MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2022



gemeente Nijkerk

MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2022

bij Jaarrekening 2021

datum
06/04/2022

status
definitieve versie

portefeuillehouder
W. Oosterwijk

behandeld door
P. de Bruijn
M. Langerak

Voorblad: De Bloesemgaarde in Doornsteeg

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Systematiek 5

3. Marktontwikkelingen 7

4. Rekenparameters 10

5. Grondexploitaties 12

5.1 Nijkerkerveen 13
5.1.1 Deelplan 1a (Buntwal) 14
5.1.2 Deelplan 2 (Dorp) 15
5.1.3 Deelplan 3a (Laakweg) 16
5.2 Nautenaseweg 17
5.3 Arkerpoort 19
5.4 De Flier 21
5.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad 24

6. Doornsteeg 26

6.1 Doornsteeg: fase 1 27
6.2 Doornsteeg: fase 2 27
6.3 Doornsteeg: fase 3 28
6.4 Deelplanoverstijgende investeringen 30
6.5 Doornsteeg op totaalniveau 31

7. Strategische gronden 32

7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk) 32
7.2 Nijkerkerveen deelplan 3 32
7.3 Spoorkamp fase 2 32
7.4 Overige gronden 33

8. Private projecten 34

9. Projectresultaten 37

10. Programmabegroting 40

11. Vennootschapsbelasting 41

12. Risicoanalyse 42

13. Reserve Bouwgrondexploitatie 43

14. Conclusies & Besluiten 46

1. Inleiding

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2022. 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 2022 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2022 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2021 (tMPG 2021).

Leeswijzer

In de MPG 2022 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek**. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de MPG, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Ontwikkelingen vakgebied**. In hoofdstuk 3 worden belangrijke ontwikkelingen binnen het vakgebied toegelicht, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving.
- **Marktontwikkelingen**. In hoofdstuk 4 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters**. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties**. In hoofdstuk 6 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg**. In hoofdstuk 7 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden**. In hoofdstuk 8 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Private projecten**. In hoofdstuk 9 staan enkele private projecten centraal die gezien de omvang relevant zijn voor het (programmatische) totaalbeeld.
- **Projectresultaten**. In hoofdstuk 10 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting**. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting**. In hoofdstuk 12 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse**. In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie**. In hoofdstuk 14 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten**. In hoofdstuk 15 worden de conclusies van de MPG 2022 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2021. 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 2022 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactiecijfers en onafhankelijke taxaties.
- **Parameters**. Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

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

Rekensystematiek

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

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

Vergelijking resultaten

In de MPG 2022 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2021. 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 2021. 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 2021. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2022. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2021 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 2022 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 3,8% gekrompen. In 2021 volgde echter weer een groei van 4,8%. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex. Ondanks de coronapandemie en kortstondige recessie zijn de woningprijzen in 2020 en 2021 verder gestegen.

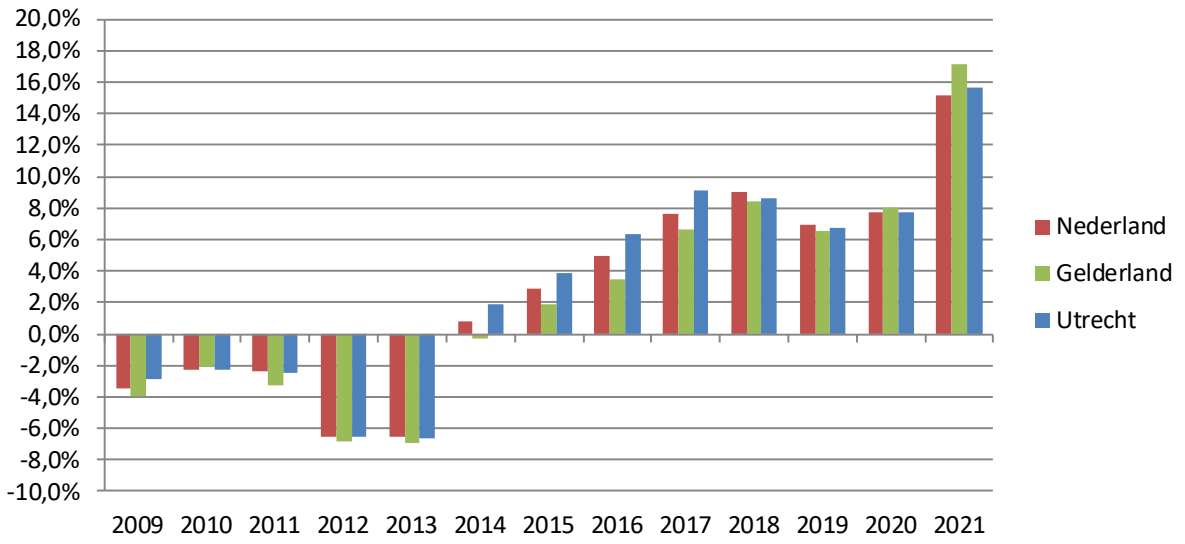
In 2021 werd voor 74.000 nieuw te bouwen woningen een vergunning afgegeven (CBS). Dat is 10 procent meer dan in 2020 en het hoogste aantal in meer dan tien jaar. Speerpunt van het kabinet is om de productie te verhogen naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2030. De Rabobank stelt echter dat een dergelijk aantal op korte termijn niet realistisch is. Woningbouw kost immers veel tijd; niet alleen het bouwen zelf maar vooral ook de voorbereidende trajecten. Denk aan planologisch-juridische trajecten, onderzoeken en procedures voor inspraak en bezwaar. Daarbij speelt verder een gebrek aan bouwlocaties, toenemende complexiteit en regels, en zijn er capaciteitstekorten bij gemeenten en bouwbedrijven. De druk op de woningmarkt zal dus naar verwachting verder toenemen.

