Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Bij de begroting 2018







Datum: augustus 2017

Inhoudsopgave

Inleiding **3**
1. Totaal Grondexploitaties **4**
1.1 Ontwikkelingen algemeen 4
1.2 Risico's, reserve en weerstandsvermogen 4
1.3 Boekwaarde en cashflow 6
1.4 Eindsaldo grondexploitaties 7
1.5 Verrekeningen met het begrotingsresultaat 7
1.6 Programma 8
1.7 Privaat-Publieke Samenwerking (PPS) 8
2. Projecten **9**
2.1 In exploitatie genomen gronden. 9
2.2 Complexen opgenomen onder de voorraad gronden (voorheen NIEGG) 18
2.3 Exploitaties derden 19
3. Algemeen **21**
3.1 Relatie P&C / managementrapportages 21
3.2 Beleidskaders 21
3.3 Ontwikkelingen in wet- regelgeving 21
3.4 Accountantscontrole 22
3.5 Reserve en voorzieningen grondexploitatie 22
3.6 Uitgangspunten voor deze MPG 23
4. Koppeling beleid **24**
4.1 Structuurvisie en Binnenstadsvisie 24
4.2 Nota Grondbeleid 24
4.3 Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen 24
4.4 Nota Grondprijsbeleid 25
4.5 Nota Risicomanagement 25
4.6 Woonvisie 2015+ 25

Inleiding

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt tweemaal per jaar opgesteld en bij de jaarrekening en de begroting vastgesteld door de raad. Met de MPG wordt de raad geïnformeerd over de programmatische en financiële ontwikkelingen en de risico's van de grondexploitatieprojecten in de gemeente Nijkerk. Bij de kadernota in 2013 is de eerste Meerjaren Prognose Grondexploitaties in deze vorm opgesteld. In de eerste hoofdstukken worden de grondexploitaties en projecten besproken, terwijl de algemene informatie en de koppeling aan het overige beleid in de hoofdstukken 3 en 4 aan de orde komen.

Tussen het moment van het opstellen van de vorige actualisatie van het MPG (maart 2017, behorend bij de jaarrekening 2016) en het nu voorliggende MPG hebben zich over-all geen grote wijzigingen, al dan niet door wetgeving o.i.d. opgelegd, voorgedaan.

Naast de gemeentelijke grondexploitaties zijn ook particuliere projecten opgenomen. Omdat de gemeente niet zelf investeert in deze projecten en ze niet zelf ontwikkelt, kan het voorkomen dat er financiële effecten zijn voor de gemeente, bijvoorbeeld als de gemeente eigendommen heeft binnen het plangebied. Door deze projecten op te nemen in de MPG kan ook een totaaloverzicht van de in de gemeente Nijkerk geplande productie en de financiële gevolgen hiervan worden gegenereerd.

De MPG bevat een actualisatie van de grondexploitaties op basis van keuzes die de raad in het verleden heeft gemaakt over de afzonderlijke grondexploitatieprojecten en bevat voorstellen gebaseerd op huidige inzichten. Tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan stelt de raad ook de eerste grondexploitatie vast voor een project. De kaderstelling, bijsturing en rapportage vindt naast de MPG plaats in de kadernota, begroting, jaarrekening, bestuursrapportages en afzonderlijke besluiten over de projecten. Per grondexploitatie wordt informatie gegeven over:

- Programma
- Voortgang
- Financiële meerjarenbegroting
- Risico's
- Optimalisering
- Relevante besluitvorming

Deze MPG geeft met name inzicht in de ontwikkelingen die gedurende de eerste helft van 2017 zijn opgetreden en blikt vooruit op de tweede helft van 2017, maar ook op de verdere looptijd van de projecten.

In het algemeen kan gesteld worden dat de woningmarkt een sterk stijgende tendens vertoont. De prijs van verkochte woningen neemt steeds verder toe, het aantal woningen dat te koop staat blijft afnemen en ook de productie van nieuwbouwwoningen neemt toe. In de grote steden in de Randstad is al enige tijd weer hetzelfde patroon zichtbaar als voor de crisis: vraagprijzen die worden overboden en (heel) korte tijden dat woningen te koop staan. Ook in Nijkerk is, zij het in mindere mate, de woningmarkt aan het aantrekken. Het is echter niet zeker dat deze lijn de komende jaren kan worden doorgetrokken. Veel hangt af van macro-economische ontwikkelingen, zoals de gevolgen van de Brexit en de (mede) daardoor mogelijk stijgende rente. Ook andere zaken op geo-politiek gebied kunnen een grote invloed hebben op economische groei en daarmee op de woningmarkt en de markt voor bedrijventerreinen.

1. Totaal Grondexploitaties

1.1 Ontwikkelingen algemeen

Bedrijventerreinen
In 2013 is de eerste kavel verkocht op het bedrijventerrein Arkerpoort. In de jaren daarna zijn steeds enkele kavels per jaar verkocht. Op dit moment zijn 11 kavels verkocht en geleverd. Er zijn nog 4 kavels beschikbaar, waarvan 2 al wel onder optie zijn. Eind 2014 is het bedrijventerrein De Flier in ontwikkeling genomen. Ook hier zijn de afgelopen jaren steeds enkele kavels per jaar verkocht. In de 1e helft van 2017 zijn 4 kavels geleverd aan eindgebruikers. Daarnaast is nog een overeenkomst getekend met een partij over grondafname op De Flier in de 2e helft van 2017. Net zoals in de vorige MPG is gemeld, zijn de vooruitzichten op verdere verkopen nog steeds gunstig, gelet op de lopende gesprekken met nieuwe gegadigden. Het bedrijventerrein Westkadijk heeft in 2016 een 'boost' gekregen: er is in 2017 1 kavel geleverd en daarnaast is een overeenkomst gesloten voor grondafname in 2017. Over de afname van de nog resterende percelen worden gesprekken gevoerd.

