MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2024



gemeente Nijkerk

MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2024

bij Jaarrekening 2023

datum
19/03/2024

status
definitieve versie

portefeuillehouder
A.M.W. Rohen

behandeld door
P. de Bruijn
M. Langerak

Voorblad: De Bloesemgaarde in Doornsteeg

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Systematiek 5

3. Ontwikkelingen vakgebied 7

4. Marktontwikkelingen 9

5. Rekenparameters 13

6. Grondexploitaties 15

6.1 Nijkerkerveen 16
6.1.1 Deelplan 3 17
6.2 Nautenaseweg 19
6.3 Arkerpoort 21
6.4 De Flier 23
6.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad 26
6.6 Stadshaven Nijkerk 28

7. Doornsteeg 30

7.1 Doornsteeg: fase 1 31
7.2 Doornsteeg: fase 2 31
7.3 Doornsteeg: fase 3 32
7.4 Deelplanoverstijgende investeringen 34
7.5 Doornsteeg op totaalniveau 35

8. Strategische gronden 36

8.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk) 36
8.2 Nijkerkerveen deelplan 4 36
8.3 Spoorkamp fase 2 36
8.4 Overige gronden 37

9. Private projecten 38

10. Projectresultaten 40

11. Programmabegroting 43

12. Vennootschapsbelasting 44

13. Risicoanalyse 45

14. Reserve Bouwgrondexploitatie 46

15. Conclusies & Besluiten 49

1. Inleiding

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2024. 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 2024 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2024 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2023 (tMPG 2023).

Leeswijzer

In de MPG 2024 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek**. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de MPG, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Ontwikkelingen vakgebied**. In hoofdstuk 3 worden belangrijke ontwikkelingen binnen het vakgebied toegelicht, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving.
- **Marktontwikkelingen**. In hoofdstuk 4 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters**. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties**. In hoofdstuk 6 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg**. In hoofdstuk 7 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden**. In hoofdstuk 8 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Private projecten**. In hoofdstuk 9 staan enkele private projecten centraal die gezien de omvang relevant zijn voor het (programmatische) totaalbeeld.
- **Projectresultaten**. In hoofdstuk 10 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting**. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting**. In hoofdstuk 12 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse**. In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie**. In hoofdstuk 14 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
- **Conclusies & Besluiten**. In hoofdstuk 15 worden de conclusies van de MPG 2024 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2023. Het proces om te komen tot geactualiseerde grondexploitaties heeft in enkele stappen plaatsgevonden. In de eerste plaats worden de uitgangspunten voor de actualisatie bepaald aan de hand van vier belangrijke P's:

- **Programma**. Indien noodzakelijk wordt het beoogde programma voor woningbouw en bedrijvenlocaties aangepast aan de gewijzigde marktbehoefte. Voor de onderbouwing van de marktvraag dienen actuele behoefteramingen voorhanden te zijn.
- **Planning**. Voor een realistische planning van de gronduitgifte wordt onder meer aangesloten bij de realisatiecijfers van de grondverkopen over de afgelopen jaren. Ook worden contractuele afspraken en marktontwikkelingen in acht genomen. Op portefeuilleniveau is het van belang dat geen onrealistische pieken in de afzet ontstaan.
- **Prijzen**. Voor zover prijzen nog niet zijn vastgelegd in overeenkomsten worden gehanteerde grondprijzen op prijspeil 2024 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactiecijfers en onafhankelijke waarde-adviezen of taxaties.
- **Parameters**. Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

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

Rekensystematiek

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

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

Vergelijking resultaten

In de MPG 2024 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2023. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat van de tMPG 2023. 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 2023. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2024. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2023 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 2024 is een geheime bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven waarvan openbaarheid schadelijk zou kunnen zijn voor de (onderhandelings)positie van de gemeente. Het gaat hierbij met name om informatie over cashflows, budgetten en risico's.

3. Ontwikkelingen vakgebied

Vernieuwing Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Op 5 december 2023 heeft de commissie BBV de Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 gepubliceerd. Het betreft een actualisatie van de notitie uit 2019. Vanwege de invoering van de Omgevingswet was een actualisatie noodzakelijk. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet zijn gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in werking getreden. De overige wijzigingen treden in werking met ingang van begrotingsjaar 2025. Toepassing met ingang van de jaarrekening 2024 is mogelijk, maar niet verplicht.

Wijzigingen die te maken hebben met de Omgevingswet

De notitie is op een aantal punten sterk afwijkend van de vorige notitie als gevolg van de invoering van de Omgevingswet. In de eerste plaats is de notitie geactualiseerd wat betreft begrippen en bijbehorende definities. Denk hierbij aan het vervallen van het exploitatieplan en de nieuwe begrippen omgevingsplan en kostenverhaal. Ten tweede wijzigt het kostenverhaal faciliterend grondbeleid op vier punten:

a. De bijdrage aan het kostenverhaal wordt niet meer in rekening gebracht via de omgevingsvergunning, maar via een aparte kostenverhaalsbeschikking. Dit is alleen aan de orde bij een publiekrechtelijke kostenverhaalsbijdrage.
b. Er zijn meer keuzemogelijkheden om kosten te verhalen: kostenverhaal met tijdvak (integrale gebiedsontwikkeling) en kostenverhaal zonder tijdvak (organische gebiedsontwikkeling).
c. De kostensoortlijst is uitgebreid, waardoor ook kosten kunnen worden verhaald van maatregelen in verband met klimaatproblematiek (wateroverlast, hittestress) of de energietransitie.
d. Er is in de Omgevingswet een regeling opgenomen voor verplichte financiële bijdragen aan ontwikkelingen.

Bovenstaande wijzigingen hebben enkel invloed op de verslaggevingsaspecten bij faciliterend grondbeleid.

Overige wijzigingen

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht heeft de commissie BBV de volgende aanpassingen in de notitie doorgevoerd:

a. De voorwaarden voor warme gronden zijn aangepast naar aanleiding van de praktijksituaties met ingang van boekjaar 2022. Voor dergelijke gronden kan afwaardering naar de waarde volgens de geldende bestemming achterwege blijven als aan een aantal cumulatieve voorwaarden wordt voldaan. De aanpassing hieromtrent heeft betrekking op de volgende punten: (1) de ontwikkeling hoeft niet langer uitsluitend betrekking te hebben op woningbouw, maar kan ook betrekking hebben op bijvoorbeeld bedrijfsterreinen; (2) de voorwaarde dat er betrokkenheid is bij de ontwikkeling van provincie of rijksoverheid vervalt; (3) de (toekomstige) bestemming, functie en/of ontwikkeling betreffende het plangebied dienen goed onderbouwd te worden.
b. Voorbereidingskosten bij zowel actieve als facilitaire grondexploitaties mogen na 5 jaar ook worden voorzien in plaats van te worden afgeboekt. Daarmee wordt gehandeld in lijn met de afschrijvingstermijn van 5 jaar voor immateriële activa, worden risico's voor de gemeente beperkt, maar blijft de mogelijkheid bestaan om deze kosten alsnog te betrekken in een nog voorziene bouwgrondexploitatie of kostenverhaal.
c. De rentetoerekening aan actieve grondexploitaties wordt vereenvoudigd door toe te staan dat de in een gemeente reeds gehanteerde omslagrente ook wordt toegepast bij actieve grondexploitaties. Bij de omslagrente heeft de gemeente de keuze ook rente over het eigen vermogen mee te nemen. De

rente over het eigen vermogen is gemaximeerd conform de geactualiseerde notitie Rente van de commissie BBV tot het gemiddelde rentepercentage over het vreemd vermogen.

d. Winstneming via de PoC-methode, op basis van de betrouwbaar geraamde winst naar rato van de realisatie van verkopen en kosten, vindt pas plaats als de resterende looptijd van een grondexploitatie tien jaar of minder is.
e. Binnen een gemengde exploitatie met bouwgrondexploitatie- en faciliterende projecten mag het resultaat gesaldeerd worden indien de deelgebieden onlosmakelijk in de ontwikkeling met elkaar verbonden zijn.

Bovenstaande wijzigingen hebben (nog) geen invloed op de grondexploitaties van de gemeente. Dit kan in de toekomt echter wel veranderen. Wat betreft punt c (rentetoerekening) wordt conform de huidige methodiek geen rente over het eigen vermogen berekend. Met ingang van begrotingsjaar 2025 is het een keuze om ook rente over het eigen vermogen te berekenen. Als die keuze wordt gemaakt, dan zullen naar verwachting meer retenkosten worden toegerekend aan de grondexploitaties. Ter illustratie: voor het begrotingsjaar 2023 is sprake van een omslagrente van 0,87%. In het geval dat ook (gemaximeerde) rente over het eigen vermogen wordt toegerekend, dan was de omslagrente uitgekomen op 1,50%. Een hogere toerekening van rentekosten heeft een nadelig financieel effect voor de grondexploitaties, maar hier staat eenzelfde (positief) effect tegenover voor de Programmabegroting. Wat betreft punt e (salderen bij gemengde projecten) worden de resultaten van de grondexploitatie en faciliterende exploitatie thans niet gesaldeerd. Dit betekent dat de faciliterende exploitaties van Nijkerkerveen deelplan 3 en Doornsteeg apart worden gewaardeerd, terwijl deze wel onlosmakelijk zijn verbonden met de bijbehorende grondexploitaties. Indien de keuze wordt gemaakt om de resultaten te salderen, dan kunnen de thans getroffen voorzieningen vervallen op de negatieve faciliterende exploitaties van Nijkerkerveen deelplan 3 en Doornsteeg.