Woningprijzen

In de crisisperiode 2008-2013 komt de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op 19,5%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 4e kwartaal 2021 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 438.000 (NVM). Dat is 20,7% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning steeg in 2021 met 14% tot € 466.000 (NVM). 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. Het prijsverschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw is echter wel kleiner geworden. Op basis van verkoopcijfers van de NVM heeft de coronapandemie geen negatief effect gehad op de woningmarkt. Ondanks toegenomen onzekerheden, zoals stijgende hypotheekrentes en de oorlog in Oekraïne, verwacht de Rabobank in 2022 een prijsontwikkeling van 17,3%, gevolg door 5,5% in 2023. De huizenprijsgroei lijkt op termijn dus wel af te zwakken, maar afkoeling van de huizenmarkt lijkt nog ver weg. Zo is het aanbod van te koop staande woningen en bouwkavels flink gedaald. Ten opzichte van een jaar eerder gaat het in het vierde kwartaal 2021 om een afname van 33,4% voor bestaande woningen en 22% voor nieuwbouwwoningen en bouwkavels.

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 te concluderen dat de prijsdaling in de provincie Gelderland in de crisisjaren iets hoger uitvalt dan in Nederland. In de jaren van herstel en groei is de prijsontwikkeling minder sterk geweest dan op nationaal niveau, met uitzondering van 2020 en 2021. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld en is de prijsontwikkeling positiever dan het Nederlandse gemiddelde.



Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In 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 2021 zijn bijna 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd (CBS), wat neerkomt op een daling van circa 2% ten opzichte van 2020. 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 stijgt het tekort tot 316.000 woningen in 2025. Om het oplopende tekort terug te dringen, moeten er jaarlijks zo'n 100.000 woningen bijkomen.

Overige vastgoedmarkten

Ten tijde van het schrijven van de MPG 2022 zijn de jaarcijfers 2021 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 2021).

Kantoorruimte

In totaal is 1,15 miljoen m^2 kantoorruimte verhuurd en verkocht in 2021, wat het hoogste niveau is sinds 2016. Daarmee lag de opname hoger dan in 2020, het jaar waarin de kantooropname door de coronapandemie daalde naar ruim 1 miljoen m^2. Tegen de verwachtingen in zijn kantoorgebruikers inmiddels volop bezig met verhuizingen en oriëntatie op nieuwe kantoorruimte (Cushman & Wakefield). Voor 2022 verwacht de adviseur dat de vraag op toplocaties aanzienlijk groter zal zijn dan het aanbod. Kantoorgebruikers willen daarbij gebouwen van zeer hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn.

Winkelruimte

Het aanbod op de Nederlandse winkelmarkt is in 2021 fors gedaald. Het totaal aantal beschikbare meters kwam in het vierde kwartaal van 2021 uit op 1,38 miljoen m^2. Eind 2020 was het aanbod nog € 1,9 miljoen m^2. Sinds het begin van de coronapandemie in Q2 2020 is het aantal winkelpanden in aanbod met 36% gedaald (NVM Business). Het dalende aanbod komt vooral door transformaties naar andere functies, waarbij woningen en bezorgdiensten het meest opvallen. Het is verder de verwachting dat structurele trends doorzetten, zoals de verschuiving naar online shoppen, en daarmee de winkelvoorraad verder krimpt.

Bedrijfsruimte

In totaal werd ruim 6,7 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 36% ten opzichte van 2020. In het vierde kwartaal kwam het aanbodvolume uit op 8,4 miljoen m^2. Dit aanbod lag een jaar geleden 30% hoger. Zoekers in de bedrijfsruimtemarkt lopen dan ook tegen tekorten aan. Er is met name een tekort aan moderne objecten en objecten voor opslag en distributie in stedelijke gebieden. Ook de nieuwbouw van bedrijfsruimten staat onder druk. NVM Business constateert een tekort aan bouwkavels en wijzen ook op stijgende bouwkosten en gebrek aan tijd bij aannemers.

De hierboven opgenomen marktcijfers schetsen een algemeen beeld. Het is nog onduidelijk hoe de cijfers zich de komende jaren ontwikkelen. De coronapandemie en de oorlog in Oekraïne kunnen immers 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 2021 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 17,2%. Voor de huidige grondexploitaties van de gemeente is verwerving van grond en opstallen niet of nauwelijks relevant.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2021 over een stijging van 11,6%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2021 echter met 5,0% (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 2022 wordt daarom een stijging verwacht van 3% tot 5% met op middellange termijn een afvlakking naar het langjarig inflatiegemiddelde van 2%. Stadkwadraat verwacht over geheel 2022 een prijsstijging van de GWW-kosten tussen de 2% en 3%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2021 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 2,0% gestegen. Metafoor verwacht voor 2022 een stijging van de plankosten tussen 3% en 5%.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het aanbevelenswaardig om één index voor de kosten te hanteren. Het historisch gemiddelde van de inflatie ligt op 2% per jaar. Veel gemeenten hanteren dit als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. Adviesbureau Metafoor verwacht in de periode 2022-2024 een gemiddelde stijging van 2% tot 5%, en sluit voor de langere termijn (> 2025) ook aan op het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2%. De grondexploitaties van de gemeente Nijkerk zijn, gelet op de diverse (gerealiseerde en verwachte) indexcijfers, doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar over de gehele looptijd van de exploitatie.

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 deze marktsectoren verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een stijging tot maximaal 5% per jaar. Voor de lange termijn (> 2025) wordt aangesloten op een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% per jaar. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel hanteert de gemeente een stijging van 0% per jaar, tenzij met ontwikkelende partijen contractuele afspraken zijn gemaakt over een indexering.