Woningbouw
In Doornsteeg heeft de eerste gronduitgifte in 2016 plaatsgevonden. De overige gronduitgiftes in deelplan 1 lopen vervolgens constant door, naar verwachting vinden de laatste gronduitgiftes van deelplan 1 (de gemeentelijke vrije kavels) in 2018 plaats. Ook de CPO-initiatieven in Doornsteeg lopen voorspoedig. Het CPO-project Holkerbeek is in aanbouw en de overeenkomsten voor 2 andere initiatieven zijn gesloten. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de betreffende grondeigenaren om ook fase 2 van Doornsteeg in ontwikkeling te brengen. Er is overeenstemming op hoofdlijnen over de rol van de gemeente en de te volgen systematiek van verrekening.
In Nijkerkerveen is deelplan 2 in 2015 in aanbouw genomen. De verkoop en grondafname loopt goed. Naar verwachting zal in 2017 een aantal bouwplots worden uitgegeven. Op dit moment wordt het bestemmingsplan voor de tweede fase van deelplan 2 voorbereid. Deelplan 1B van Nijkerkerveen is bijna afgerond, op dit moment worden de werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken uitgevoerd.

Particuliere initiatieven
In de afgelopen jaren zijn meerdere particuliere initiatieven uitgevoerd. Het financiële effect voor de gemeente is hierin minder groot, maar deze ontwikkelingen dragen wel bij aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Nijkerk. Een grotere particuliere ontwikkeling is de herontwikkeling aan de Bijenvlucht in Hoevelaken, waar 66 woningen zullen worden gerealiseerd. Ook in de recentelijk gestarte ontwikkeling van het Woonpark Hoevelaken, waar 165 woningen zullen worden gerealiseerd, is anterieur een exploitatiebijdrage overeengekomen. De inbreidingslocaties van derden dragen tevens bij aan de bovenwijkse- en bovenplanse voorzieningen.

Overige ontwikkelingen
De rente waarmee in deze MPG is gerekend is 1,8%, net als in 2016. Ook de discontovoet is op hetzelfde percentage gebleven, namelijk 2,0%. Hiermee wordt opvolging gegeven aan de wettelijke eisen die de commissie BBV hiervoor stelt.

Daarnaast is de gemeente per 1-1-2016 vennootschapsbelastingplichtig geworden. Een van de gevolgen hiervan is dat de gemeente bij het voeren van grondexploitaties vennootschapsbelasting zal moeten gaan betalen. Omdat op dit moment nog een aantal onduidelijkheden bestaat over de exacte wijze van bepalen van de belastingdruk, kan nu nog niet met zekerheid worden gezegd om welk bedrag het gaat. Naar verwachting gaat het hierbij echter jaarlijks om een bedrag van ca. € 225.000. De aangifte vennootschapsbelasting over 2016, die in 2017 moet worden gedaan (maar waar ook nog uitstel tot 2018 voor aangevraagd kan worden), zal meer duidelijkheid verschaffen over het exact te betalen bedrag. De te betalen vennootschapsbelasting is niet verwerkt in de individuele grondexploitaties, maar zal worden gedekt uit de reserve bouwgrondexploitatie. Een en ander is ook reeds in eerdere rapportages gemeld aan de raad.

1.2 Risico's, reserve en weerstandsvermogen

Risico's
De ramingen van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties zijn gebaseerd op reële uitgangspunten. Het betreft echter wel een momentopname. In verband met de vaak lange looptijd van de projecten loopt de gemeente risico's en zullen de ramingen continu moeten worden bijgesteld aan onverwachte voorvallen en veranderende (markt)omstandigheden. Naarmate een project een langere looptijd heeft, zal ook het

risicoprofiel hoger zijn. De MPG sluit aan op de systematiek zoals die is opgenomen in de Nota Risicomanagement 2013. De risico's zijn gekwantificeerd en gewogen als klein (25% kans), middelgroot (50% kans) of groot (75%).
Als de gemeente geen of niet alle grond binnen een project in bezit heeft, bestaat het risico dat niet alle plankosten kunnen worden verhaald op de particuliere ontwikkelaars. Dit risico is echter geringer dan de risico's die de gemeente loopt na volledige verwerving van grond binnen een project. De kans op toekomstige winst vanuit grondexploitaties is in dat geval echter ook kleiner.

Beheersmaatregelen
Op verschillende manieren is ingespeeld op de risico's. Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2013 heeft de raad besloten terughoudend te zijn met grondaankopen. Hiermee worden toekomstige risico's voor een deel vermeden en verminderd. De risico's van vertraging en dalende grondprijzen, maar ook de mogelijkheid om te verdienen aan de ontwikkeling van de grond, worden in feite overgedragen aan de particuliere ontwikkelaar. In plannen met particuliere grondeigenaren bestaat echter wel het risico dat niet alle kosten kunnen worden verhaald. Dit risico is concreet in Doornsteeg aanwezig, waar een klein deel van de 1e fase en een veel groter deel van de 2e en 3e fase ontwikkeld zal moeten worden op grond die in eigendom is van particuliere partijen. Door anterieure overeenkomsten met deze partijen aan te gaan wordt dit risico zo goed mogelijk gemanaged.

Ondanks dat in het verleden door het treffen van verliesvoorzieningen de resterende risico's sterk zijn afgenomen, blijven nog wel risico's aanwezig in de grondexploitaties. Deze risico's zijn soms onvermijdbaar door in het verleden gemaakte keuzes. De gevolgen van risico's die zich daadwerkelijk voordoen zullen uiteraard zoveel mogelijk worden beperkt. De risico's zijn per project gewogen en gekwantificeerd. Ze dienen te worden afgedekt door het weerstandvermogen van de gemeente, waar de reserve bouwgrondexploitatie deel van uitmaakt.

Naast het treffen van financiële beheersmaatregelen wordt gestuurd op cashflow. Dit betekent dat we investeringen in bijvoorbeeld bouwrijp en woonrijp maken zoveel mogelijk pas zullen uitvoeren, als ook zicht is op een ontwikkeling op korte termijn. Hiermee wordt onnodig renteverlies voorkomen.

Reserves
De raad stelt jaarlijks de minimale hoogte vast van de reserve bouwgrondexploitatie. Deze reserve bouwgrondexploitatie heeft een zogenaamde bufferfunctie. Dit betekent dat de reserve ter dekking van onvoorziene zaken en incidentele tegenvallers is. Risico's die zich daadwerkelijk voordoen in grondexploitaties vinden daarmee primair hun weg naar de reserve bouwgrondexploitatie en komen niet direct ten laste van de algemene middelen van de gemeente Nijkerk. De reserve bouwgrondexploitatie wordt gevoed vanuit de positieve saldi van af te sluiten grondexploitaties. De Nota Grondbeleid 2013 geeft aan dat de omvang van de reserve is afgestemd op de hoogte van de risico's die de gemeente in totaal loopt binnen alle grondexploitaties.