Verantwoording SPUK Woningbouwimpuls

De afgelopen periode zijn het Ministerie van BZK en de commissie BBV bezig geweest aan verduidelijkingen omtrent de administratieve wijze van verwerken van de Specifieke Uitkering Woningbouwimpuls (SPUK Wbi). Dit naar aanleiding van veel gestelde vragen. Na overleg en afstemming tussen partijen is op 4 februari 2024 een memo gepubliceerd waarbij wordt verhelderd op welke wijze omgegaan moet worden met:

- de verwerking van de taxaties bij de Wbi-aanvraag in de gemeentelijke administratie en SiSa verantwoording;
- het moment waarop de WBI-uitkering kan worden toegerekend aan een concreet project;
- de wijze waarop met de rentebaten omgegaan kan worden in de gemeentelijke administratie;
- de wijze waarop de eindafrekening van de SPUK Wbi gaat plaatsvinden;
- de werkwijze waarop met wijzigingen in de aanvraag gedurende de looptijd van 10 jaar moet worden omgegaan.

Het memo heeft (administratieve) consequenties voor grondexploitatie Stadshaven Nijkerk. In de geheime bijlage wordt hierop nader ingegaan.

4. Marktontwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

In de periode 2014 tot 2020 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Als gevolg van de coronapandemie is deze trend in 2020 echter doorbroken. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2020 met gemiddeld 3,9% gekrompen. In de twee jaren hierop volgde echter weer een groei van het BBP met 6,2% respectievelijk 4,3%. In 2023 was sprake van een matige groei van 0,1%. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex. Ondanks de coronapandemie en kortstondige recessie zijn de woningprijzen in de periode 2020 tot medio 2022 verder gestegen. In tegenstelling tot nieuwbouw zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in het tweede halfjaar van 2022 juist gedaald. In 2023 is de gemiddelde verkoopprijs echter weer toegenomen met 5,3%.

In 2023 werd voor ruim 54.000 nieuw te bouwen huur- en koopwoningen een vergunning afgegeven (CBS). Dat is ongeveer 15 procent lager dan in 2021 toen een aantal van ruim 64.000 vergunningen werd bereikt. Speerpunt van het kabinet is om de productie te verhogen naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2030. De Rabobank stelde vorig jaar al dat een dergelijk aantal op korte termijn niet realistisch is. Daarbij worden drie belemmeringen onderscheiden:

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

Belangenclubs van onder meer bouwbedrijven en corporaties hebben onlangs aangegeven dat 100.000 woningen per jaar enkel mogelijk is met miljardenhulp van het Rijk. Onder meer om tweederde van de woningen betaalbaar te maken (zulke woningen leveren minder geld op) en om de infrastructuur naar nieuwe woongebieden aan te leggen (lokale overheden hebben daar vaak te weinig financiële middelen voor).

Woningprijzen

In de crisisperiode 2008-2013 kwam de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op ongeveer 19%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 2e kwartaal van 2022 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 448.000 (NVM). Vanaf medio 2022 is sprake geweest van een prijsdaling. Deze dip was echter tijdelijk want sinds het tweede kwartaal van 2023 stijgen de prijzen weer. Daarbij kwam de gemiddelde verkoopprijs in het 4e kwartaal van 2023 uit op € 434.000. De belangrijkste redenen voor de prijsstijging zijn de krapte op de markt en de

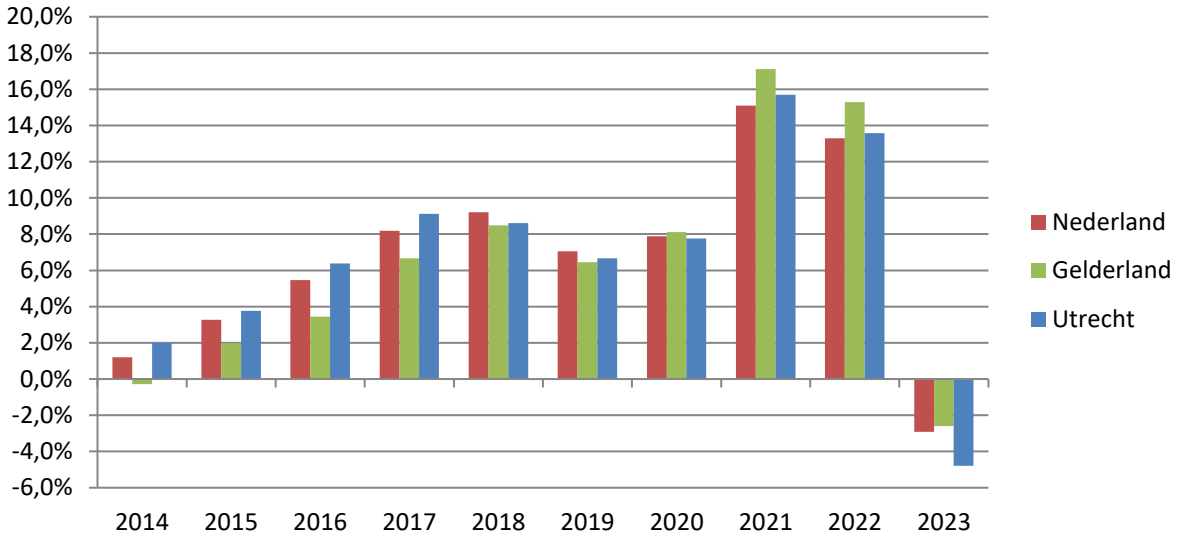
verbeterde betaalbaarheid. Er staan nog steeds heel weinig woningen te koop, wat zorgt voor grote prijsdruk. Het overbieden neemt dan ook verder toe. Tegelijk zien we door hogere lonen en lagere hypotheekrente dat de betaalbaarheid verbetert. Ook lijkt het vertrouwen onder woningkopers toe te nemen.

De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning kwam eind 2023 uit op € 468.000 (NVM), een daling van 2,3% ten opzichte van eind 2022, maar vrijwel gelijk aan het gemiddelde van € 471.500 euro over 2022. 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. Ondanks het prijsverschil constateert de NVM dat de dynamiek op de nieuwbouwmarkt terugkeert en het sentiment momenteel beter wordt. Dit is een gevolg van de schaarste in de bestaande bouw, het stijgende consumenten-vertrouwen en een toegenomen vraag naar duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen. Toch blijven enkele grote uitdagingen bestaan. De verkoop verloopt stroever dan een aantal jaar geleden, mede door hoge overbruggingskosten. Ook zijn schaarste en betaalbaarheid nog steeds problematisch. Het is echter niet haalbaar om alleen woningen in betaalbare prijsklassen te ontwikkelen. Projecten hebben ook duurdere woningen nodig om financieel haalbaar te zijn en doorstroming op gang te brengen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (inclusief kavels) kwam in het 4e kwartaal 2023 uit op 5.750. Dit is relatief laag: tussen 2016 en 2021 verkochten NVM-makelaars gemiddeld 7.900 nieuwbouwwoningen in het laatste kwartaal van het jaar.

De Rabobank verwacht voor 2024 en 2025 dat de huizenprijzen met 4,5% stijgen. Hiermee komen de prijzen van bestaande koophuizen dit jaar weer te liggen op het niveau van de piek van de huizenmarkt in 2022. De verwachtingen van de ING en ABN Amro zijn vergelijkbaar en liggen in de bandbreedte van +3,5 tot +4,0%. Dat de prijzen stijgen komt voornamelijk door de sterke loonstijging en een aanhoudend krappe woningmarkt. Hogere lonen hebben zowel impact op de betaalbaarheid van een woning als op de leencapaciteit. Door de loonstijging is de betaalbaarheid verbeterd, waardoor woningkopers inmiddels bereid zullen zijn iets meer voor een huis te bieden dan eerst. Daarnaast werkt een hoger brutoloon door bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek. Tegelijkertijd blijft de markt krap en blijft de vraag naar woningen hoog vanwege de groei van het aantal huishoudens. Al met al neemt het woningtekort nog verder toe.

In 2023 zijn de bouwkosten volgens het CBS met 5,2% gestegen, met name vanwege de gestegen loonkosten. Aangezien er nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt, is het de verwachting dat de lonen wederom gaan stijgen. De diverse materiaalprijzen blijven op korte termijn waarschijnlijk stabiel. Ten slotte is het de verwachting dat de werkvoorraad de komende periode gaat afnemen. Als dit de trend wordt, zullen aannemers noodgedwongen scherper inschrijven om werken binnen te halen. Dit laatste is in beginsel niet ongunstig voor de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten.

<u>Regionale context</u>
In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincies Gelderland en Utrecht. Hieruit valt onder meer te concluderen dat in de jaren van herstel en groei de prijsontwikkeling in de provincie Gelderland over het algemeen lager uitvalt dan in Nederland. De afgelopen jaren vormen hierop een uitzondering. Toen was de prijsontwikkeling juist hoger (en in 2023 juist lager) dan gemiddeld in Nederland. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld.



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 2023 zijn ruim 73.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd (CBS). Dat is iets minder dan de bijna 75.000 nieuwbouwwoningen uit 2022, maar ligt wel boven het gemiddelde van ruim 61.000 duizend in de afgelopen tien jaar. De daling van het aantal nieuwbouwwoningen in 2023 komt overeen met een dalende trend in het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in de afgelopen twee jaar. Van 2019 tot 2021 liep dit aantal nog op, maar sindsdien neemt het cijfer af. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor de bouw in de nabije toekomst. De gemiddelde doorlooptijd vanaf de vergunningverlening tot de oplevering is circa twee jaar. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk en oplopend woningtekort. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft. Volgens de raming van Primos is het statistische tekort in 2023 gelijk aan 390.000 woningen, een toename van 75.000 woningen in een jaar tijd. Naast het inlopen van het tekort zal tussen 2023 en 2031 de woningvoorraad ook uitgebreid moeten worden om de verwachte toename van het aantal huishoudens op te vangen. Op basis van het aantal woningen in aanbouw en het aantal verleende bouwvergunningen wordt geschat dat het statistische woningtekort de eerste jaren naar verwachting niet of nauwelijks terugloopt. Volgens de Primos-prognose moet de productie tot en met 2030 omhoog naar ruim 100.000 woningen per jaar. In deze prognose is overigens nog geen rekening gehouden met de sterke bevolkingsgroei als gevolg van bijvoorbeeld vluchtelingen uit Oekraïne.