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 2021 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2021 was voor het begrotingsjaar 2021 sprake van een WACC van 0,81%. De voorziene WACC bij de tMPG 2021 was 1,00%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

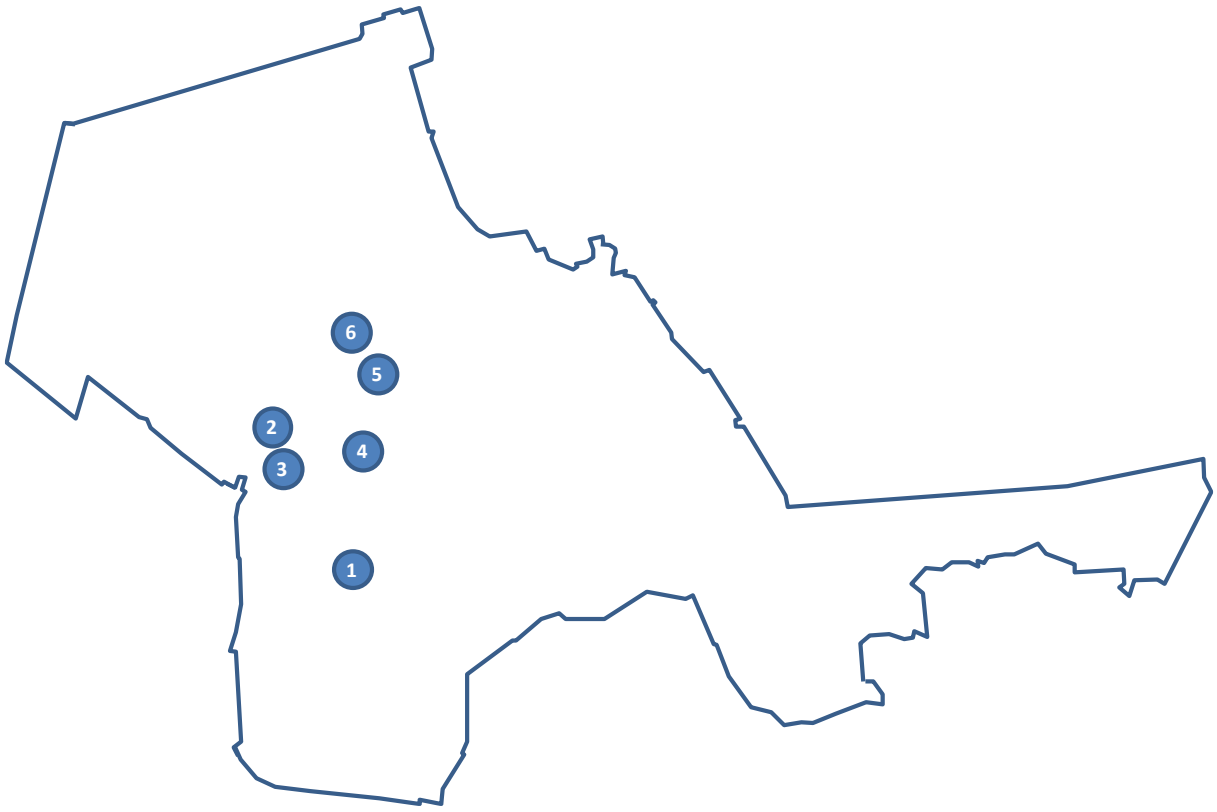
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief onder de 1,00% blijft liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. De jaarschijven in de grondexploitaties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

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) en deelplan 2 (Dorp) zijn inmiddels in ontwikkeling genomen of afgerond. Voor deelplan 3 is de planontwikkeling inmiddels vergevorderd en heeft de gemeenteraad op 27 januari 2022 ingestemd met het openen van een grondexploitatie. Deze exploitatie zal integraal worden opgenomen in de tMPG 2022. Deelplan 2 (Landelijk) vormt het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling. Voor dit deelplan 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 en 2 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 voor toekomstige deelplannen te continueren.

5.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)

Voortgang

Deelplan 1 is gelegen aan de noordrand van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied bestaat uit twee gebieden: 1a ligt ten noorden van de Talmastraat; 1b ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de begraaf-plaats. Het programma van deelplan 1a bestaat uit 67 woningen, waarvan 12 sociale huurwoningen, en 4 woon-werkkavels. Alle woningen binnen het deelplan zijn gasloos en op basis van de BENG-eisen per 1 juli 2020 gerealiseerd. Aan de kopers van de woningen is tevens de optie Nul-Op-de-Meter (NOM) voorgelegd. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. De openbare ruimte is grotendeels ingericht; enkele groenvoorzieningen moeten nog worden aangelegd. Naar verwachting kan de grondexploitatie dit jaar worden afgesloten. Ten behoeve hiervan zal nog een eindafrekening plaatsvinden met Plankenburg.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	9	12	21	31,3%
Middelduur	17	0	17	25,4%
Duur	29	0	29	43,3%
Totaal	**55**	**12**	**67**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	21	0	0	0	0	0	0
Middelduur	17	0	0	0	0	0	0
Duur	29	0	0	0	0	0	0
Totaal	**67**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in het woonrijp maken. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 4.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is geopend op 18 april 2019 en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	116.108		49.853	-66.255
Eindwaarde	117.106		50.953	-66.153
Netto contante waarde	114.809	117.106	49.954	-67.152

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	1.520.000		1.601.000	81.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	623.630		623.630	0
Eindwaarde	1.013.476		1.028.323	14.847

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 66.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2021 bedraagt conform de PoC-methode echter € 81.000. Per saldo is derhalve sprake van een verbetering van ongeveer € 15.000.

