (bruto)	15.102.657	15.147.866	15.294.354	15.254.565	16.365.475
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	0	4.728.000	4.823.000	4.920.000	5.018.000
3.	Reserveringen per 1-1	1.000.000	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	14.102.657	10.419.866	10.471.354	10.334.565	11.347.475
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	4.728.000	95.000	97.000	98.000	101.000
6.	Mutaties reserveringen	1.000.000	0	0	0	0
7.	Resultaatnemingen	-884.190	702.627	220.211	1.370.910	-6.976.521
8.	Onttrekkingen	-602.183	-556.139	-260.000	-260.000	-260.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	1.531.582	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	10.419.866	10.471.354	10.334.565	11.347.475	4.009.954

Weerstandsvermogen		2022	2023	2024	2025	2026
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	14.102.657	10.419.866	10.471.354	10.334.565	11.347.475
B	Benodigde weerstandscapaciteit per 1-1	493.000	6.734.000	6.734.000	6.734.000	6.734.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	13.609.657	3.685.866	3.737.354	3.600.565	4.613.475
D	Ratio weerstandsvermogen	28,61	1,55	1,55	1,53	1,69

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.

2. Dit zijn de reeds getroffen verliesvoorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van het negatief resultaat onder 5.

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

4. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.

5. Dit zijn de mutaties in de verliesvoorzieningen. In 2022 is een verliesvoorziening gevormd voor een bedrag van € 2,94 miljoen ten aanzien van het openen van grondexploitatie Stadshaven Nijkerk. Bij de herziening van de grondexploitatie is dit bedrag opgehoogd naar € 4,58 miljoen. Ook is een verliesvoorziening getroffen voor het faciliterende deel van Nijkerkerveen deelplan 3. Vanaf 2023 gaat het telkens om een prijspeilaanpassing van de verliesvoorzieningen.

Mutaties negatief resultaat	2022	2023	2024	2025	2026
Stadshaven Nijkerk	4.580.000				
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	148.000				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing		95.000	97.000	98.000	101.000
Totaal	**4.728.000**	**95.000**	**97.000**	**98.000**	**101.000**

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen. In 2022 valt een reservering van € 1 miljoen vrij die was gekoppeld aan de subsidieaanvraag WBI als gedeeltelijke dekking van het publiek financieel tekort. Inmiddels is in 2022 een grondexploitatie geopend voor Stadshaven Nijkerk en is voor het geraamde verlies en voorziening getroffen. De reservering is hierdoor komen te vervallen.

7. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2022 komen de (tussentijdse) winst- en verliesnemingen in totaal uit op ongeveer € 884.000 negatief. Vanaf 2023 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	2022	2023	2024	2025	2026
Nijkerkerveen deelplan 1a	140.659				
Nijkerkerveen deelplan 2	72.190				
Nijkerkerveen deelplan 3a	125.024				
Nautenaseweg				1.370.910	
Arkerpoort			220.211		
De Flier	873.000				
Spoorkamp	-546.000				
Doornsteeg fase 2 (GREX-deel)		-1.372.438			
Doornsteeg fase 2 (FAC-deel)		2.075.065			
DPOI Fietstunnels (GREX-deel)	-906.976				
DPOI Fietstunnels (FAC-deel)	-642.087				
DPOI Geluidswal (GREX-deel)					-5.831.495
DPOI Geluidswal (FAC-deel)					-1.145.026
Totaal	**-884.190**	**702.627**	**220.211**	**1.370.910**	**-6.976.521**

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2022 gaat het om een bedrag van ongeveer € 602.000, onder meer ten behoeve van de aangifte Vpb en voorbereidingskosten voor Klaarwater (Middelaar-Oost). Voor toekomstige projecten geldt het uitgangspunt dat voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dat geval is er geen effect op de reserve. Veiligheidshalve is echter geen correctie opgenomen voor de tot dusver gemaakte kosten. Verder is vanuit de tussentijdse winstnemingen een bedrag van € 251.175 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag is bepaald naar rato van gronduitgifte binnen de grondexploitaties.

Onttrekkingen	2022	2023	2024	2025	2026
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo	-251.175				
Aanslag Vpb	-113.926	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Voorbereidingskosten Middelaar-Oost	-39.733	-111.139			
Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II	-117.849				
Advieskosten Didam-arrest	-19.500				
Gebiedsuitwerking Slichtenhorst		-92.500			
Gebiedsuitwerking Luxool		-92.500			
Totaal	**-602.183**	**-556.139**	**-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. In 2022 gaat het om een bedrag van € 1,42 miljoen vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit is te relateren aan de vrijval van het investeringskrediet voor de inrichting van het plein van de Havenkom en omgeving van de Havenkom/Koetsendijk (raadsbesluit d.d. 23 juni 2022). De kosten voor deze inrichting zijn thans opgenomen in grondexploitatie Stadshaven Nijkerk. Aanvullend gaat het om een bedrag van € 111.582 vanwege het belasten van de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk wat betreft in het verleden gemaakte plankosten voor de WBI-aanvraag.