Overige vastgoedmarkten

Ten tijde van het schrijven van de MPG 2024 zijn de jaarcijfers 2023 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 2023).

Kantoorruimte

In totaal is ongeveer 871.000 m^2 kantoorruimte verhuurd en verkocht in 2023. Daarmee lag de totale opname 15% lager dan in 2022, vooral als gevolg van een zwak eerste halfjaar toen weinig kantoorruimte werd opgenomen. Over heel 2023 is het aantal opnames van grotere kantoorruimten wederom laag. Ruimten tot 2.000 m^2 liggen daarentegen goed, vooral in het kleinste segment tussen de 200 en 500 m^2. Cushman &

Wakefield stelt dat de geëffectueerde vraag naar kantoorruimte 20% tot 40% onder het niveau ligt van de (post)coronajaren. Dit wijst op een structurele trend op de kantorenmarkt richting hybride werken. Verder geeft Cushman & Wakefield aan dat aan de onderkant van de markt er altijd transformatiedruk naar andere functies zoals wonen aanwezig. Ook zijn in 2023 weer diverse kantoorgebouwen ingezet als opvang voor vluchtelingen. Op dit moment bedraagt het beschikbare aanbod in Nederland 4,4 miljoen m², waarvan 3,9 miljoen m² in fysiek lege staat wordt aangeboden. Resultaat is een leegstandspercentage van 8,4%.

Winkelruimte
Het aanbod kwam in het vierde kwartaal van 2023 uit op 1,33 miljoen m^2, ongeveer 4% hoger dan eind 2022. De stijging van het aanbod wordt mede veroorzaakt door een verhoogd aanbod van grotere winkels die beschikbaar zijn gekomen als gevolg van het faillissement van winkelketens zoals BCC en Big Bazar. Veel winkeliers ervaren momenteel aanzienlijke druk op hun marges als gevolg van gestegen kosten. Daarnaast stijgt het aanbod doordat transformaties naar andere bestemmingen (zoals wonen) afnemen vanwege hogere bouwkosten. Ook de opname van winkelruimte vertoont een stijgende trend. De totale opname komt in 2023 uit op ongeveer 548.000 m². Met name in het vierde kwartaal was sprake van een krachtige opleving. De verhoogde opname is deels het gevolg van het beschikbaar komen van winkelruimte op populaire locaties, die vaak tegen een lager prijsniveau worden verhuurd dan voorheen. CBRE stelt dat de winkelruimtemarkt in 2024 opnieuw zal worden getest door hogere kosten voor winkeliers en een voorzichtige consument. Toch lijkt de interesse in winkelvastgoed toe te nemen. Dit komt deels doordat de prijsbodem bereikt lijkt, wat beleggen op dit moment gunstig maakt. Voor retailers die voldoende eigen middelen hebben, is het een mogelijkheid om positie in te nemen in de winkelstraat en meer stabiliteit in hun bedrijfsvoering te creëren door minder afhankelijk te zijn van huurschommelingen.

Bedrijfsruimte
In het vierde kwartaal van 2023 kwam het aanbodvolume uit op 7,3 miljoen m^2. Dit komt neer op een toename van ruim 6% ten opzichte van een jaar eerder. Hiermee is ook sprake van een trendbreuk na een langdurige periode van afnemend aanbod (sinds 2021). De stijging van het aanbod komt mede door een verminderde economische activiteit, waardoor voorraden langer beschikbaar blijven. Ook neemt het aantal faillissementen in de handel, bouw en industrie toe. Ten slotte is de toename het gevolg van een hogere beschikbaarheid van nieuwbouwobjecten in het vierde kwartaal van 2023. In de bedrijfsruimtemarkt heerst al langere tijd krapte, dus de recente stijging van het aanbod biedt zoekers meer mogelijkheden. De totale opname komt in 2023 uit op ongeveer 4,1 miljoen m². Voorgaande jaren was de opname veel hoger, voornamelijk door grote logistieke opnames. De vraag naar kleinere bedrijfsruimten blijft echter aanhouden, wat resulteert in veel opnames binnen deze categorie. De nieuwbouwmarkt staat voor diverse uitdagingen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn een tekort aan beschikbare bouwkavels, hoge stichtingskosten en onzekerheid over de mogelijkheid om aangesloten te worden op het stroomnetwerk. De onbalans tussen vraag en aanbod resulteert in stijgende huur- en koopprijzen voor bedrijfsruimten. Gebruikers zijn bereid om meer te betalen voor beschikbare ruimtes omdat alternatieven vaak niet voor handen zijn. In lijn met het landelijke beeld is ook in Nijkerk veel vraag naar bedrijfskavels. Zo is een groot aantal kavels op De Flier gereserveerd, al gaat het op deze locatie niet om grote kavels voor logistieke bedrijvigheid en distributie. Een belangrijk aandachtspunt bij de uitgifte is de netcongestie.

De hierboven opgenomen marktcijfers schetsen een algemeen beeld. Het is nog onduidelijk hoe de cijfers zich de komende jaren ontwikkelen. Geopolitieke ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld 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.

5. Rekenparameters

Kostenstijging

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

- Voor de verwerving van grond en opstallen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/Kadaster). In 2023 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardedaling van 2,6%. Voor de huidige grondexploitaties van de gemeente is verwerving van woningen niet of nauwelijks relevant. Wat betreft bedrijfsruimte is het aanbod stabiel en zal de vraag naar met name bestaande toplocaties hoog blijven. Adviesbureau Stadkwadraat verwacht over 2024 een waardeontwikkeling van -1% tot +3%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2023 over een stijging van 5,2%. Volgens Bouwkostenkompas daalden de kosten in 2023 echter met 0,4% (aanbestedingsindex). Adviesbureau Metafoor verwacht dat in 2024 de materiaalkosten stabiel blijven, de loonkosten verder stijgen, en de indirecte kosten zelfs licht dalen als gevolg van meer concurrentie tussen aannemers. In 2024 wordt daarom een stijging verwacht van +1% tot +5%. Voor de jaren 2025 en 2026 geldt een bandbreedte van 0% tot +4%, en vanaf 2027 een afvlakking naar het langjarig inflatiegemiddelde van 2%. Stadkwadraat verwacht over geheel 2024 een prijsstijging van de GWW-kosten tussen de +1% en +3%, voor 2025 een stijging van 0% tot +3%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2023 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 6,7% gestegen. Metafoor verwacht voor 2024 een verdere stijging van de plankosten tussen +4% en +6%. In de jaren hierna geldt een stapsgewijze afvlakking naar 2% op jaarbasis.

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

- Er is bij de MPG 2024 een onderscheid gemaakt tussen de kostenstijging ten aanzien van civiele kosten (sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken) en de stijging van de overige kostenposten (waaronder verwerving en plankosten).
- De civiele kosten zijn doorgerekend met een kostenstijging van 4% voor 2024 en van 3% voor 2025. Vanaf 2026 geldt een percentage van 2,5% per jaar.
- De overige kosten zijn doorgerekend met een kostenstijging van 2,5% per jaar over de gehele looptijd van de exploitatie. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de MPG 2023.

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

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is het percentage waarmee de grondopbrengsten in de grondexploitatie jaarlijks toenemen. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar verschillende marktsectoren, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Voor de woningbouw verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een ontwikkeling van 0% tot +3% (midden woningmarktgebied). Stadskwadraat gaat voor 2024 uit van +2% tot +3%, maar geeft tegelijkertijd aan dat sprake kan zijn van grote regionale verschillen. Gezien de hoge mate van onzekerheid, vanuit een behoedzame en behoudende benadering in de grondexploitatie en een afweging per project, hanteert de gemeente Nijkerk een opbrengstenstijging van 0% per jaar. Enerzijds is het niet onrealistisch dat grondwaarden in de toekomst dalen, anderzijds geldt voor meerdere projecten (waaronder Doornsteeg fase 3 en Stadshaven Nijkerk) dat een deel van het woningbouwprogramma via een tender kan worden verkocht. De ervaring leert dat, als gevolg van concurrentie tussen deelnemende marktpartijen, inschrijvingen bij een tender doorgaans hoger liggen dan de getaxeerde grondprijzen.

Voor grondexploitatie Stadshaven Nijkerk geldt een uitzondering op de jaarlijkse opbrengstenstijging van 0%. In het kader van de subsidieaanvraag in 2021 is namelijk uitgegaan van een stijging van 2% op jaarbasis, hetgeen is overgenomen bij het openen van de grondexploitatie (raadsbesluit d.d. 23 juni 2022). Dit werd destijds ook als een realistisch uitgangspunt gezien. Gelet op recente marktontwikkelingen is binnen de grondexploitatie bij de MPG 2024 meer zekerheid ingebouwd; voor de jaren 2023 t/m 2025 is de jaarlijkse opbrengstenstijging bijgesteld van 2% naar 0%. Vanaf 2026 is de stijging ongewijzigd en derhalve nog steeds 2% per jaar.

Als het gaat om de grondwaarden voor bedrijfsvastgoed, dan is het de verwachting dat deze voor toplocaties blijven stijgen. De voornaamste reden hiervoor is de hoge vraag naar goederen waardoor ook de vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten hoog blijft. Op midden- en basisbedrijfslocaties zal de groei beperkt zijn of zal zelfs sprake zijn van een lichte daling van de grondwaarde. Voor dergelijke locaties gaat Metafoor uit van een bandbreedte van -2% tot +3%. Vanuit dit advies is het aannemelijk om voor de gemeentelijke bedrijfs- en kantorenkavels uit te blijven gaan van een opbrengstenstijging van 0%.