5.1.2 Deelplan 2 (Dorp)

Voortgang

Deelplan 2 ligt ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen. De Vrouwenweg vormt de meest noordelijke grens van het gebied. Ten zuiden takt het nieuwe woongebied aan op de Westerveenstraat. Deelplan 2 is gesplist in een dorpse en een landelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van het landelijke deel is nog niet in exploitatie genomen. In het dorpse deel van deelplan 2 worden vanaf 2015 fasegewijs 155 woningen gerealiseerd. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. De openbare ruimte is grotendeels ingericht; enkele groenvoorzieningen moeten nog worden aangelegd. Naar verwachting kan de grondexploitatie dit jaar worden afgesloten. Ten behoeve hiervan zal nog een eindafrekening plaatsvinden met Plankenburg.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	23	0	0	0	0	0	0
Middelduur	111	0	0	0	0	0	0
Duur	21	0	0	0	0	0	0
Totaal	**155**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Risico's

Het voornaamste risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 1.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	32.198		3.510	-28.687
Eindwaarde	31.688		3.097	-28.591
Netto contante waarde	30.458	31.067	3.036	-28.031

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	430.000		467.000	37.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	202.334		202.334	0
Eindwaarde	259.354		267.763	8.409

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 29.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2021 bedraagt conform de PoC-methode echter € 37.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het projectresultaat met ongeveer € 8.000.

5.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)

Voortgang

Vooruitlopend op de totaalontwikkeling van deelplan 3 in Nijkerkerveen hebben de gemeente en Plankenburg een tweetal bestaande woningen alsmede een drietal vrije kavels in de markt gezet. De woningen en kavels zijn inmiddels verkocht. Na afronding van het woonrijp maken, kan deelplan 3a worden afgesloten.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	5	0	0	0	0	0	0
Totaal	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 5.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 20 september 2018 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	86.539		83.486	-3.053
Eindwaarde	88.042		85.042	-3.000
Netto contante waarde	86.316	88.042	83.375	-4.668

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	587.000		587.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	18.000		18.000	0
Eindwaarde	657.042		654.042	-3.000

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat op eindwaarde marginaal verslechterd. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 3.000.

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 4 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. De gemeente zal op korte termijn starten met het bouwrijp maken van het gebied. Naar verwachting wordt dit in het vierde kwartaal van 2022 afgerond. De verkoop van de acht vrije kavels is voorzien na de zomervakantie.

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 wordt na de zomervakantie voorzien.

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 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	0	7	4	0	0	0	0
Totaal	**0**	**7**	**4**	**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 € 63.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	1.150.266		1.513.601	363.336
Eindwaarde	1.127.317		1.514.959	387.643
Netto contante waarde	1.062.296	1.083.542	1.427.580	344.038

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	185.130		188.463	3.333
Eindwaarde	942.187		1.326.496	384.310

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 388.000. 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 is 1 bedrijfskavel verkocht. Hierdoor komt het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. De afronding van het project is voorzien in 2023.

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 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Bedrijventerrein	52.223 m²	0	3.075 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**52.223 m²**	**0 m²**	**3.075 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de nog te verkopen kavel, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 21.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	489.875		286.203	-203.672
Eindwaarde	480.544		277.690	-202.854
Netto contante waarde	461.884	471.121	266.906	-204.215

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.886.000		3.109.000	223.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.122.206		3.142.352	20.146

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 203.000 op eindwaarde verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2021 bedraagt conform de PoC-methode echter € 223.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 20.000. Naar aanleiding van de uitgifte in 2021 is ongeveer € 64.000 van de tussentijdse winst bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

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 2021 zijn 27 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 12,3 hectare verkocht en geleverd. In 2021 zijn 3 bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van 0,8 hectare. Aangezien op dit moment veel bedrijven zijn geïnteresseerd in vestiging op De Flier; voor ruim 60% van de nog te verkopen kavels is momenteel sprake van een reservering of (verregaande) interesse. Het voorziene uitgiftetempo in de grondexploitatie is voorzichtigheidshalve nog niet bijgesteld. Bijstelling hiervan zal mogelijk bij de tMPG 2022 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 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Bedrijventerrein	122.537 m²	15.860 m²	12.688 m²	12.688 m²	12.688 m²	12.688 m²	88.814 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	**122.537 m²**	**15.860 m²**	**12.688 m²**	**12.688 m²**	**12.688 m²**	**12.688 m²**	**88.814 m²**

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 1,8 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	10.320.600		10.278.465	-42.135
Eindwaarde	8.805.127		8.848.468	43.341
Netto contante waarde	6.673.186	6.806.650	6.840.154	33.504

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	668.000		2.039.000	1.371.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.642.049		4.642.049	0
Eindwaarde	4.831.079		6.245.420	1.414.341

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 43.000 op eindwaarde verbeterd. Daarnaast bedraagt de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2021 conform de PoC-methode € 1.371.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 1,4 miljoen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door aanpassing van uitgifteprijzen naar prijspeil 2022. Naar aanleiding van de uitgifte in 2021 is ongeveer € 197.000 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 2030 onder de noemer "10j".

Resultaat	MPG 2022 (10j)
Eindwaarde	4.702.658
Netto contante waarde	3.857.817

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 2021 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. Begin 2022 bestaat interesse in een bedrijfskavel ten behoeve van een medische voorziening.

Op basis van de huidige behoefte aan kantoorruimte is de gemeente voornemens om in 2022 een nieuwe gebiedsvisie voor locatie Spoorkamp op te stellen. Dit zal mogelijk leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan met ruimte voor andere functies zoals woonvormen voor urgente volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij zullen ook de gevolgen voor de grondexploitatie inzichtelijk worden gemaakt.