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.

<u>Conclusie</u>

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 2023 is namelijk sprake van een ratio van 1,55. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn. Bij de tMPG 2022 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2023 van 2,85. De lagere ratio is met name het gevolg van een afname van de aanwezige weerstandscapaciteit (teruglopende exploitatieresultaten en ophogen verliesvoorzieningen) en een toename van de benodigde weerstandcapaciteit (hoger risicoprofiel door potentieel negatieve marktontwikkelingen). Ondanks de afname van de ratio van het weerstands-vermogen, komt de ratio 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 thans voorziene gebiedsontwikkelingen waar de gemeente (deels) een actieve rol zal hebben met bijbehorend risicoprofiel, wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

14. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 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).

In 2022 zijn enkele projecten afgerond, namelijk de deelplannen 1a, 2 en 3a in Nijkerkerveen en de Fietstunnels Doornsteeg (actief en faciliterend deel). Hierdoor kunnen de bijbehorende exploitaties met terugwerkende kracht per 31 december 2022 worden afgesloten met een negatieve eindwaarde van in totaal ongeveer € 1,2 miljoen. Verder 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. In 2022 betreft het per saldo een bedrag van € 327.000.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 9,1 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2022 gaat het – met een correctie voor de af te sluiten exploitaties – om een afname van het resultaat met ongeveer € 3,0 miljoen op netto contante waarde. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van enkele belangrijke mutaties. In de eerste plaats gaat het om een overwegend negatieve bijstelling van voorziene projectresultaten, in het bijzonder voor Stadshaven Nijkerk en fase 3 van Doornsteeg (inclusief investering in de geluidswerende voorzieningen). Dit is voor een groot deel te relateren aan de in 2022 doorgevoerde en voor de komende jaren voorziene kostenstijging. Deze ligt beduidend hoger dan eerder werd aangenomen. In de tweede plaats is bij meerdere projecten vanwege voortgang en complexiteit 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 kostenstijgingen. Een positief effect gaat dan weer uit van De Flier in relatie tot de maximale termijn van 10 jaar voor de waardering van de grondexploitatie (conform BBV). Bij de herziening vallen meer opbrengsten binnen deze maximale termijn (de jaarschijf 2032 wordt nu ook 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) in 2022 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2022 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 251.175. Conform huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 8,9 miljoen moeten worden afgedragen uit het resultaat van lopende grondexploitaties.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen moet bij de MPG 2023 een aanvullende verliesvoorziening worden getroffen van € 1,64 miljoen ten behoeve van Stadshaven Nijkerk (verslechtering exploitatie). Ook is sprake van een nieuwe voorziening voor een bedrag van € 148.000. Dit is bedoeld om het voorziene negatieve resultaat op te vangen van het faciliterende deel van Nijkerkerveen deelplan 3.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 6,7 miljoen. Dit betreft een toename ten opzichte van de tMPG 2022 met ongeveer € 2,1 miljoen. De toename is onder meer het gevolg van toegenomen onzekerheid als het gaat om bijvoorbeeld toekomstige prijsstijging in de GWW-sector en de mogelijke daling van grondopbrengsten. De geheime bijlage geeft specifieker inzicht in de kwantificering van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van € 6,7 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2022 is namelijk sprake van een 1,55. Dit komt overeen met de kwalificatie ruim voldoende. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn.

Bij de tMPG 2022 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2023 van 2,85. De lagere ratio is met name het gevolg van een afname van de aanwezige weerstandscapaciteit (teruglopende exploitatieresultaten en ophogen verliesvoorzieningen) en een toename van de benodigde weerstandcapaciteit (hoger risicoprofiel door potentieel negatieve marktontwikkelingen). Aangezien de ratio alleen iets zegt over de verhouding tussen de vrij besteedbare middelen en de risico´s, is ook het resultaat van het weerstandsvermogen een belangrijke indicator. Bij de MPG 2023 is dit vermogen per 1 januari 2023 ongeveer € 3,7 miljoen. In absolute zin kent de reserve dus nog steeds een gezond niveau.

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 diverse marktonzekerheden en de thans voorziene gebiedsontwikkelingen waar de gemeente (deels) een actieve rol zal hebben met bijbehorend risicoprofiel, wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2023, behorende bij de Jaarrekening 2022.