Rente

Conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV wordt per 1 januari 2016 de WACC gebruikt als rentetarief dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. Hierbij wordt aan het aandeel eigen vermogen geen rente toegerekend. Uitgaande van de werkelijke rentelasten in 2023 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2023 was voor het begrotingsjaar 2023 sprake van een WACC van 0,87%. De voorziene WACC bij de tMPG 2023 was 1,00%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

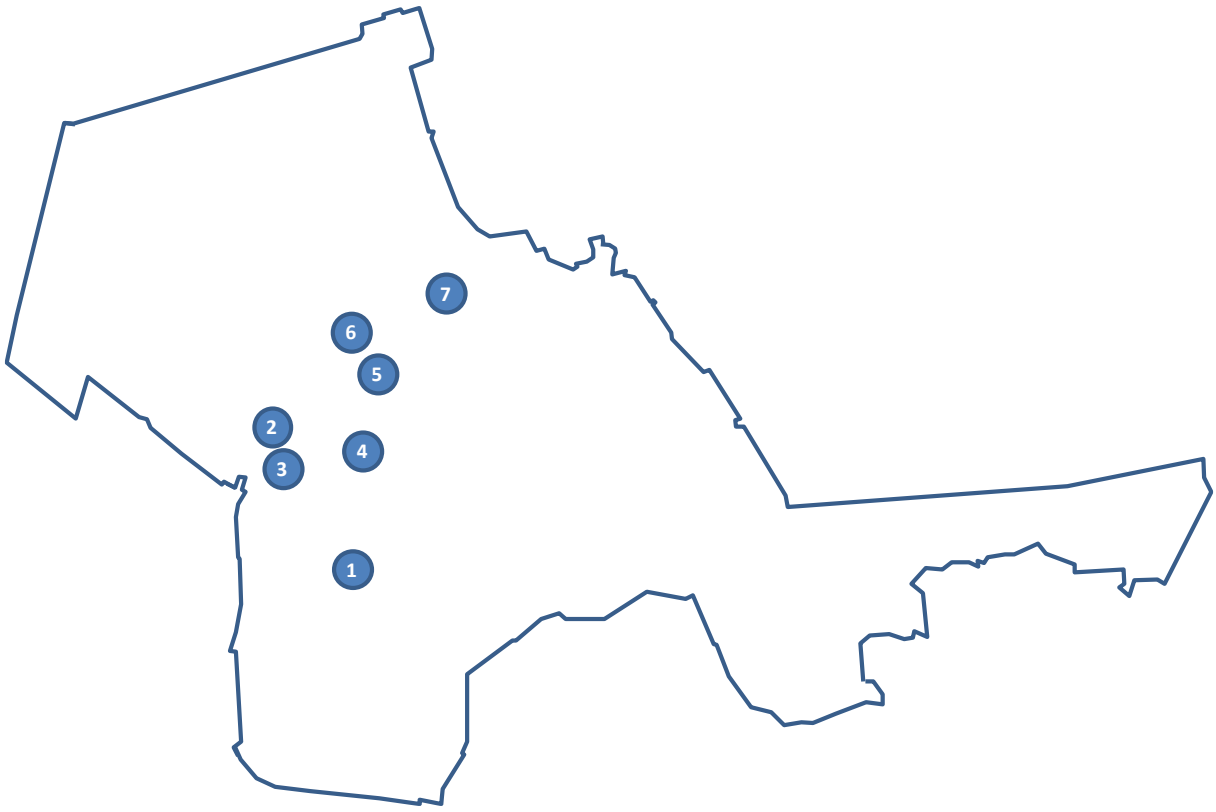
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief onder de 1,00% blijft liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. De jaarschijven in de grondexploitaties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

Disconteringsvoet

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

6. Grondexploitaties

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



Wonen
① Nijkerkerveen
⑤ Nautenaseweg
⑥ Doornsteeg
⑦ Stadshaven Nijkerk

Bedrijven
② Arkerpoort
③ De Flier

Gemengd
④ Spoorkamp

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

6.1 Nijkerkerveen



Projectbeschrijving

Rondom de kern Nijkerkerveen is een uitbreiding van het aantal woningen voorzien. In dit kader heeft de gemeenteraad in 2007 de randvoorwaarden vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze visie is vervolgens vertaald in een voorkeursmodel waarmee de gemeenteraad op 28 april 2011 heeft ingestemd. Het voorkeursmodel wordt gefaseerd uitgewerkt. Deelplan 1a (Buntwal), deelplan 1b (De Bunt), deelplan 2 (Dorp) en deelplan 3 zijn inmiddels in ontwikkeling genomen of afgerond. Deelplan 2 (Landelijk) en deelplan 4 (de gronden ten oosten van deelplan 3 tot aan de Jacob de Boerweg) vormen het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling. Voor deze deelplannen worden de gemeentelijke gronden nog niet verantwoord in een grondexploitatie, maar staan deze vooralsnog als strategische gronden (MVA) op de balans.

De gronden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn in onverdeeld eigendom van de gemeente en ontwikkelaar Plankenburg. Het is de intentie dat beide partijen per deelgebied tot overeenstemming komen over een gezamenlijke grondexploitatie. Voor deelplannen 1a, 1b, 2 en 3 is geen joint venture (gezamenlijke exploitatiemaatschappij) opgericht maar voert de gemeente de grondexploitatie waarbij resultaat en risico's evenredig worden verdeeld met Plankenburg. Het ligt voor de hand om deze werkwijze voor de toekomstige deelplannen te continueren.

6.1.1 Deelplan 3

Voortgang

Deelplan 3 is het gebied ten zuidwesten van Nijkerkerveen, gelegen tussen de Nieuwe Kerkstraat, de Laakweg en de Jacob de Boerweg. Het deelplan voorziet in maximaal 350 woningen. De gronden in het gebied zijn grotendeels in eigendom van de gemeente en/of Plankenburg. Beide partijen zijn in april 2022 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarbij voor de ontwikkeling een gezamenlijke grondexploitatie wordt gevoerd. Het beoogde bouwprogramma vanuit de samenwerking is ongeveer 335 woningen. Daarnaast worden in het gebied enkele woningen gerealiseerd door particuliere eigenaren. Deze zijn integraal meegenomen in het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de civiele uitvoering. De toerekenbare kosten worden ten gunste van de gezamenlijke grondexploitatie verhaald op deze particuliere eigenaren.

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van deelplan 3 verder vorm kan krijgen. Dat heeft geresulteerd in een ontwerp stedenbouwkundig plan. Vervolgens heeft vanaf 24 november 2022 het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor deelplan 3 ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld en van een antwoord voorzien. Op 21 september 2023 is het bestemmingsplan ‘Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023’ door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is een zestal beroepen ingediend bij de Raad van State. Gedurende de beroepstermijn worden de uitwerkingen en voorbereidingen voor de ontwikkeling van deelplan 3 verder opgepakt. Dit betekent dat naar verwachting in het voorjaar van 2024 de eerste werkzaamheden aanvangen om het plangebied bouwrijp te maken. Hiermee is het gebied begin 2025 hopelijk voor een groot deel gereed om de starten met de bouw van de woningen. De gronden langs de westzijde van het plangebied worden nog niet bouwrijp gemaakt, in afwachting van de uitkomst van de lopende gesprekken over bedrijfsverplaatsing van een tweetal nabijgelegen bedrijven.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	60	59	119	35,5%
Middelduur laag	37	0	37	11,0%
Middelduur hoog	49	0	49	14,7%
Duur	130	0	130	38,8%
Totaal	**276**	**59**	**335**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Sociaal	0	0	44	13	44	18	0
Middelduur laag	0	0	5	5	15	12	0
Middelduur hoog	0	0	4	21	12	12	0
Duur	0	0	41	44	5	40	0
Totaal	**0**	**0**	**94**	**83**	**76**	**82**	**0**

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente en/of Plankenburg uit te geven gronden

Risico’s

De voornaamste risico’s zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondverkopen. Hierbij bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 2,7 miljoen. Daarbij komt de onzekerheid rondom de lopende beroepszaken bij de Raad van State. Hiermee is op korte termijn geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan voor de ontwikkeling.

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	3.787.182		3.700.116	-87.065
Eindwaarde	1.770.467		2.239.092	468.624
Netto contante waarde	1.541.298	1.572.124	1.988.250	416.125

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023		MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.770.467		2.239.092	468.624
Eindwaarde	0		0	0

Ten opzichte van medio 2023 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 469.000. Dit heeft voornamelijk te maken met een positieve bijstelling van voorziene grondwaarden. Voor het faciliterende deel van de ontwikkeling geldt dat het beoogde resultaat min of meer gelijk blijft.

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	-122.537		-133.643	-11.106
Eindwaarde	-170.279		-163.210	7.069
Netto contante waarde	-148.238	-151.203	-144.926	6.277

6.2 Nautenaseweg



Projectbeschrijving

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

Voortgang

Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In verband met aanwezigheid van eekhoorns in het gebied zijn in 2021 met succes mitigerende maatregelen getroffen en is voor de uitvoering van het plan een ontheffing door de provincie verleend. In 2022 is de gemeente gestart met het bouwrijp maken van het gebied. De werkzaamheden zijn begin 2023 afgerond. De verkoop van de acht vrije is gestart op 19 mei 2023. Inmiddels zijn 6 van de 8 kavels definitief verkocht. Het ondertekenen van de overeenkomsten voor de overige 2 kavels is op korte termijn voorzien.

Ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig appartementencomplex voor senioren heeft de gemeente in 2021 een tender georganiseerd. Hierbij zijn consultatiegesprekken gevoerd met 5 partijen en heeft de gemeente aan twee partijen gevraagd om een visie, schetsontwerp en grondbieding in te dienen. NCB Projectrealisatie is als winnende partij door de gemeente geselecteerd. Het plan van NCB voorziet in een energieneutrale appartementenvilla met 3 levensloopbestendige appartementen. De lokale verkoop van de appartementen heeft in het eerste halfjaar van 2023 plaatsgevonden en de bouw is inmiddels gestart. Naar verwachting volgt de oplevering van de appartementen in het najaar van 2024.

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 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	3	6	2	0	0	0	0
Totaal	**3**	**6**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 50.000.

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	1.973.835		1.868.946	-104.889
Eindwaarde	1.949.740		1.860.022	-89.718
Netto contante waarde	1.837.284	1.874.029	1.787.795	-86.234

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023		MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		128.000	128.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463		188.463	0
Eindwaarde	1.761.277		1.799.559	38.282

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 90.000. Hier staat echter een tussentijdse winstneming tegenover van € 128.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het voorziene resultaat.