De minimaal benodigde omvang van de reserve bouwgrondexploitatie bedraagt bij de begroting 2018 (= medio 2018): € 3.330.000. Bij de vorige actualisatie van de MPG, behorend bij de begroting 2017, was dit nog € 4.234.000. Deze afname van € 904.000 is (vooral) het gevolg van de, als gevolg van het actualiseren van de cijfers, gewijzigde saldi van grondexploitaties. Daarnaast zijn een aantal kleinere wijzigingen in risico-inschattingen doorgevoerd, die ook hebben bijgedragen aan het verlagen van benodigde omvang van de reserve bouwgrondexploitaties.

Deze benodigde omvang is berekend door uit te gaan van een dekking van 80% van de gewogen risico's. Dit komt overeen met de ratio voor het algemene weerstandsvermogen dat door de raad in de nota risicomanagement is vastgelegd. Daarbij wordt gecorrigeerd op specifieke omstandigheden van exploitaties. Dit is in lijn met de aanbevelingen van de notitie grondexploitatie van de commissie BBV. Er is geen bovengrens vastgesteld, er kunnen alleen middelen uit deze reserve onttrokken worden na besluitvorming door de raad.

In de tabel hieronder is aangegeven hoe de vereiste hoogte van de reserve bouwgrondexploitatie is berekend. In de tabel staat een actuele stand weergegeven van de hoogte die de reserve grondexploitatie minimaal per grondexploitatie dient te bevatten.

Benodigde reserve bouwgrondexploitatie:

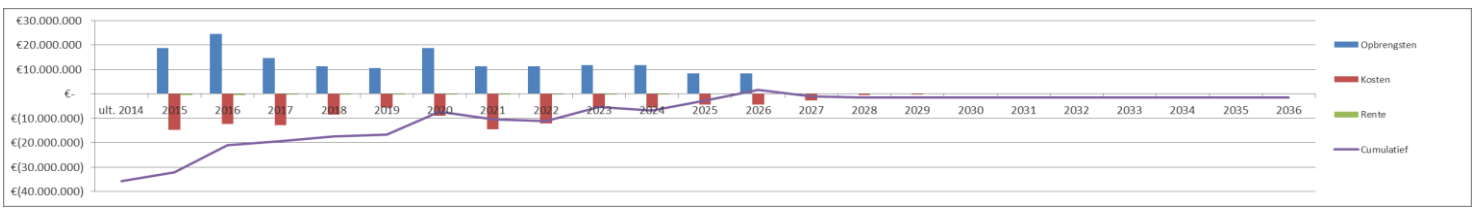
Grondexploitatie	Boekwaarde per 1-1-2017	Risico's	Resultaat NCW	Benodigde reserve
Nijkerkerveen de Bunt 1a	€ 2.060.819	€ 0	€ 0	€ 0
Nijkerkerveen de Bunt 1b	€ 177.588	€ 28.000	€ -54.000	€ 82.000
Nijkerkerveen DP2 Dorp	€ 2.436.624	€ 325.000	€ 256.000	€ 69.000
Nijkerkerveen DP2 Landelijk	€ 643.276	€ 0	€ 0	€ 0
Nijkerkerveen DP3	€ 958.303	€ 0	€ 0	€ 0
Het Baken	€ 386.603	€ 89.000	€ -42.000	€ 131.000
Globe	€ 149.822	€ 25.000	€ 126.000	€ 0
Sportweg	€ -75.690	€ 104.000	€ -118.000	€ 222.000
Weidelaan	€ -523.684	€ 79.000	€ 349.000	€ 0
Corlaer	€ -265.916	€ 70.000	€ 0	€ 70.000
Doornsteeg eigen grondpositie	€ 10.002.289	€ 3.250.000	€ 1.861.000	€ 1.389.000
Doornsteeg faciliterend				
Diverse inbreidingslocaties	€ -369.020	€ 192.000	€ 1.172.000	€ 0
De Flier	€ 8.885.420	€ 2.785.000	€ 1.044.000	€ 1.741.000
Arkerpoort	€ -2.138.705	€ 357.000	€ 2.456.000	€ 0
Oosterpoort	€ 106.736	€ 178.000	€ 7.000	€ 171.000
Spoorkamp	€ 1.540.687	€ 550.000	€ 3.388.000	€ 0
Westkadijk 2015	€ 1.657.736	€ 476.000	€ 189.000	€ 287.000
				€ 0
Totaal bij 1,8%:	€ 25.633.000	€ 8.508.000	€ 10.634.000	€ 4.162.000
80% dekking				€ 3.330.000
Benodigde reserve*				**€ 3.330.000**
Vastgesteld MPG november 2016				€ 5.970.000
Stand reserve grondexploitatie 1-1-2017:				**€ 5.674.000**

1.3 Boekwaarde en cashflow

De totale boekwaarde van de grondexploitaties die in uitvoering zijn genomen, bedraagt per 1-1-2017 € 24,90 miljoen. De boekwaarde van de materiële vaste activa (de voormalige NIEGG-complexen Nijkerkerveen de Bunt 1a, Nijkerkerveen DP2 Landelijk en Nijkerkerveen DP3) bedraagt € 3,62 miljoen. In totaal bedraagt de boekwaarde van alle grondexploitaties € 28,52 miljoen. Bij de vorige actualisatie had de boekwaarde dezelfde waarde. Dat komt doordat er bij de actualisatie behorend bij de begroting geen opbrengsten en kosten die in het lopende jaar zijn gerealiseerd worden toegevoegd aan de boekwaarde.

De verwachting is dat de totale boekwaarde van alle grondexploitaties de komende jaren in een snel tempo af zal nemen. Deze positieve cash-flow is het gevolg van de verwachte uitgiftes in De Flier, Arkerpoort en Nijkerkerveen deelplan 1 en 2. Ook in het project Doornsteeg zullen verschillende uitgiftes plaatsvinden, maar door de benodigde investeringen in infrastructuur en de geluidswal zal dit nog niet in grote mate bijdrage aan het verlagen van de boekwaarde van het project.