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	13.298 m²	3.345 m²	16.643 m²	18,5%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	69.247 m²	4.150 m²	73.397 m²	81,5%
Totaal	**82.545 m²**	**7.495 m²**	**90.040 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m²	304 m²	304 m²	608 m²	608 m²	608 m²	8.143 m²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	31.105 m²	1.215 m²	1.215 m²	2.430 m²	2.430 m²	2.430 m²	32.571 m²
Totaal	**37.175 m²**	**1.519 m²**	**1.519 m²**	**3.038 m²**	**3.038 m²**	**3.038 m²**	**40.714 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 € 400.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2021.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	1.767.947		1.605.004	-162.943
Eindwaarde	1.575.439		1.394.880	-180.559
Netto contante waarde	1.292.409	1.318.257	1.144.287	-173.970

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	956.000		956.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	648.575		648.575	0
Eindwaarde	1.882.864		1.702.305	-180.559

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 181.000 op eindwaarde verslechterd. Dit is voornamelijk het gevolg van het aanpassen van de looptijd van 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 en wordt zo veel als mogelijk energieneutraal ontwikkeld. 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 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 en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 355.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	-1.338.294		-1.330.790	7.505
Eindwaarde	-1.384.373		-1.360.568	23.806
Netto contante waarde	-1.304.526	-1.330.617	-1.307.735	22.881

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-1.384.373		-1.360.568	23.806

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 24.000 op eindwaarde verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	2.447.368		2.187.783	-259.585
Eindwaarde	2.469.869		2.211.770	-258.099
Netto contante waarde	2.327.413	2.373.961	2.125.884	-248.077

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het voorziene resultaat van de faciliterende exploitatie met ongeveer € 258.000 verslechterd. Dit is voornamelijk het gevolg van de prijsontwikkeling op de civiele markt.

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 eerste concept stedenbouwkundig plan 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 planning dat het bestemmingsplan voor fase 3 in het derde kwartaal van 2022 aan de gemeenteraad kan worden aangeboden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

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

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	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 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
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**

Het programma is gebaseerd op de proefverkaveling uit 2021 en zal nog worden geoptimaliseerd richting een definitief stedenbouwkundig plan. Hierin zijn ook de woningen opgenomen die worden toegerekend aan het eigendom van BV Doornsteeg, BKO en Langverwacht. De uitgiftetabel heeft daarentegen alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit neer op ongeveer 73% van het programma. Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van ongeveer 500 m² 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 € 2,4 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	12.953.130		15.294.702	2.341.572
Eindwaarde	12.148.657		14.143.053	1.994.396
Netto contante waarde	10.576.137	10.787.660	12.558.627	1.770.967

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	5.000		5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.290.050		2.075.211	-214.839
Eindwaarde	9.863.607		12.072.842	2.209.235

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 2,0 miljoen verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	772.054		71.000	-701.054
Eindwaarde	250.291		-406.845	-657.136
Netto contante waarde	217.893	222.251	-361.267	-583.518

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het voorziene resultaat met circa € 657.000 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 2023, op het moment dat de ontwikkeling van fase 3 aan snee is, een geluidswerend scherm bovenop het grondlichaam geplaatst. De hoogte van de geluidswal is afgestemd op het door Rijkswaterstaat gestelde geluidsplafond. Tevens is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor het laatste gedeelte van de geluidswal.

Eind 2016 heeft de gemeenteraad besloten om de twee geplande fietstunnels in Doornsteeg te realiseren. De eerste fietstunnel komt onder de N301; de tweede onder de rotonde Tabaksplanter. De uitvoering is in september 2018 gestart en de oplevering van beide fietstunnels heeft inmiddels plaatsgevonden. Een deel van het groen moet echter nog worden aangeplant.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel voor de deelplanoverstijgende investeringen is bepaald op € 570.000.

Resultaten

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

Fietstunnels

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	-1.535.873		-1.555.560	-19.687
Eindwaarde	-1.582.614		-1.586.868	-4.254
Netto contante waarde	-1.491.333	-1.521.159	-1.525.248	-4.089

Resultaat MPG 2022	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-910.779	-644.780	-1.555.560
Eindwaarde	-929.110	-657.758	-1.586.868
Netto contante waarde	-893.032	-632.216	-1.525.248

Geluidswal

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	-4.880.587		-4.459.715	420.871
Eindwaarde	-5.402.009		-4.933.265	468.744
Netto contante waarde	-4.702.774	-4.796.830	-4.380.598	416.231

Resultaat MPG 2022	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-3.762.022	-697.693	-4.459.715
Eindwaarde	-4.123.693	-809.573	-4.933.265
Netto contante waarde	-3.661.721	-718.877	-4.380.598

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.

6.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2021	tMPG 2021 op prijspeil 2022	MPG 2022	Verschil
Nominale waarde	7.576.655		9.510.243	1.933.588
Eindwaarde	5.651.156		7.370.100	1.718.944
Netto contante waarde	4.787.834	4.883.590	6.412.485	1.528.895

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2021		MPG 2022	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	458.000		458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.297.975		2.083.136	-214.839
Eindwaarde	3.811.181		5.744.964	1.933.783

Ten opzichte van de tMPG 2021 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,7 miljoen verbeterd.

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.

7.2 Nijkerkerveen deelplan 3

In 2021 werkten de gemeente Nijkerk en Plankenburg verder aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst voor deelplan 3. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van deelplan 3 en het openen van de bijbehorende grondexploitatie. Dit betekent dat de gemeentelijke gronden in deelplan 3 in 2022 worden ingebracht en niet langer deel uitmaken van de voorraad aan strategische gronden. De grondexploitatie zal integraal worden opgenomen in de tMPG 2022. Het is de verwachting dat de samenwerkingsovereenkomst in het tweede kwartaal van dit jaar wordt ondertekend. Hierop volgend zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Dit is voorzien in de tweede helft van 2022.

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. Dit betekent dat in een periode van 10 jaar zeer waarschijnlijk geen bedrijfskavels in fase 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 een nieuwe gebiedsvisie, zal de gemeenteraad worden voorgelegd om opnieuw een grondexploitatie voor fase 2 te openen.