6.3 Arkerpoort



Projectbeschrijving

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

Voortgang

Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In het jaar hierop zijn voor de eerste twee bedrijfskavels koopovereenkomsten gesloten. Begin 2016 is het eerste pand opgeleverd en in gebruik genomen (Vreugdenhil Dairy Foods; zie foto). Het afgelopen jaar zijn geen bedrijfskavel verkocht. Hierdoor blijft het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13 staan. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. De afronding van het project is voorzien in 2026.

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 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Bedrijventerrein	52.223 m²	0 m²	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 € 40.000.

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	302.169		300.711	-1.458
Eindwaarde	294.013		294.246	234
Netto contante waarde	277.055	282.596	277.275	-5.321

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023		MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	3.109.000		3.134.000	25.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.158.675		3.183.908	25.234

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het resultaat van de grondexploitatie nagenoeg ongewijzigd, met dien verstande dat op basis van de PoC-methode wel een tussentijdse winst is genomen van € 25.000.

6.4 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 enigszins flexibel worden omgegaan.

Voortgang

Per einde 2023 zijn 30 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 13,4 hectare verkocht en geleverd. In 2023 is 1 bedrijfskavel verkocht met een totale oppervlakte van ongeveer 0,2 hectare. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier en voor meerdere kavels is inmiddels sprake van een formele reservering. Bedrijven dienen echter wel rekening te houden met de schaarste op het elektriciteitsnet. Op dit moment realiseert netbeheerder Liander geen nieuwe grootverbruikaansluitingen in de gemeente. Kleinverbruikaansluitingen (van 3x80 ampère) zijn nog wel mogelijk. De netcongestie kan van invloed zijn op de gronduitgifte. Daarom wordt, ondanks de hoge mate van interesse, in de grondexploitatie uitgegaan van een voorzichtig uitgiftetempo. Bijstelling hiervan zal enkel plaatsvinden op basis van concrete verkoopovereenkomsten en/of grondleveringen.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	277.962 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 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2029
Bedrijventerrein	134.327 m²	19.027 m²	19.027 m²	13.159 m²	13.159 m²	13.159 m²	65.794 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	**134.327 m²**	**19.027 m²**	**19.027 m²**	**13.159 m²**	**13.159 m²**	**13.159 m²**	**65.794 m²**

Risico's

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

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	9.746.664		9.196.944	-549.721
Eindwaarde	8.290.757		7.970.641	-320.116
Netto contante waarde	6.537.205	6.667.949	6.410.492	-257.458

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023		MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.912.000		4.002.000	1.090.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.639.244		4.634.144	-5.100
Eindwaarde	6.563.514		7.338.497	774.984

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 320.000 op eindwaarde verslechterd. Echter, de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2023 bedraagt conform de PoC-methode € 1.090.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door aanpassing van uitgifteprijzen naar prijspeil 2024.

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 2033 onder de noemer "10j".

Resultaat	MPG 2024 (10j)
Eindwaarde	8.438.729
Netto contante waarde	6.922.697

6.5 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 (zie verder hoofdstuk 8).

Voortgang

Per einde 2023 zijn 12 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,9 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op ongeveer 58% van de uit te geven kavels. In 2023 gaat het om de levering van 1 kavel met een oppervlakte van ongeveer 1.700 m^2. Binnen de uitgifte valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 officieel is geopend.

Op basis van de huidige (beperkte) behoefte aan kantoorruimte is de gemeente in 2023 de procedure gestart om het bestemmingsplan voor de noordelijke lob in Spoorkamp fase 1 aan te passen, zodat ruimte ontstaat voor andere functies zoals woonvormen. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Spoorkamp 1B Wonen’ is 7 december 2023 ter inzage gelegd. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 12 hofwoningen en een woongebouw van 18 appartementen. Al deze woningen zijn geschikt voor starters, ouderen en spoedzoekers. In het kader van de beoogde omzetting is het perceel van MBO Amersfoort teruggekocht (raadsbesluit d.d. 21 april 2022) en eind 2022 aan de gemeente geleverd. De financiële effecten van de terugkoop en de beoogde omzetting op dit perceel waren reeds in 2022 in de grondexploitatie verwerkt. Het plan voorziet verder in het permanent bestemmen van de bestaande 28 tiny houses. Het effect van deze omzetting is bij de MPG 2024 in de grondexploitatie verwerkt. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan voor de zomer van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

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
Wonen	0	9.343 m²	9.343 m²	15,6%
Kantoren	6.464 m²	3.345 m²	9.809 m²	16,3%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	36.742 m²	4.150 m²	40.892 m²	68,1%
Totaal	**43.206 m²**	**16.838 m²**	**60.044 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Wonen	0	9.343 m²	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m²	489 m²	592 m²	380 m²	380 m²	380 m²	1.519 m²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	25.938 m²	1.956 m²	2.366 m²	1.519 m²	1.519 m²	1.519 m²	6.075 m²
Totaal	**32.008 m²**	**11.788 m²**	**2.958 m²**	**1.899 m²**	**1.899 m²**	**1.899 m²**	**7.594 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 € 377.000.

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	1.329.654		1.216.120	-113.534
Eindwaarde	1.059.418		1.060.627	1.209
Netto contante waarde	869.092	886.473	870.083	-16.390

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	410.000		607.000	197.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	628.507		568.870	-59.637
Eindwaarde	840.911		1.098.757	257.846

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg gelijk gebleven. Gelet op de voortgang van het project is echter wel tussentijdse winst genomen van € 197.000. Per saldo is dan ook sprake van een verbetering van het projectresultaat.

6.6 Stadshaven Nijkerk



Projectbeschrijving

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

Voortgang

De uitwerking van fase 1a van het gebied – de locatie van het huidige gemeentehuis – is reeds in 2019 gestart en hiervoor is inmiddels een stedenbouwkundige visie en een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is vanwege het instellen van beroep nog niet onherroepelijk. De gemeente is in afwachting van de zitting bij de Raad van State. Voor de overige fasen geldt dat de concept-gebiedsvisie is uitgewerkt naar een definitieve gebiedsvisie. Deze is op 1 juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Als vervolgstap op de visie is het ontwerpbestemmingsplan ‘Stadshaven Nijkerk, fase 2’ eind 2023 in procedure gebracht. Hierbij zijn vier zienswijzen ingediend, welke de komende periode van antwoord worden voorzien. De ontwikkeling van Stadhaven Nijkerk zal fasegewijs plaatsvinden volgens de in 2022 vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Het is de planning dat eind 2024 de feitelijke uitvoering van de eerste fase start. Dit betekent dat naast de ruimtelijke en planologische uitwerking in 2023 ook een verkoopprocedure (tender) is opgestart teneinde een ontwikkelende partij voor fase 1a te selecteren. Realisatie staat gepland vanaf 2025.

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

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

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

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

Uitgifte	t/m 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Sociaal	0	0	7	35	34	35	103
Middelduur laag	0	0	3	14	15	14	44
Middelduur hoog	0	0	5	19	19	19	58
Duur	0	0	12	27	27	27	82
Totaal	**0**	**0**	**27**	**95**	**95**	**95**	**287**

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondaankopen en de grondverkopen. Wat betreft de verkopen bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 4,0 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en voor het laatst herzien bij de tMPG 2023.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	-3.916.062		-4.656.351	-740.289
Eindwaarde	-6.325.569		-6.445.283	-119.715
Netto contante waarde	-5.292.953	-5.398.812	-5.393.125	5.687

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het exploitatieresultaat verslechterd met ongeveer € 120.000 op eindwaarde. Hieraan liggen meerdere oorzaken ten grondslagen. De geheime bijlage bij de MPG gaan hier uitgebreid op in. Verder wordt in de geheime bijlage bij de MPG ingegaan op de verantwoording en toerekening van de ontvangen Wbi-uitkering.

7. Doornsteeg

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



Projectbeschrijving

Woningbouwlocatie Doornsteeg voorziet in de realisatie van ruim 1300 woningen. De ontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen, waarbij het in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Globaal Masterplan tot dusver als uitgangspunt is gehanteerd. In het masterplan worden diverse woningen in verschillende prijscategorieën gefaciliteerd, waaronder huur- en koopwoningen, vrije kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van een duurzame, groene, landelijke en kindvriendelijke wijk.

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

Besluitvorming

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

7.1 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.

7.2 Doornsteeg: fase 2

Voortgang

Gelet op het voorspoedige verloop van de eerste fase, is in 2017 de planontwikkeling van fase 2 opgestart. Op constructieve wijze is met drie ontwikkelende partijen in dit deelgebied (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen) gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en financiële afspraken. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening van anterieure overeenkomsten op 20 juni 2018 alsmede de vaststelling van een globaal bestemmingsplan op 28 juni 2018 door de gemeenteraad. In totaal voorziet fase 2 van 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 medio 2024 is 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

Gegeven de voortgang van fase 2 zijn de nog resterende risico's beperkt. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 8.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	-1.355.641		-1.381.878	-26.237
Eindwaarde	-1.456.871		-1.467.333	-10.462
Netto contante waarde	-1.268.294	-1.293.660	-1.302.949	-9.290

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie beperkt verslechterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	2.076.046		2.051.144	-24.902
Eindwaarde	2.202.723		2.174.406	-28.318
Netto contante waarde	1.917.603	1.955.955	1.930.810	-25.145

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie beperkt verslechterd.

7.3 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 stedenbouwkundig ontwerp met bijbehorende proefverkaveling beschikbaar gekomen. Bij eerdere actualisatie van de grondexploitatie zijn deze in financiële zin vertaald. Dat geldt ook voor de effecten van de Woonvisie 2020+ op het programma en de beoogde samenwerking met de marktpartijen. Zoals gebruikelijk wordt de exploitatie gedurende het planontwikkelingsproces verder aangepast, in eerste instantie op basis van het stedenbouwkundig ontwerp van de diverse bouwvelden. Eind 2023 zijn anterieure overeenkomsten gesloten. In combinatie met de gemeentelijke gronduitgifte is het kostenverhaal voor fase 3 hiermee volledig verzekerd. Hieropvolgend is ook het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld op 29 februari 2024.