Over de boekwaarde wordt in 2017 een rente berekend van 1,8% op jaarbasis. Deze rente wordt doorberekend in het begrotingsresultaat van de gemeente. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de cashflow van de gemeentelijke grondexploitaties weergegeven:



Naar de huidige inzichten zal de boekwaarde van alle grondexploitaties samen ongeveer rond 2026 positief zijn. Dit is tevens het einde van de maximale 10-jaars periode die grondexploitaties mogen lopen. Na 2026 zal naar de huidige inzichten de boekwaarde blijven stijgen, maar dat kan nu nog niet vastgelegd worden in de individuele grondexploitaties.

1.4 Eindsaldo grondexploitaties

De exploitaties van de in exploitatie genomen gronden en materiële vaste activa sluiten alle met een positief of (nagenoeg) neutraal saldo. Indien de ramingen werkelijkheid worden en de risico's zich niet voordoen, zal in totaal een positief saldo netto contant worden behaald.

	Verwachte Einddatum	Getroffen verlies voorziening(en)	Saldo grondexploitatie MPG 2017 Begroting 2018 (NCW)	Saldo grondexploitatie MPG 2017 Rekening 2016 (NCW)	Saldo grondexploitatie MPG 2017 Begroting 2018 (NOMINAAL)
In exploitatie genomen gronden					
- Nijkerkerveen de Bunt (1b)	2017	€ 214.000	€ -54.000	€ -54.000	€ -97.000
- Nijkerkerveen deelplan 2 Dorp *	2020	€ 96.000	€ 256.000	€ 256.000	€ 545.000
- Het Baken	2018	€ 0	€ -42.000	€ -42.000	€ -35.000
- Sportweg	2017	€ 627.000	€ -118.000	€ -118.000	€ -151.000
- Weidelaan	2018	€ 0	€ 349.000	€ 349.000	€ 330.000
- Corlaer	2017	€ 0	€ 0	€ 0	€ -290.000
- Doornsteeg ***	2026	€ 0	€ 1.861.000	€ 1.904.000	€ 967.000
- De Globe	2018	€ 0	€ 126.000	€ 126.000	€ 207.000
- De Flier ***	2026	€ 13.222.000	€ 1.044.000	€ -102.000	€ 2.677.000
- Arkerpoort	2021	€ 0	€ 2.456.000	€ 2.326.000	€ 3.140.000
- Oosterpoort	2017	€ 2.015.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 11.000
- Spoorkamp	2026	€ 0	€ 3.388.000	€ 3.375.000	€ 4.494.000
- Westkadijk 2015 **	2020	€ 1.081.000	€ 189.000	€ 162.000	€ 352.000
- Diverse inbreidingsplannen	div.	€ 0	€ 1.172.000	€ 987.000	€ 895.000
Niet in exploitatie genomen gronden					
- Nijkerkerveen de Bunt (1a)	2020	€ 1.315.000	€ -2.067.000	€ -2.067.000	€ 0
- Nijkerkerveen deelplan 2 Landelijk deel *	2024	€ 518.000	€ -643.000	€ -643.000	€ 0
- Nijkerkerveen deelplan 3 *	2017	€ 1.385.000	€ -958.000	€ -919.000	€ 0
Totaal:		€ 20.473.000	€ 6.966.000	€ 5.547.000	€ 13.045.000

* in Nijkerkerveen deelplan 2 en 3 zijn in 2009 de gronden afgewaardeerd met € 4.071.800,-

** er was reeds een voorziening van € 1.000.000,- getroffen, die nu in deze tabel is opgenomen € 1.419.000

*** voor een nadere uitleg over de verwachte einddatum van de complexen Doornsteeg en De Flier wordt verwezen naar paragraaf 2.1 'Doornsteeg' en 'De Flier'

Het gepresenteerde saldo is na aftrek van de getroffen verliesvoorzieningen en afwaarderingen. Het totale geraamde positieve eindsaldo van alle grondexploitaties is ten opzichte van het vorige MPG van medio 2016 met circa € 1,5 miljoen gestegen. Dit is met name een gevolg van de verbeterde prognose voor De Flier (+ € 1,15 miljoen), doordat de uitgifte van percelen o De Flier op dit moment sneller gaat dan geraamd. Het resterende deel van de wijzigingen komt door een aantal kleinere verbeteringen in de overige grondexploitaties.

In de kolom verwachte einddatum is aangegeven in welk jaar naar verwachting de grondexploitatie kan worden afgesloten. Als de verwachting waargemaakt wordt, kan per 31 december van dat jaar het eventuele positieve saldo worden toegevoegd aan de reserve bouwgrondexploitatie. Ook kan op dat moment de eventueel getroffen verliesvoorziening worden verrekend met het daadwerkelijke resultaat. Naarmate de verwachte einddatum verder weg ligt, zal de nauwkeurigheid van het verwachte eindsaldo van de grondexploitatie afnemen. Het geraamde eindsaldo is een resultaat van een dynamisch proces met vele onzekerheden. De raming zal dan ook voortdurend worden bijgesteld. Dit zal steeds worden verwerkt in de ter besluitvorming aangeboden MPG's.

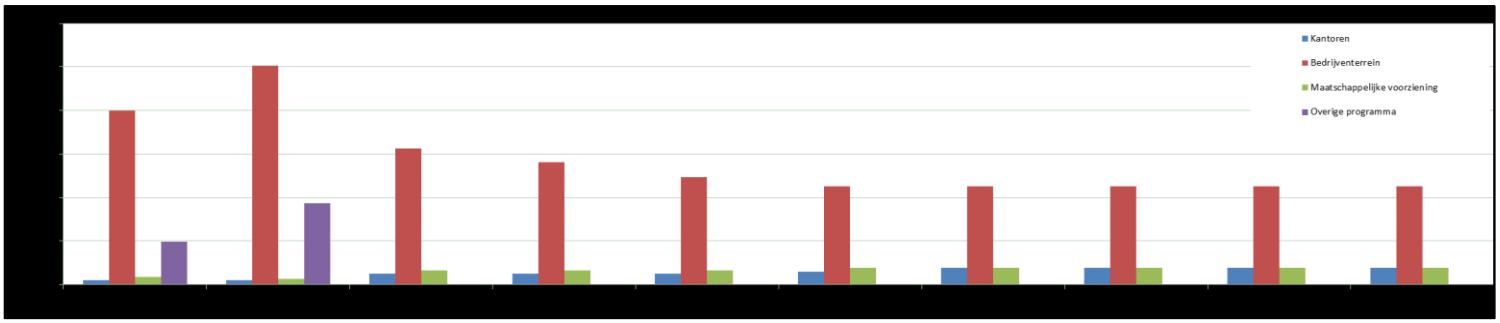
1.5 Verrekeningen met het begrotingsresultaat