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 (2022-2023) gaat het in ieder geval om de volgende locatie:

- Stadhuislocatie aan de Kolkstraat in Nijkerk (Stadshaven, fase 1a)
  Naar verwachting komt de bestaande stadhuislocatie medio 2023 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. Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 ter inzage en vinden voorbereidende werkzaamheden plaats in het kader van de grondexploitatie. Naar verwachting zullen deze stukken medio 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. Vervolgens zal een tender of aanbestedingsprocedure worden opgestart om een ontwikkelende partij te selecteren voor de realisatie van de woningen. Fase 1a vormt de eerste aanzet voor de verdere ontwikkeling van de Stadshaven (grotendeels particulier grondbezit). Voor de ontwikkeling van dit gebied is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Daarnaast is voor het totale project Stadshaven in 2021 een subsidieaanvraag gedaan in het kader van de regeling Woningbouwimpuls. Dit heeft geresulteerd in het toekennen van een subsidie van ongeveer € 4,2 miljoen vanuit het Rijk en € 0,6 miljoen vanuit de provincie.
- 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 dit 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 in de periode februari-maart 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 verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelstrategie en zo mogelijk de gemeentelijke grondexploitatie plaatsvinden.

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 bouwt binnen het gebied Doornsteeg 52 woningen. 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. De kaders voor het plan De Hofstee heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 vastgesteld. Hierin is onder meer opgenomen dat het programma voor minimaal 35% sociale woningbouw is, de woningen conform de BENG-eisen per 1 juli 2020 worden gerealiseerd en het kruispunt aan de Holkerweg/ Doornsteeg wordt gereconstrueerd. Voor deze reconstructie heeft de gemeente een bedrag beschikbaar gesteld van € 80.000. De anterieure overeenkomst ten aanzien van de ontwikkeling is in het derde kwartaal van 2020 ondertekend. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op 25 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De start bouw heeft in het vierde kwartaal van 2021 plaatsgevonden.

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. Het is op dit moment de verwachting dat herziene kaderstelling in het tweede kwartaal van 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. 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 Aalberts/BPD 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 32 huurappartementen, 52 koopappartementen en 15 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 ingediende motie van 24 februari 2022 wordt thans onderzocht of de realisatie van het beoogde bouwplan zonder bronpunt (dus met een kleinere parkeergarage) 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 voor de zomer van 2022 verwacht.

Klaarwater (Middelaar-Oost)

In de gemeentelijke structuurvisie uit 2011 is het gebied Middelaar-Oost aangewezen als toekomstige zoeklocatie voor woningbouw. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van ongeveer 450 woningen. Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. De raad van de gemeente heeft op 21 februari 2019 besloten om het project daadwerkelijk op te starten en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit heeft 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 2022 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 omstreeks 2025 zal verhuizen naar Klaarwater.

Locatie Meubel- en Tapijthal

Aan de Bruins Slotlaan 76 in Nijkerk is de Meubel- en Tapijthal gevestigd. Op initiatief van Bouwbedrijf J. Timmer, Giza Vastgoed en Blokhuis Braakman architectenbureau worden gesprekken gevoerd over de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Op 8 december 2020 heeft het college in principe ingestemd met een herontwikkeling. Deze voorziet in de realisatie van maximaal 44 woningen, met als uitgangspunt de Woonvisie 2020+. Op 23 september 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders voor de herontwikkeling. Aangezien een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, zal tussen partijen ook overeenstemming moeten worden bereikt over een grondverkoop. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan, dat voor de herontwikkeling noodzakelijk is, in het derde kwartaal van 2022 in procedure gebracht.

Oude Barneveldseweg

Op initiatief van Kroon Consultancy en BPD/SamenThuis Vastgoedontwikkeling zijn in 2018 opnieuw gesprekken gestart om de locatie aan de Oude Barneveldseweg in Nijkerk te herontwikkelen naar woningbouw. Na het vertrek van Kenteq hebben de bestaande panden in het gebied veelal een andere (tijdelijke) invulling gekregen. Het gebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 5,2 hectare en voorziet naar verwachting in de realisatie van ongeveer 165 woningen. Daarbij wordt het bestaande kindercentrum Prokino ingepast. Dat geldt mogelijk ook voor een kleine bedrijfshal. De overige functies maken plaats voor woningbouw. Op 20 februari 2020 en 10 december 2020 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling. Op basis hiervan is gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp en zijn voorbereidingen getroffen om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Momenteel vinden afrondende gesprekken plaats ten aanzien van de anterieure overeenkomst en beoogde grondverkoop aan de initiatiefnemers. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan, dat voor de herontwikkeling noodzakelijk is, in het derde kwartaal van 2022 in procedure gebracht.

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 deze herontwikkeling vastgesteld. Hierbinnen wordt momenteel een plan uitgewerkt dat voorziet in 47 woningen. In de loop van 2022 zal een bestemmingsplanprocedure worden opgestart en met de initiatiefnemer Schoonderbeek een anterieure overeenkomst worden gesloten. De uitvoering is voorzien per eind 2023 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. Inmiddels is gestart met de bouw van de eerste buurtschappen.

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). Uiteindelijk worden in Woonpark Hoevelaken ongeveer 180 verschillende woningen gerealiseerd. De volledige oplevering van het project, inclusief de openbare ruimte aan de gemeente, zal medio 20222 plaatsvinden.

9. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2022. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 13,9 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC). Naar verwachting worden eind dit jaar drie grondexploitaties afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Nijkerkerveen				
- deelplan 1a (Buntwal)	GREX	31-12-2022	50.953	49.954
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2022	3.097	3.036
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2022	85.042	83.375
Nautenaseweg	GREX	31-12-2024	1.514.959	1.427.580
Arkerpoort	GREX	31-12-2023	277.690	266.906
De Flier*	GREX	31-12-2031	4.702.658	3.857.817
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2031	1.394.880	1.144.287
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	7.729.683	6.696.138
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	337.595	413.524
Totaal				**13.942.618**

* Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Om die reden is voor grondexploitatie De Flier de eindwaarde bepaald per 31-12-2031. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2034 met een eindwaarde van ongeveer € 8,8 miljoen.