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	16	223	239	36,0%
Middelduur laag	64	0	64	9,6%
Middelduur hoog	100	0	100	15,1%
Duur	261	0	261	39,3%
Totaal	**441**	**223**	**664**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2023	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Sociaal	0	44	49	9	32	34	0
Middelduur laag	0	21	12	12	0	0	0
Middelduur hoog	0	4	24	12	15	15	0
Duur	0	28	42	34	44	36	0
Totaal	**0**	**97**	**127**	**67**	**91**	**85**	**0**

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit binnen het programma voorlopig neer op 467 woningen (ca. 70%). De woningen die worden toegerekend aan het eigendom van BV Doornsteeg, BKO en Langverwacht zijn daarentegen wel meegenomen in de programmatabel. Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van 500 m^2 voor een voorziening zoals een gezondheidscentrum. Conform het bestemmingsplan kan dit maximaal 1.000 m^2 worden.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondverkopen en exploitatiebijdragen. Hierbij bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 3,3 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	13.065.855		12.504.582	-561.273
Eindwaarde	10.905.376		11.053.879	148.503
Netto contante waarde	9.493.786	9.683.662	9.815.528	131.867

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023		MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	5.000		5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.935.955		2.354.677	418.722
Eindwaarde	8.974.421		8.704.202	-270.219

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 149.000 verbeterd. Dit is met name het gevolg van de bijstelling van grondprijzen op prijspeil 2024.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	-470.055		-545.426	-75.371
Eindwaarde	-1.311.555		-1.119.037	192.518
Netto contante waarde	-1.141.787	-1.164.623	-993.673	170.950

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het voorziene resultaat met circa € 193.000 op eindwaarde verbeterd. Dit is met name het gevolg van de overeengekomen indexatie van exploitatiebijdragen.

7.4 Deelplanoverstijgende investeringen

Voortgang

Om het gebied Doornsteeg te ontwikkelen, is een geluidswerende voorziening langs de A28 nodig. Onderzoek heeft plaatsgevonden op welke wijze deze voorziening gefaseerd en zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Hierbij is het financiële aspect belangrijk, maar ook de stedenbouwkundige inpassing en de afstemming met Rijkswaterstaat. De aanleg van de eerste fase van de geluidswal (het aanbrengen van het grondlichaam) is afgerond. Op dit moment, begin 2024, is het wachten op de noodzakelijke ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) voordat kan worden aangevangen met de aanleg van de geluidsschermen. Naar verwachting is dit in het najaar van 2024 mogelijk. Na de voorbereidende en mitigerende werkzaamheden, wordt eerst het reeds aangebracht grondlichaam verplaatst. Rijkswaterstaat eist namelijk dat het ontwerp rekening houdt met een mogelijke verbreding van de snelweg naar 2x 4 rijstroken. Na verplaatsing van het grondlichaam wordt hier bovenop een geluidswerend scherm geplaatst. Het noordelijke deel van de geluidswerende voorziening wordt aan de binnenzijde van de Arkemheenweg gerealiseerd. Deze zijde van de wijk krijgt een park en recreatiefunctie. Voor de gehele geluidswerende voorziening is inmiddels een voorlopig ontwerp opgesteld, uitgaande van de door Rijkswaterstaat gestelde eisen en een goede stedenbouwkundige inpassing. Dit ontwerp was het vertrekpunt van de aanbesteding, welke procedure inmiddels succesvol en binnen budget is afgerond.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel voor de geluidswerende voorzieningen is bepaald op € 674.000.

Resultaten

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

Geluidsvoorziening

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	-6.226.881		-6.563.392	-336.511
Eindwaarde	-7.105.404		-7.158.567	-53.163
Netto contante waarde	-6.185.682	-6.309.395	-6.356.603	-47.207

Resultaat MPG 2024	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-5.633.970	-929.422	-6.563.392
Eindwaarde	-6.114.058	-1.044.509	-7.158.567
Netto contante waarde	-5.429.108	-927.494	-6.356.603

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het voorziene resultaat op eindwaarde nagenoeg ongewijzigd,.

Volkstuinen

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

Fietstunnels

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

7.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2023	tMPG 2023 op prijspeil 2024	MPG 2024	Verschil
Nominale waarde	4.843.083		3.805.313	-1.037.770
Eindwaarde	876.287		1.127.503	251.216
Netto contante waarde	672.618	686.070	923.087	237.016

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2023		MPG 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	458.000		458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.943.879		2.362.602	418.722
Eindwaarde	-609.593		-777.098	-167.506

Ten opzichte van de tMPG 2023 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 251.000 verbeterd.

Het GREX-deel binnen Doornsteeg, inclusief de twee reeds afgesloten deelcomplexen en tot dusver genomen tussentijdse winsten, resulteert in een totale eindwaarde van ongeveer € 3,0 miljoen. Bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat is het verplicht om tussentijdse winst te nemen op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*). Voor de integrale exploitatie Doornsteeg komt de berekening per 1-1-2024 neer op het volledig terugdraaien van eerder genomen tussen winst. Dit komt neer op een bedrag van € 618.000 (tussentijds dan wel bij het afsluiten van deelcomplex fase 1). Op basis van eerder overleg met de accountant wordt de tot dusver te veel genomen winst niet teruggedraaid – deelcomplex fase 1 is immers reeds afgesloten – en wordt er weer tussentijdse winst genomen als de berekening op basis van de PoC-methode resulteert in een bedrag hoger dan de tot dusver genomen winst van ongeveer € 618.000.

8. 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.

8.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Momenteel is deelplan 3 van Nijkerkerveen in ontwikkeling. Afhankelijk van de integrale ontwikkelingsvisie zal de planontwikkeling van het landelijke deel in deelplan 2 worden opgestart. In dit gedeelte zullen minimaal 45 woningen worden gebouwd. Vooruitlopend op de ontwikkeling zal door ontwikkelaar Plankenburg een tweetal vrijstaande kavels nabij de Vrouwenweg 27 worden gerealiseerd. Hiervoor is de bestemmingsplanprocedure eind 2023 gestart. Conform de werkwijze van andere deelplannen wordt het resultaat van deze ontwikkeling voor 50% gedeeld met de gemeente. In dit specifieke geval zal de grondexploitatie echter niet worden gevoerd door de gemeente, maar zelfstandig door Plankenburg. Het resultaat wordt achteraf gedeeld met de gemeente.

8.2 Nijkerkerveen deelplan 4

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

8.3 Spoorkamp fase 2

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen in fase 2 van Spoorkamp. Daarnaast is de raad via een raadsinformatiebrief (9 maart 2022) geïnformeerd over de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp. Voor deelgebied Spoorkamp 2 is hierin een programma opgenomen dat, naast de al gerealiseerde tiny houses, voorziet in de realisatie van maximaal 250 tijdelijke wooneenheden voor diverse aandachtsgroepen (project Wonen bij Jaap, periode van 15 jaar). Voor een ander gedeelte van Spoorkamp 2 is gekeken naar ontwikkelruimte voor de vestiging van bepaalde vormen van economische vrijetijdsbesteding (leisure) en eventuele komst van een station/OV-hub. Ten behoeve van de leisure-activiteiten is inmiddels een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Vaststelling door de gemeenteraad staat op de agenda van 28 maart 2024. Voor de concrete uitgifte van de kavels voor leisure wordt geen aparte grondexploitatie geopend. De opbrengsten zullen incidenteel ten gunste komen van de Reserve Bouwgrondexploitatie na verrekening met de toerekenbare boekaarde. De civiele kosten ten aanzien van de kavels zijn reeds gedekt binnen het uitvoeringsbudget voor project Wonen bij Jaap omdat de benodigde infrastructuur in het kader van dat project reeds zal worden aangelegd.

8.4 Overige gronden

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

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

- Paasbos
  Op 21 februari 2019 heeft de gemeenteraad verzocht te starten met het opstellen van een gebiedsvisie voor Paasbos. Deze visie dient een nieuwe impuls te geven aan het gebied. Het huidige winkelcentrum is sterk gedateerd. Het is daarom van belang om een breed gedragen gebiedsvisie op te stellen waarbij, in overleg met de samenleving, zowel de ruimtelijke als sociale componenten betrokken worden. Daarbij werd aangegeven dat ook de verbinding zal worden gelegd met het aanwezige gemeentelijk vastgoed in deze omgeving (sporthal Strijland, De Wulfshoeve en de voormalige basisschool aan de Bizetlaan) en de aanwezige groene ruimte rondom het winkelcentrum. Inmiddels is een globale gebiedsvisie opgesteld en is deze begin 2022 ter consultatie aan de samenleving en betrokken stakeholders aangeboden. Hierna is gewerkt aan de uitwerking van een concept-gebiedsvisie en een subsidieaanvraag in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI). Een WBI-uitkering komt ten goede aan de financiële haalbaarheid van het project en kan hiermee tegelijkertijd de herontwikkeling versnellen. Op 29 januari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het indienen van de subsidieaanvraag en het activeren van maximaal € 1.000.000 als cofinanciering vanuit de gemeente. In de week voor Koningsdag wordt bekend welke gemeenten budget ontvangen. De komende periode wordt verder gewerkt aan het definitief maken van de visie en aan een samenwerkingsovereenkomst met de overige grondeigenaren in het gebied. In relatie tot de verdere uitwerking en het mogelijk verkrijgen van een WBI-uitkering wordt naar verwachting in het najaar van 2024 een voorstel aan de gemeenteraad aangeboden voor verdere kaderstelling (inclusief beoogde samenwerking) en voor vaststelling van de gebiedsvisie.