De kosten van planvoorbereiding, planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en beheer worden standaard in de grondexploitatie opgenomen. Ook is standaard een post Beheer- en Administratiekosten opgenomen in de grondexploitaties. Deze dient als dekking voor de uren van het team Grondzaken die aan beleid en ondersteuning worden besteed. Beheer- en administratiekosten worden evenredig toegerekend over de grondexploitaties (ca. 1% van de omzet). De grondexploitaties betalen daarmee een deel van de niet direct aan projecten toe te rekenen personeelslasten. Deze kosten kunnen niet worden verhaald op ontwikkelaars, aangezien ze niet zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor

kunnen deze kosten alleen op de gemeentelijke grondexploitaties drukken en niet in eventuele gezamenlijke grondexploitaties met projectontwikkelaars (zoals bij de ontwikkeling van Nijkerkerveen).

1.6 Programma

Het beoogde programma wordt niet alleen in de gemeentelijke projecten en grondexploitaties gerealiseerd. In deze MPG zijn ook de particuliere projecten opgenomen voor wat betreft het programma en financiële effecten voor de gemeente. In onderstaande grafiek wordt de totale geplande productie weergegeven. Deze is gesplitst in woningbouw, bedrijfsterrein, maatschappelijke voorzieningen en overig programma.



Deze planning is dynamisch en zal regelmatig worden bijgesteld. Dit is onder andere afhankelijk van de voortgang van procedures en de marktsituatie. Bij bedrijfsterrein kan één grote klant leiden tot een aanpassing van de prognose.

1.7 Privaat-Publieke Samenwerking (PPS)

Voor het realiseren van de projecten werkt de gemeente Nijkerk samen met projectontwikkelaars. In enkele gevallen is er sprake van bijzondere afspraken, die als een vorm van publiek-private samenwerking kunnen worden beschouwd.

In Nijkerkerveen wordt samen met een projectontwikkelaar een gezamenlijke grondexploitatie gevoerd. De gemeente en de ontwikkelaar brengen beide hun gronden in, waarbij de gemeente de administratie voert van de grondexploitatie. In de MPG is het resultaat van het gemeentelijke deel van de grondexploitatie verwerkt.

Een andere vorm van samenwerking bestaat uit bouwclaimafspraken met ontwikkelaars die in het verleden grond hebben verkocht aan de gemeente, in ruil voor het recht om een aantal woningen te bouwen.
Deze vorm van samenwerking kwam veel voor en werkt door naar de toekomst. De totale omvang van deze bouwclaims bedroeg 648 woningen per 1 januari 2014. Dit aantal is per 1 januari 2017 teruggelopen tot 499 woningen. In Nijkerkerveen deelplan 2 en in Doornsteeg zal een deel van de woningbouwproductie op basis van dergelijke bouwclaims uit het verleden worden gerealiseerd. Daarnaast kan ook in andere projecten een deel van de bouwclaims worden ingevuld. Per 1 januari van ieder jaar wordt de hoogte van de nog resterende bouwclaim vastgesteld.

De toekomstige woningbouwlocatie Doornsteeg is voor bijna de helft in particulier eigendom. Om het gehele plangebied te kunnen ontwikkelen, zal met deze particuliere eigenaren moeten worden samengewerkt. De inzet is gericht op het sluiten van zogenaamde anterieure overeenkomsten. Daarin worden afspraken vastgelegd met betrekking tot het te realiseren programma, de planning en het verhalen van kosten. Als het niet lukt om met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten, zal de raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan moeten vaststellen om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Gezien de grote administratieve last en de complexiteit van dergelijke exploitatieplannen heeft kostenverhaal langs deze (publiekrechtelijke) weg niet de voorkeur. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor fase 1a van Doornsteeg is het geluk om met alle betrokken partijen een anterieure overeenkomst te sluiten. Daardoor was het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Voor fase 2 wordt ook getracht anterieure overeenkomsten met de betreffende grondeigenaren te sluiten.

2. Projecten

De grondexploitaties zijn verdeeld in drie categorieën:
- Bouwgrond In Exploitatie (BIE);
- Voorraad Gronden (de vroegere Niet In Exploitatie Genomen Gronden);
- Exploitaties van derden.

Ondanks dat de categorie Voorraad Gronden op een ander wijze administratief wordt verantwoord, zijn de ontwikkelingen binnen deze projecten wel opgenomen in de nu voorliggende MPG.

2.1 In exploitatie genomen gronden.

Tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan voor een project, wordt de grondexploitatie door de raad vastgesteld. Vanaf dat moment wordt de grond daadwerkelijk in exploitatie genomen. Voor de projecten Doornsteeg en Nijkerkerveen deelplan 2 heeft de raad in maart 2013 ingestemd met het stellig voornemen om de gebieden te ontwikkelen. Inmiddels is Nijkerkerveen deelplan 2, dorpsdeel in exploitatie genomen en is het bestemmingsplan vastgesteld. Ditzelfde geldt voor Doornsteeg: voor dit project is in december 2015 het bestemmingsplan voor de 1e fase en de grondexploitatie voor het gehele gebied vastgesteld. Voor de locatie De Globe is in 2016 een grondexploitatie door de raad vastgesteld.

Per project is in de (vertrouwelijke) bijlage de cijfermatige grondexploitatie te vinden.

Doornsteeg

Programma
Op basis van het Masterplan is het globale uitgangspunt voor het programma als volgt:

Huurwoningen:
- Goedkoop sociaal 8%
- Middelduur sociaal 13%
- Duur 10%

Koopwoningen:
- Goedkoop 13%
- Middelduur 24%
- Middelduur hoog 23%
- Duur 7%

Het bovenstaande programma is de basis geweest voor de vastgestelde grondexploitatie. In Doornsteeg heeft de gemeente ongeveer de helft van het gebied in eigendom; de andere helft is in bezit van ontwikkelaars en particulieren. Het programma dient als referentiepunt, waarbij met name voor het vrije sectordeel de koper c.q. de ontwikkelaar aan zet is.