Resultaatnemingen

Binnen projecten Centrumplan Nijkerkerveen en de eerste fase van Doornsteeg zijn de laatste werkzaamheden in 2021 afgerond. Hierdoor kunnen de exploitaties voor deze projecten met terugwerkende kracht per 31 december 2021 worden afgesloten. Op eindwaarde gaat het om een totaal negatief resultaat van ongeveer € 532.000. Voor het GREX-deel van Doornsteeg geldt dat in het verleden tussentijdse winsten zijn genomen voor een totaalbedrag van € 453.000. Dit bedrag maakt geen deel uit van onderstaande resultaatneming.

Resultaatnemingen	Type	Jaarrekening 2021
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	-38.776
Doornsteeg, fase 1 (GREX-deel)	GREX	159.940
Doornsteeg, fase 1 (FAC-deel)	FAC	-653.320
Totaal		**-532.157**

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 2021 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 4 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 1,7 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Voorgaande jaren	Jaarrekening 2021	Totaal
Nijkerkerveen, deelplan 1a (Buntwal)	GREX	1.520.000	81.000	1.601.000
Nijkerkerveen, deelplan 2 (Dorp)	GREX	430.000	37.000	467.000
Nijkerkerveen, deelplan 3a (Laakweg)	GREX	587.000		587.000
Arkerpoort	GREX	2.886.000	223.000	3.109.000
De Flier	GREX	668.000	1.371.000	2.039.000
Spoorkamp	GREX	956.000		956.000
Doornsteeg fase 1	GREX	453.000		453.000
Doornsteeg fase 3	GREX	5.000		5.000
Totaal		**7.505.000**	**1.712.000**	**9.217.000**

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 2022 valt per saldo een verliesvoorziening vrij van € 97.000. Dit is te relateren aan het afsluiten van project Centrumplan Nijkerkerveen. In onderstaande tabel is deze wijziging inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2021.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2021	MPG 2022	Verschil
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	97.000	0	-97.000
Totaal		**97.000**	**0**	**-97.000**

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 2021 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
Arkerpoort	GREX	63.750
De Flier	GREX	196.605
Totaal		**260.355**

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 1/1/2022 en de afdrachten die in de toekomst nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Totaal	Afgedragen	Prognose
Nijkerkerveen			
- deelplan 1a (Buntwal)	623.630	623.630	0
- deelplan 2 (Dorp)	994.560	994.560	0
- deelplan 3a (Laakweg)	18.000	18.000	0
Nautenaseweg	188.463	0	188.463
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.088.031	3.124.694	3.963.338
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.634.805	986.230	648.575
Doornsteeg	3.667.304	1.592.093	2.075.211
Totaal	**15.624.892**	**8.670.893**	**6.953.999**

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 1/1/2022 bedraagt 423,0 woningen ten gunste van Heijmans Huizen. 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 is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot een totale belastingdruk van ongeveer € 1.026.000 over de jaren 2016 t/m 2021. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties.

Samen met du ROI heeft de gemeente inmiddels aangifte gedaan over alle jaren tot en met 2019. 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 2020 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 netto contante waarde minus de beoogde afdracht in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Dit netto resultaat is feitelijk een eerste buffer om risico's op te vangen. Voor sommige projecten is het netto resultaat voldoende om het gewogen risico-effect volledig te kunnen dekken. Voor andere projecten resteert echter een netto risico-effect. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 616.000.

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 € 493.000. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen met ongeveer € 103.000 ten opzichte van de tMPG 2021. De oorzaak hiervan ligt met name bij de voortgang binnen projecten waardoor geraamde kosten en opbrengsten worden omgezet naar gerealiseerde cijfers. 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		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Stand per 1-1 (bruto)	14.171.792	15.102.657	14.644.760	13.848.371	14.914.867
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	292.000	0	0	0	0
3.	Reserveringen per 1-1	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
4.	Stand per 1-1 (netto)	13.879.792	14.102.657	13.644.760	12.848.371	13.914.867
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	-292.000	0	0	0	0
6.	Mutaties reserveringen	-1.000.000	0	0	0	0
7.	Resultaatnemingen	1.179.843	139.092	-536.389	1.326.496	0
8.	Onttrekkingen	-637.028	-596.989	-260.000	-260.000	-260.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	388.050	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	14.102.657	13.644.760	12.848.371	13.914.867	13.654.867

Weerstandsvermogen		2021	2022	2023	2024	2025
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	13.879.792	14.102.657	13.644.760	12.848.371	13.914.867
B	Benodigde weerstandscapaciteit	520.000	493.000	493.000	493.000	493.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	13.359.792	13.609.657	13.151.760	12.355.371	13.421.867
D	Ratio weerstandsvermogen	26,69	28,61	27,68	26,06	28,22

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 2021 betreft het per saldo een vrijval van € 292.000. Dit betekent dat per 1/1/2022 geen verliesvoorzieningen meer zijn getroffen.

Mutaties negatief resultaat	2021
Centrumplan Nijkerkerveen	-132.000
Doornsteeg (FAC-deel)	-160.000
Totaal	**-292.000**

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen. In 2021 betreft het een reservering van € 1 miljoen als dekking voor het publieke tekort op de ontwikkeling van de Stadshaven (raadsbesluit d.d. 24 juni 2021).

7. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2021 komen de (tussentijdse) winst- en verliesnemingen in totaal uit op ongeveer € 1,2 miljoen positief. Vanaf 2022 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	2021	2022	2023	2024	2025
Nijkerkerveen deelplan 1a (Buntwal)	81.000	50.953			
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	37.000	3.097			
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)		85.042			
Centrumplan Nijkerkerveen	-38.776				
Nautenaseweg				1.326.496	
Arkerpoort	223.000		199.277		
De Flier	1.371.000				
Doornsteeg fase 1 (GREX-deel)	159.940				
Doornsteeg fase 1 (FAC-deel)	-653.320				
Doornsteeg fase 2 (GREX-deel)			-1.360.568		
Doornsteeg fase 2 (FAC-deel)			2.211.770		
DPOI Fietstunnels (GREX-deel)			-929.110		
DPOI Fietstunnels (FAC-deel)			-657.758		
Totaal	**1.179.843**	**139.092**	**-536.389**	**1.326.496**	**0**

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2021 gaat het om een bedrag van ongeveer € 637.000, onder meer ten behoeve van de voorlopige aangifte Vpb en voorbereidingskosten voor diverse projecten. Wat betreft de projecten geldt het uitgangspunt dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dat geval is er geen effect op de reserve. Veiligheidshalve is echter geen correctie opgenomen voor de tot dusver gemaakte kosten. Verder is vanuit de tussentijdse winstnemingen een bedrag van € 260.355 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag is bepaald naar rato van gronduitgifte binnen de grondexploitaties.

Onttrekkingen	2021	2022	2023	2024	2025
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo	-260.355				
Aanslag Vpb	-66.497	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Onderzoek sportvoorzieningen Luxool		-42.618			
Voorbereidingskosten Middelaar-Oost	-26.175	-150.872			
Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II	-82.419	-105.081			
Subsidieaanvraag WBI Havenkom	-111.582	-38.418			
Sloopkosten De Hobbit	-30.000				
Totaal	**-637.028**	**-596.989**	**-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 2021 gaat het om een drietal incidentele grondverkopen met een totale verkoopsom van € 388.050.

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

Toelichting Weerstandsvermogen

A. De aanwezige weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit is gelijk aan het vrij besteedbare deel van de Reserve Bouwgrondexploitatie per 1 januari van de genoemde jaren.

B. De benodigde weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig dient te zijn om de niet-begrote financiële tegenvallers af te dekken. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan het berekende risicoprofiel van de grondexploitaties en strategische gronden.

C. Het resultaat weerstandsvermogen betreft het saldo van het vrij besteedbare deel van de reserve minus het risicoprofiel.

D. De ratio van het weerstandsvermogen maakt inzichtelijk in hoeverre de Reserve Bouwgrondexploitatie in staat is om financiële tegenvallers af te dekken. De ratio is gelijk aan het quotiënt van de aanwezige weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Reserve Bouwgrondexploitatie bij gelijkblijvende uitgangspunten toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2022 is namelijk sprake van een ratio van 28,61. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren rond de 28,00 blijft schommelen. Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Dit betekent dat vrij besteedbare middelen niet automatisch naar de Algemene Reserve vloeien. Onttrekking van middelen kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. 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, waaronder deelplan 3 van Nijkerkerveen en de Stadshaven, wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

14. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2022 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 2021 zijn enkele projecten afgerond, namelijk Centrumplan Nijkerkerveen en fase 1 van Doornsteeg (actief en faciliterend deel). Hierdoor kunnen de bijbehorende exploitaties met terugwerkende kracht per 31 december 2021 worden afgesloten met een negatieve eindwaarde van in totaal € 532.157. 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 2021 betreft het een totaalbedrag van ongeveer € 1,7 miljoen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 13,9 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2021 gaat het om een verbetering van het resultaat met ongeveer € 3,5 miljoen. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van enkele mutaties. In de eerste plaats gaat het om het afsluiten van negatieve grondexploitaties, zoals Centrumplan Nijkerkerveen. In de tweede plaats betreft het de verwerking van de tussentijdse winstnemingen. Ten slotte gaat het om een positieve bijstelling van het voorziene resultaat op De Flier, Nautenaseweg en fase 3 van Doornsteeg. Voor De Flier heeft het onder meer te maken met 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 2031 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 2021 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2021 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 260.355. Conform huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 7,0 miljoen moeten worden afgedragen uit het resultaat van lopende grondexploitaties.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen valt bij de MPG 2022 per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 97.000. Dit is te relateren aan het afsluiten van project Centrumplan Nijkerkerveen. Als gevolg van de vrijval zijn per 1/1/2022 geen verliesvoorzieningen meer getroffen.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van € 493.000. Dit betreft een afname ten opzichte van de tMPG 2021 met ongeveer € 103.000. De afname is onder meer het gevolg van de voortgang van projecten (realisatie van kosten en opbrengsten). De geheime bijlage geeft specifieker inzicht in de kwantificering van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van € 493.000 is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie ruimschoots toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2022 is namelijk sprake van een 28,61. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren rond de 28,00 blijft schommelen, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn.

Onttrekking van middelen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Zo is bij de Voorjaarsnota 2019 besloten tot een dotatie aan de Algemene Reserve van € 9,25 miljoen. Als gevolg van de mutaties bij de MPG 2022 zijn de vrij besteedbare middelen binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie ongeveer € 13,6 miljoen per 1 januari 2022. Dit ligt boven het bepaalde minimum van € 10 miljoen als 'strategische buffer', een bedrag dat moet worden opgevat als algemene buffer voor nog te maken bestuurlijke keuzes en ontwikkelingen die van invloed zijn op de financiën van het Grondbedrijf. 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, waaronder deelplan 3 van Nijkerkerveen en de Stadshaven, wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2022, behorende bij de Jaarrekening 2021;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2022 te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet, en te laten voortduren totdat alle in deze bijlage genoemde grondcomplexen zijn ontwikkeld.