9. Private projecten

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

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 februari 2018 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor deze herontwikkeling. De nadien plaatsgevonden stedenbouwkundige en programmatische uitwerking wijkt echter op onderdelen af van de vastgestelde kaders, bijvoorbeeld doordat Euretco in de tussentijd heeft aangegeven op de locatie niet te voorzien in de bouw van een nieuw kantoorpand, maar ook vanwege onduidelijkheid over de aanpak van Knooppunt Hoevelaken en het vooralsnog niet komen tot een financieel haalbaar plan. Het streven is echter om in 2024 alsnog tot een hernieuwde kaderstelling te komen. Omdat een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, zal bij deze kaderstelling ook worden ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en de wijze van samenwerking tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente.

Kerkplein (Wonen bij de Toren)

Op de plek van de voormalige Jumbo-supermarkt aan de Torenstraat beogen Van Wijnen en Smink Vastgoed een herontwikkeling naar woningbouw en ondergrondse parkeergarage. Op dit moment wordt voorzien in een woonprogramma dat bestaat uit huurappartementen, koopappartementen en stadswoningen. In 2020 heeft reeds besluitvorming over de ruimtelijke kaders plaatsgevonden en is een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Hierop zijn destijds geen zienswijzen binnengekomen. Het was verder de bedoeling om een ondergrondse parkeergarage te realiseren met 147 parkeerplaatsen waarvan minimaal 80 openbaar ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. De gemeenteraad heeft echter niet ingestemd met de financiële kaderstelling ten aanzien van de aankoop en exploitatie van de openbare parkeerplaatsen. Op basis van de door de raad aangenomen motie van 24 februari 2022 is onderzocht of de realisatie van het beoogde bouwplan zonder bronpunt technisch en financieel haalbaar zou zijn of dat een nieuw ruimtelijk plan moet worden opgesteld. Hierbij is gebleken dat het realiseren van het oorspronkelijk beoogde bouwplan zonder openbare parkeerplaatsen mogelijk is indien de parkeerbehoefte van het nieuw te bouwen Woonzorgcentrum St. Jozef wordt opgelost binnen het project Kerkplein. Deze, en een enkele andere, planaanpassing is in 2023 en 2024 verder uitgewerkt. Medio 2024 zal de raad worden voorgesteld hernieuwde kaders voor dit project te stellen. Uitvoering is niet eerder voorzien dan in 2025.

Klaarwater

In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is het gebied Klaarwater aangewezen als dorpse uitbreiding voor woningbouw aan de oostkant van Hoevelaken. Hierbij wordt uitgegaan van een gefaseerde realisatie van in eerste instantie circa 900 woningen (dichtheid van 25-30 woningen per hectare). Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. De gemeenteraad heeft op 21 februari 2019 besloten om voor het project een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit heeft inmiddels

geresulteerd in een bestuursopdracht, een eerste verkenning naar relevante omgevingsaspecten en een projectplan. In 2021 is gestart met de participatie met omwonenden en belanghebbenden alsook met de uitwerking van een stedenbouwkundig masterplan. Naar verwachting wordt de gemeenteraad in het tweede kwartaal van 2024 voorgesteld om de kaders voor de ontwikkeling van Klaarwater vast te stellen.

Locatie Meubel- en Tapijthal

Aan de Bruins Slotlaan 76 in Nijkerk is de Meubel- en Tapijthal gevestigd. Bouwbedrijf J. Timmer, Giza Vastgoed en Blokhuis Braakman architectenbureau hebben het initiatief genomen om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Op 23 september 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders. Daarbij voorziet de ontwikkeling in de realisatie van maximaal 44 woningen met als uitgangspunt de Woonvisie 2020+. Aangezien een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, is tussen partijen overeenstemming bereikt over een grondverkoop. Tevens is een anterieure eovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling hebben in het najaar van 2022 ter inzage gelegen. De stukken zijn op 22 juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In de beroepsfase is een tweetal beroepen aangetekend tegen het bestemmingsplan. Momenteel is de gemeente in afwachting van de uitspraak van de Raad van State op deze beroepen.

Oude Barneveldseweg (Ooststreeck)

Op de locatie Oude Barneveldseweg (projectnaam Ooststreeck) is op initiatief van SamenThuis, Kreeft B.V. en D.E. van Dijk Beheer B.V. sprake van een herontwikkeling naar woningbouw. Het gebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 5,2 hectare en voorziet in de realisatie van 164 woningen. Daarbij wordt het bestaande kindercentrum Prokino ingepast. De overige functies maken plaats voor woningbouw. De raad van de gemeente heeft op 10 december 2020 de kaders vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling. Op basis hiervan is gestart met de uitwerking van een stedenbouwkundig ontwerp en zijn een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het planologisch kader is op 2 februari 2023 (gewijzigd) vastgesteld. Per 16 februari 2023 is het vaststellingsbesluit van het gewijzigde bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken daarom opnieuw ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hieruit volgt één beroepszaak bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Poort naar Hoevelaken (Eiken Schuur)

De westelijke entree van Hoevelaken staat bij vele Hoevelakers bekend als de locatie ‘Eiken Schuur’. Deze meubelwinkel is echter niet meer actief in Hoevelaken. Voor de locatie en nabijgelegen gronden bestaan dan ook herontwikkelingsplannen. In december 2021 heeft de gemeenteraad kaders voor de herontwikkeling vastgesteld. Hierbinnen is een plan uitgewerkt dat voorziet in 47 woningen. In 2023 is de bestemmingsplan-procedure gestart en met de initiatiefnemer Schoonderbeek een anterieure overeenkomst gesloten. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in 2024, gevolgd door de uitvoering.

Spaanse Leger

In het driehoekige gebied tussen de Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is een herontwikkeling aan de orde. 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 nadien onherroepelijk geworden. De circa 350 woningen zijn 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 anterieure overeenkomsten gesloten. In 2021 is de eerste fase van het Spaanse Leger in verkoop gegaan, waarna de bouw is gestart. In 2023 zijn de eerste buurtschappen opgeleverd. In 2024 start de bouw van de laatste fasen, waarna het project in 2025 zal worden afgerond.

10. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2024. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 7,9 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC). Naar verwachting worden eind dit jaar geen exploitaties afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Nijkerkerveen				
- deelplan 3 (actieve grondexploitatie)	GREX	31-12-2029	2.239.092	1.988.250
- deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	31-12-2029	-163.210	-144.926
Nautenaseweg	GREX	31-12-2025	1.860.022	1.787.795
Arkerpoort	GREX	31-12-2025	294.246	277.275
De Flier*	GREX	31-12-2033	8.438.729	6.922.697
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2033	1.060.627	870.083
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2032	-6.445.283	-5.393.125
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2029	2.501.340	2.221.118
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2029	-676.659	-600.854
Totaal				**7.928.314**

* Conform het BBV moet voor de waardering worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Om die reden is voor grondexploitatie De Flier de eindwaarde bepaald per 31-12-2033. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2034 met een eindwaarde van ongeveer € 8,0 miljoen.

Resultaatnemingen

Per einde 2023 worden geen exploitaties afgesloten. Wel is sprake van het nemen van tussentijdse winsten. 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 2023 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 4 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van € 1.440.000.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Voorgaande jaren	Jaarrekening 2023	Totaal
Arkerpoort	GREX	3.109.000	25.000	3.134.000
De Flier	GREX	2.912.000	1.090.000	4.002.000
Spoorkamp	GREX	410.000	197.000	607.000
Doornsteeg fase 1	GREX	453.000		453.000
Doornsteeg fase 3	GREX	5.000		5.000
Nautenaseweg	GREX	0	128.000	128.000
Totaal		**6.889.000**	**1.440.000**	**8.329.000**

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 2024 is het noodzakelijk om de verliesvoorziening voor Stadshaven Nijkerk in beperkte mate op te hogen. Hiertegenover staat een gedeeltelijke vrijval van de voorzieningen voor het faciliterende deel van zowel Doornsteeg als Nijkerkerveen deelplan 3. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2023.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2023	MPG 2024	Verschil
Stadshaven Nijkerk	GREX	5.293.000	5.393.000	100.000
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	FAC	736.000	601.000	-135.000
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	148.000	145.000	-3.000
Totaal		**6.177.000**	**6.139.000**	**-38.000**

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 2023 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
De Flier	GREX	49.470
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	5.924
Nautenaseweg	GREX	37.851
Totaal		**93.245**

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 1/1/2024 en de afdrachten die in de toekomst nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Totaal	Afgedragen	Prognose
Nijkerkerveen			
- deelplan 3	2.239.092	0	2.239.092
Nautenaseweg	188.463	37.851	150.612
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.080.126	3.425.339	3.654.788
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.555.100	992.154	562.946
Stadshaven Nijkerk	0	0	0
Doornsteeg	3.946.770	1.592.093	2.354.677
Totaal	**16.419.649**	**7.379.123**	**9.040.526**

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 1/1/2024 bedraagt 423,0 woningen. Een deel van de woningbouwproductie in Nijkerkerveen en fase 3 van Doornsteeg zal op basis van deze resterende bouwclaim worden gerealiseerd.

11. Programmabegroting

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

Interne plankosten

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

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

Rentekosten

Conform het BBV moeten de aan de grondexploitaties toerekenbare rentekosten worden bepaald aan de hand van het (daadwerkelijke) gewogen gemiddelde rentepercentage en de bruto boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. Met name het boekwaardeverloop van de grondexploitaties kan in werkelijkheid aanzienlijk afwijken ten opzichte van de primaire raming, bijvoorbeeld op het moment dat sprake is van een groot aantal 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).

12. Vennootschapsbelasting

De gemeente Nijkerk is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Uit de inventarisatie destijds kwam naar voren dat de Vpb-plicht onder meer geldt voor het voeren van grondexploitaties. Aan belastingadviseurs du ROI (tegenwoordig Juyst) is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk in beeld te brengen. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties. Over de afgelopen jaren is de gemiddelde belastingdruk € 200.000 per jaar.