Voortgang
Het Globaal Masterplan is in 2014 vastgesteld door de raad. Als vervolg hierop heeft de gemeenteraad op 17 december 2015 positief besloten over het aan haar voorgelegde bestemmingsplan voor de eerste ontwikkelingsfase, 1A. Het bestemmingsplan voor fase 1A is op 11 februari 2016 onherroepelijk geworden. Het eerste bestemmingsplan biedt ruimte aan rond de 335 woningen. Het uitgangspunt bij de definiëring van fase 1A is om aan te sluiten op de bestaande infrastructuur, zodat grote voorinvesteringen zo veel mogelijk worden vermeden. Voorafgaand aan iedere bouwfase moet een uitwerkingsplan worden opgesteld.
Voor alle ontwikkelingen en woningen binnen Fase 1A zijn de overeenkomsten ondertekend. Twee daarvan zijn (anterieure) exploitatieovereenkomsten met grondeigenaren. Deze zijn vereist om conform de Wro het kostenverhaal te borgen. Indien deze niet zouden zijn overeengekomen was een exploitatieplan vereist.
Ook zijn er drie CPO-initiatieven actief in fase 1A en zijn er een aantal particuliere vrije kavels op de markt gebracht.
Het gehele plangebied is nu bouwrijp gemaakt. In de tweede helft van het jaar wordt gestart met het woonrijp maken van de eerste bouwvelden, waarvan dan de woningen zijn opgeleverd. Naar verwachting zal het hele

plangebied, c.q. alle nog resterende woningen, in 2018 worden opgeleverd en de inrichting van de openbare worden afgerond.

Aan de Holkerweg is medio 2016 gestart met de realisatie van de CPO-locatie Holkerbeek. De bouw is in de afrondende fase en zal na de zomer 2017 leiden tot oplevering van dit gehele CPO-project.

Gezien Fase 1 in de afrondende fase is, is inmiddels begonnen met de ontwikkeling van Fase 2. De grond is voor het overgrote deel (ca. 90%) in handen van particulieren (marktpartijen). Op constructieve wijze wordt met de grondeigenaren gewerkt aan de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan en financiële afspraken. De wens is om voor het einde van dit jaar het bestemmingsplan in procedure te brengen en een (anterieure) overeenkomst met de grondeigenaren te sluiten met hierin de ontwikkelingsafspraken en -voorwaarden.

Om het gehele gebied Doornsteeg te ontwikkelen is een behoorlijke geluidswerende voorziening langs de A28 nodig. Er is onderzocht hoe deze gefaseerd en zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Hierbij is het financiële aspect belangrijk, maar ook de afstemming met Rijkswaterstaat en de stedenbouwkundig inpassing. De aanleg van de eerste fase deze geluidswal (het aanbrengen van het grondlichaam) is afgerond. Pas over een aantal jaren zal, indien dit voor de verdere ontwikkeling (Fase 3) van Doornsteeg nodig is, een geluidswerend scherm bovenop het grondlichaam worden geplaatst.

Eind 2016 is het besluit genomen om de 2 geplande fietstunnels in Doornsteeg (1 onder de N301 en 1 onder de rotonde Tabaksplanter) daadwerkelijk te gaan realiseren. De verwachting is dat de totale werkzaamheden binnen de daartoe in de grondexploitatie opgenomen middelen uitgevoerd kunnen worden. De aanbesteding hiervan zal direct na de bouwvak 2017 plaatsvinden. De verwachting is dat de uitvoering begin 2018 kan plaatsvinden.

Relevante besluitvorming
De relevante besluitvorming heeft plaats gevonden in het vaststellen van de structuurvisie, de kaderstellende notitie, het Globaal Masterplan en het bestemmingsplan Fase 1A en CPO. Daarnaast is de raad geïnformeerd en heeft een besluit genomen over de concrete invulling van de energievisie om over te gaan tot het nader onderzoeken naar de mogelijkheden voor de aansluiting van Doornsteeg op een netwerk met groengas. De gemeente werkt hierin samen met het Waterschap. Ook wordt gekeken of in Fase 2 ‘nieuwe sanitatie’ (vacuümtoiletten en voedselrestenvermaler) kan worden aangelegd om de duurzaamheidsambitie te ondersteunen. Met het waterschap is hiervoor een intentieovereenkomst aangegaan.

Financiële meerjarenbegroting
Voor Doornsteeg is een lopende grondexploitatie vastgesteld, waarin alle kosten worden geactiveerd. In de jaarrekening 2012 is een verliesvoorziening getroffen van € 5,327 miljoen. Bij de actualisatie van de MPG bij de jaarrekening 2015 is de voorziening verlaagd met € 4,365 miljoen en bij de jaarrekening 2016 is het nog resterende saldo van de verliesvoorziening van € 0,962 miljoen ook afgeboekt. De huidige inzichten zijn dat de grondexploitatie van het gemeentelijke deel van Doornsteeg minimaal budgettair neutraal te kunnen uitvoeren, het geprognosticeerde saldo van de grondexploitatie is op dit moment positief (€ 1,861 miljoen).

Het streven is voor het gehele project, naast het als gemeente zelf verkopen van grond aan kopers en/of ontwikkelaars, in eerste instantie gericht op het sluiten van anterieure (exploitatie)-overeenkomsten met alle grondeigenaren binnen het plangebied. Indien het niet lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten met alle grondeigenaren in het plangebied van het desbetreffende bestemmingsplan, dan biedt het exploitatieplan, dat in dat geval tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, de mogelijkheid om de kosten die de gemeente maakt te verhalen. Het exploitatieplan biedt de basis voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het daadwerkelijk realiseren van de nieuwe bestemming.

Voor fase 1A is een exploitatieplan opgesteld, maar omdat met alle betrokken partijen een anterieure overeenkomst is gesloten, is dit niet vastgesteld. Ook voor fase 2 zijn oriënterende gesprekken gevoerd met grondeigenaren om te komen tot anterieure afspraken. Hierbij zal als alternatief ook een exploitatieplan worden gemaakt, dat kan worden vastgesteld indien het niet lukt om anterieure afspraken te maken.