Samen met Juyst heeft de gemeente aangifte gedaan over alle jaren tot en met 2022. De Belastingdienst heeft inmiddels de aanslagen over de jaren 2016 t/m 2018 definitief opgelegd. Deze weken niet af van de door de gemeente ingediende aangiften. Het is de verwachting dat de aangiften 2019 t/m 2021 op korte termijn definitief worden. In 2023 is namelijk overleg geweest tussen de gemeente, Juyst en de Belastingdienst over de aangiften 2019 t/m 2021. Het ging daarbij specifiek over de waardering van de openingsbalans van nieuwe grondexploitaties. Hierover zijn afspraken gemaakt, die tevens duidelijkheid geven over de toekomstige waarderingen van grondexploitaties. De correctie over 2019 en de doorwerking daarvan op de jaren 2020 en 2021 worden in het eerste kwartaal van 2024 ingediend bij de Belastingdienst. De aangifte ten aanzien van 2022 zal medio dit jaar worden gedaan.

13. Risicoanalyse

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

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Het gewogen risico-effect per project is vervolgens afgezet tegen het voorziene netto resultaat, hetgeen gelijk is aan de verwachte eindwaarde minus de beoogde afdracht in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Dit netto resultaat is feitelijk een eerste buffer om risico's op te vangen. Voor sommige projecten is het netto resultaat voldoende om het gewogen risico-effect volledig te kunnen dekken. Voor andere projecten resteert echter een netto risico-effect. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 7,6 miljoen.

Conform de Nota Risicomanagement is sprake van een zekerheidspercentage van 80%. Dit percentage is te verantwoorden aangezien risico's nooit allemaal tegelijkertijd en/of in hun volledige omvang zullen optreden. Met inachtneming van het zekerheidspercentage resteert een risicoprofiel van ongeveer € 6,1 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen met € 467.000 ten opzichte van de tMPG 2023. De oorzaak hiervan ligt grotendeels in het aanbestedingsresultaat van de geluidsschermen ten behoeve van Doornsteeg fase 3. Deze aanbesteding heeft binnen budget plaatsgevonden en het gewogen effect van een overschrijding op het budget is beduidend kleiner geworden.

14. Reserve Bouwgrondexploitatie

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

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

Reserve Bouwgrondexploitatie		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Stand per 1-1 (bruto)	16.696.929	17.822.071	17.413.241	18.985.985	18.725.985
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	5.342.000	6.139.000	6.262.000	6.387.000	6.515.000
3.	Reserveringen per 1-1	0	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	11.354.929	11.683.071	11.151.241	12.598.985	12.210.985
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	797.000	123.000	125.000	128.000	130.000
6.	Mutaties reserveringen	0	0	0	0	0
7.	Resultaatnemingen	1.440.000	0	1.925.244	0	0
8.	Onttrekkingen	-372.858	-408.830	-352.500	-260.000	-260.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	58.000	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	11.683.071	11.151.241	12.598.985	12.210.985	11.820.985

Weerstandsvermogen		2023	2024	2025	2026	2027
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	11.354.929	11.683.071	11.151.241	12.598.985	12.210.985
B	Benodigde weerstandscapaciteit per 1-1	6.734.000	6.095.000	6.095.000	6.095.000	6.095.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	4.620.929	5.588.071	5.056.241	6.503.985	6.115.985
D	Ratio weerstandsvermogen	1,69	1,92	1,83	2,07	2,00

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

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

2. Dit zijn de reeds getroffen (verlies)voorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de 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 (verlies)voorzieningen en reserveringen.

5. Dit zijn de mutaties in de (verlies)voorzieningen. In 2023 is per saldo een aanvullende (verlies)voorziening getroffen van € 797.000 ten aanzien van de herzieningen van grondexploitatie Stadshaven Nijkerk en het faciliterende deel van zowel Doornsteeg als Nijkerkerveen deelplan 3. Vanaf 2024 gaat het telkens om een prijspeilaanpassing van de (verlies)voorzieningen.

Mutaties negatief resultaat	2023	2024	2025	2026	2027
Stadshaven Nijkerk	813.000				
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	-3.000				
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	-13.000				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing		123.000	125.000	128.000	130.000
Totaal	**797.000**	**123.000**	**125.000**	**128.000**	**130.000**

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen.

7. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2023 komen de tussentijdse winstnemingen in totaal uit op ongeveer € 1,4 miljoen positief. Vanaf 2024 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	2023	2024	2025	2026	2027
Nautenaseweg	128.000		1.709.410		
Arkerpoort	25.000		215.834		
De Flier	1.090.000				
Spoorkamp	197.000				
Totaal	**1.440.000**	**0**	**1.925.244**	**0**	**0**

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2023 gaat het om een bedrag van ongeveer € 373.000, onder meer ten behoeve van de aangifte Vpb en voorbereidingskosten voor Klaarwater (Middelaar-Oost) en Het Nieuwe St. Jozef. Voor toekomstige projecten geldt het uitgangspunt dat voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dat geval is er geen effect op de reserve. Veiligheidshalve is echter geen correctie opgenomen voor de tot dusver gemaakte kosten. Verder is vanuit de tussentijdse winstnemingen een bedrag van € 93.245 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag is bepaald naar rato van gronduitgifte binnen de grondexploitaties.

Onttrekkingen	2023	2024	2025	2026	2027
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo	-93.245				
Aanslag Vpb	-62.230	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Voorbereidingskosten Middelaar-Oost	-80.291	-30.848			
Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II	-2.574				
Advieskosten Nota Kostenverhaal	-27.575	-22.425			
Gebiedsuitwerking Slichtenhorst		-46.250	-46.250		
Gebiedsuitwerking Luxool		-46.250	-46.250		
Voorbereidingskosten Het Nieuwe St. Jozef	-46.943	-3.057			
Totaal	**-372.858**	**-408.830**	**-352.500**	**-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 2023 betreft het een incidentele grondverkoop van € 58.000.

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 2024 is namelijk sprake van een ratio van 1,92. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn. Bij de tMPG 2023 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2024 van 1,49. De hogere ratio is met name het gevolg van een toename van de aanwezige weerstandscapaciteit (tussentijdse winstnemingen in 2023) en een afname van de benodigde weerstandcapaciteit (lager risicoprofiel door aanbestedingsresultaat van de geluidsschermen ten behoeve van Doornsteeg fase 3). Ondanks de toename van de ratio van het weerstands-vermogen, komt de ratio nog steeds overeen met de kwalificatie ruim voldoende (zijnde een ratio tussen 1,4 en 2,0).

Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Dit betekent dat vrij besteedbare middelen niet automatisch naar de Algemene Reserve vloeien. Onttrekking van middelen kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Periodiek zal daarom worden onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Onder meer op basis van de thans voorziene gebiedsontwikkelingen waar de gemeente (deels) een actieve rol zal hebben met bijbehorend risicoprofiel (bijvoorbeeld Paasbos), wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

15. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2024 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 2023 zijn geen grondexploitaties afgesloten. Wel is sprake van het nemen van tussentijdse winst. Het BBV stelt gemeenten namelijk verplicht om op basis van de PoC-methode (Percentage of Completion) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. In 2023 betreft het per saldo een bedrag van € 1,44 miljoen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 7,9 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2023 gaat het om een toename van het resultaat met ongeveer € 2,3 miljoen op netto contante waarde. Daarbij gaat met name een positief effect uit van De Flier (ca. € 1,7 miljoen) in relatie tot de maximale termijn van 10 jaar voor de waardering van de grondexploitatie. Bij de herziening vallen meer opbrengsten binnen deze maximale termijn (de jaarschijf 2033 wordt nu ook meegenomen in de waardering). Verder gaat het om positieve en negatieve wijzigingen binnen de overige grondexploitaties die per saldo optellen tot een plus van ongeveer € 0,6 miljoen op netto contante waarde. Hierbij kan worden gedacht aan hogere voorziene grondopbrengsten (positief effect) maar ook aan hogere kosten en een langere looptijd als gevolg van procedures en complexiteit (negatief effect).

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Bij de tMPG 2018 is daarom besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) in 2023 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2023 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 93.245. Conform huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 9,0 miljoen moeten worden afgedragen uit het resultaat van lopende grondexploitaties.

Op het gebied van de (verlies)voorzieningen valt bij de MPG 2024 een bedrag van € 38.000 vrij. Enerzijds gaat het om een aanvullende verliesvoorziening ten behoeve van Stadshaven Nijkerk (€ 100.000), anderzijds om een gedeeltelijke vrijval van de voorzieningen op de faciliterende delen van Doornsteeg en Nijkerkerveen, deelplan 3 (per saldo € 138.000).

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 6,1 miljoen. Dit betreft een afname ten opzichte van de tMPG 2022 met € 467.000. De oorzaak hiervan ligt grotendeels in het aanbestedingsresultaat van de geluidsschermen ten behoeve van Doornsteeg fase 3. Deze aanbesteding heeft binnen budget plaatsgevonden en het gewogen effect van een overschrijding op het budget is beduidend kleiner geworden.

Het risicoprofiel van € 6,1 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2023 is namelijk sprake van een ratio van 1,92. Dit komt overeen met de kwalificatie ruim voldoende. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn.

Bij de tMPG 2023 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2024 van 1,49. De hogere ratio is met name het gevolg van een toename van de aanwezige weerstandscapaciteit (tussentijdse winstnemingen in 2023) en een afname van de benodigde weerstandcapaciteit (lager risicoprofiel door aanbestedingsresultaat van de geluidsschermen ten behoeve van Doornsteeg fase 3). Aangezien de ratio alleen iets zegt over de verhouding tussen de vrij besteedbare middelen en de risico´s, is ook het resultaat van het weerstands-vermogen een belangrijke indicator. Bij de MPG 2024 is dit vermogen per 1 januari 2024 ongeveer € 5,6 miljoen. In absolute zin kent de reserve dus een gezond niveau.

Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Dit betekent dat vrij besteedbare middelen niet automatisch naar de Algemene Reserve vloeien. Onttrekking van middelen kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Periodiek zal daarom worden onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Onder meer op basis van de thans voorziene gebiedsontwikkelingen waar de gemeente (deels) een actieve rol zal hebben met bijbehorend risicoprofiel (bijvoorbeeld Paasbos), wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2024, behorende bij de Jaarrekening 2023.