Ten opzichte van de vorige MPG hebben zich per saldo slechts summiere wijzigingen voorgedaan. Vermeldenswaard is het feit dat een nieuwe kostenraming voor fase 2 is gemaakt, welke hoger uitkomt dan tot nu toe werd geprognosticeerd. Omdat voor fase 2 de kosten verhaald worden op de grondeigenaren leidt dit echter niet tot een afname van het financiële resultaat van Doornsteeg als geheel. Het resterende bedrag van

de post onvoorzien wordt voldoende geacht, ook omdat een deel van de nu opgenomen meerkosten verhaald worden op de grondeigenaren van fase 2 en 3.

Risico's
Aan een grootschalige ontwikkeling als Doornsteeg zijn altijd risico's verbonden. Deze risico's zijn zo uitgebreid mogelijk in beeld gebracht. In de vertrouwelijke bijlage is een beknopte risicoanalyse te vinden. Los hiervan is ook een uitgebreide risicoanalyse gemaakt om de risico's zo goed mogelijk in beeld te hebben en hier zoveel mogelijk op te kunnen sturen. De grootste risico's zijn gelegen in de marktomstandigheden en het (niet) kunnen verhalen van alle kosten. Ook de ambitie om deze woonwijk CO2 neutraal te ontwikkelen brengt financiële risico's met zich mee. Omdat de looptijd van het plan langer is dan de door de BBV voorgeschreven 10 jaar, zijn alle opbrengsten na de periode van 10 jaar op nul gezet, net als de met deze opbrengsten samenhangende kosten. Dit heeft geen effect op het saldo van de grondexploitatie gehad, mede omdat de boekwaarde van het plan door de gerealiseerde opbrengsten gedaald is.

Optimalisering
Het Globaal Masterplan betreft een globale indicatie voor het gebied. Per plangebied zal dit verder uitgewerkt worden en indien mogelijk zullen optimalisaties plaatsvinden die aansluiten op de marktsituatie.

De Bunt (Nijkerkerveen deelplan 1b)

Programma
Het programma van deelplan 1b beslaat in totaal 25 woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen.

Voortgang
Alle gronden zijn inmiddels uitgegeven. In dit deelplan moeten nu alleen nog 2 vrije sector kavels worden afgebouwd. In 2017 is dit deel woonrijp opgeleverd.

Financiële meerjarenbegroting
Deelplan 1b kan eind 2017 financieel worden afgesloten. De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 392.000. Deze wordt niet geheel goed gemaakt door de resterende verkopen. Om het tekort af te dekken volstaat de reeds getroffen voorziening van € 214.000

Risico's
Niet van toepassing

Optimalisering
Niet van toepassing

Relevante besluitvorming
Niet van toepassing

Financiële meerjarenbegroting
Deelplan 1b beslaat 25 woningen, waarvan 6 sociaal. De kosten en grondopbrengsten zijn beperkt, maar vanwege vertraging door het faillissement van een beoogde ontwikkelaar is het verwachte resultaat negatief geworden. Hiervoor is bij het vaststellen van de jaarrekening 2013 een verliesvoorziening getroffen van € 64.000,-. In 2014 is een aanvullende verliesvoorziening getroffen van € 150.000,-. Er wordt geen extra verlies meer verwacht.

Nijkerkerveen deelplan 2 Dorp

Programma
In Nijkerkerveen deelplan 2, dorp, worden circa 150 woningen gerealiseerd. De bestemmingsplannen Nijkerkerveen deelplan 2, fase 1 en fase 2 zijn onherroepelijk. Het bestemmingsplan, Nijkerkerveen deelplan 2, fase 3 is momenteel in procedure.

Voortgang
De woningbouw vordert gestaag. Naar verwachting worden de laatste bouwkavels eind 2017, begin 2018 aan ontwikkelende partijen geleverd en kan de bouw van de laatste woningen in deelplan 2 begin 2019 worden afgerond.

Financiële meerjarenbegroting
In Nijkerkerveen wordt voor alle deelplannen een gezamenlijke grondexploitatie gevoerd met Plankenburg B.V. uit Hoevelaken. Het risico wordt hierdoor gedeeld met deze ontwikkelaar en ook het eindsaldo (winst of verlies) wordt gedeeld.
De grondexploitatie van deelplan 2 is gesplitst in een grondexploitatie voor het dorps deel en een grondexploitatie voor het landelijk deel. De grondexploitatie voor het landelijk deel is nog niet in exploitatie genomen. De grondexploitatie voor het dorps deel is in juni 2014 geactiveerd. Van de in het verleden getroffen verliesvoorziening voor deelplan 2 is een bedrag van € 803.911 toebedeeld aan het dorps deel. Nu het plangebied daadwerkelijk in uitvoering is genomen is de verwachting dat de getroffen voorziening toereikend.

De boekwaarde van de grondexploitatie is op dit moment negatief. Naar verwachting wordt dit niet geheel goedgemaakt. Daarom is er een (contractueel overeengekomen) bijdrage van de betrokken ontwikkelaar opgenomen, ter dekking van dit tekort. Er hoeft op dit moment geen aanvullende verliesvoorziening te worden getroffen.

Risico's
Risico's zijn inmiddels redelijk beperkt aangezien een groot deel van het plan al uitontwikkeld en gerealiseerd is. Wellicht dat in het kader van het bouw- en/of woonrijpmaken van fase 2 en/of 3 zich nog risico's manifesteren die tot extra kosten leiden.

Optimalisering
Niet van toepassing

Relevante besluitvorming
In juni 2014 is het bestemmingsplan met bijbehorende grondexploitatie vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. 3 juni 2014 is een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten met samenwerkingspartner Plankenburg B.V.

Sportweg

Programma
Deze grondexploitatie heeft een financiële bijdrage geleverd aan de verplaatsing van korfbalvereniging Telstar, die tot enkele jaren geleden op deze locatie was gevestigd. Bij herontwikkeling worden 24 intramurale zorgeenheden, 24 sociale koopappartementen en 18 vrije sectorwoningen gerealiseerd.

Voortgang
De grond ten behoeve van de sociale koopappartementen de vrije sectorwoningen is geheel afgenomen. Voor de 24 intramurale zorgwoningen is inmiddels een overeenkomst gesloten. Een eerste voorontwerp van het bouwplan is besproken. Dit heeft nog niet geleid tot afname van de grond, maar naar verwachting zal dit nog wel in 2017 geschieden. Hiermee zal naar verwachting ook de toegezegde ISV-subsidie daadwerkelijk kunnen worden veiliggesteld. Het voorschot is inmiddels ontvangen.

Financiële meerjarenbegroting
De opbrengstcapaciteit van het project is beperkt. In 2012 en 2013 is een verliesvoorziening getroffen van in totaal € 627.000, - waardoor de grondexploitatie budgetneutraal sluit. Zie de vertrouwelijke bijlage voor de beschikbare en de al uitgegeven budgetten. Hierin is ook een cashflowgrafiek opgenomen. Op basis van de huidige verwachtingen zal het erom hangen of de getroffen verliesvoorziening toereikend is.

Risico's
Door de recente verkopen is het risico sterk afgenomen. De boekwaarde is in 2016 verder teruggelopen.
Wel blijft het risico bestaan dat er voor de laatste acht zorgwoningen geen afnemer gevonden wordt. Hierdoor kan een opbrengstenderving ontstaan van minimaal € 72.000, -. Door de moeizame ontwikkeling lopen ook de kosten voor de ambtelijke begeleiding verder door. Zie de vertrouwelijke bijlage voor de totale risicoanalyse.

Optimalisering
Getracht wordt om zo spoedig mogelijk de laatste verkopen af te ronden, zodat het verkooprisico geheel zal verdwijnen.

Relevante besluitvorming
Er heeft recent geen relevante besluitvorming plaats gevonden.

Weidelaan

Programma
Een kleinschalig project waar 6 vrije sector woningen worden gerealiseerd van ongeveer 450 m² per kavel.

Voortgang
De verkoop van de grond was in eerste instantie gepland in 2010-2012. De ontwikkelaar, die als gevolg van een in het verleden overeengekomen bouwclaim deze kavels aangeboden heeft gekregen, is failliet gegaan. Sinds 2013 heeft de gemeente Nijkerk de kavels zelf de verkoop gezet. In 2016 is de laatste kavel geleverd.

Financiële meerjarenbegroting
De grondexploitatie heeft een verwacht positief resultaat van ca. € 349.000, - netto contant positief. Omdat de verkopen allemaal zijn gerealiseerd en er nog slechts beperkt kosten gemaakt hoeven te worden, is het aannemelijk dat dit resultaat gehaald wordt. Zie de vertrouwelijke bijlage voor de beschikbare middelen en de al uitgegeven middelen. Hierin is ook een cashflowgrafiek opgenomen.

Risico's
Door de recente verkopen is het risico sterk afgenomen, de boekwaarde van het plan is nu positief.

Optimalisering
Gelet op de recente ontwikkelingen wordt niet langer meer gezocht naar een afnemer van de kavels. Optimalisatie mogelijkheden zijn zeer beperkt.

Relevante besluitvorming
Er heeft geen recente relevante besluitvorming plaats gevonden.

Groot Corlaer

Programma
De woonwijk de Terrassen maakt deel uit van de grootschalige ontwikkeling van Groot-Corlaer waar een divers programma inmiddels is gerealiseerd. De Terrassen is de laatste nog af te ronden woonwijk van Groot-Corlaer.

Voortgang
In 2016 hebben gesprekken over de laatste nog te ontwikkelen bouwvlek in De Terrassen/Groot Corlaer geleid tot afname van de grond. In 2017 dienen nog enige werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken te worden uitgevoerd. Als dit is gebeurd kan de grondexploitatie bij de jaarrekening 2017 worden afgesloten. Voor het resterende deel woonrijp maken zal, indien nodig, dan een voorziening worden getroffen.

Financiële meerjarenbegroting
Vooruitlopend op het afsluiten van de grondexploitatie Groot Corlaer eind 2017 is bij de jaarrekening 2016 een winst genomen van € 950.000. Dit bedrag valt vrij aan de reserve bouwgrondexploitatie. Het saldo van de grondexploitatie sluit daarmee op € 0. Zie de vertrouwelijke bijlage voor een nadere onderbouwing van de cijfers.

Risico's
Gezien de fase waarin het project zich bevindt zijn substantiële risico's niet meer aan de orde.

Optimalisering
Aangezien het project bijna is afgerond zijn er geen of zeer beperkte optimalisaties mogelijk.

Relevante besluitvorming
Er heeft geen recente relevante besluitvorming plaats gevonden.

De Globe

Programma
De Globe betreft een ontwikkelingslocatie in Hoevelaken van ongeveer 3.000 m2. Eind februari 2016 heeft de raad zich uitgesproken over de invulling van de locatie. De gevolgen die dit heeft voor de grondexploitatie zijn verwerkt in dit MPG.

Voortgang
De school is gesloopt in 2014. De locatie komt in aanmerking voor herontwikkeling. De boekwaarde van de school is als verwervingskosten geactiveerd in de grondexploitatie. De gesprekken met de buurt en de ontwikkelaar over de gewenste invulling van de locatie zijn intensief geweest en hebben veel tijd in beslag genomen. De raad heeft in 2016 besloten de basisvariant uit te voeren.

Financiële meerjarenbegroting
De grondexploitatie voor de Globe is in 2016 vastgesteld. Door middel van de grondverkoop kunnen de gemaakte kosten voor verwerving e.d. weer worden terug verdiend. Op basis van de huidige grondexploitatie moet de ontwikkeling van deze locatie een (klein) positief saldo kunnen opleveren.

Risico's
De financiële risico's van dit project zijn in absolute zin beperkt, omdat het een project is van geringe omvang.

Optimalisering
Voor de invulling van dit plangebied is nadrukkelijk in overleg getreden met de omwonenden. Er ligt op dit moment een basis plan, concrete optimalisaties zijn alleen mogelijk indien deze vallen binnen dat wat met de omwonenden is besproken.

Relevante besluitvorming
Het college heeft besloten tot sloop van de school op de Globelocatie. Medio 2016 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld, de grondexploitatie kan daarmee formeel worden aangemerkt als BIE.

Arkerpoort

Programma
In het project Arkerpoort wordt 4,8 ha bedrijfsterrein gerealiseerd, verdeeld over een veertiental kavels.

Voortgang
Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In 2013 zijn voor de eerste twee kavels koopovereenkomsten gesloten. De bebouwing van de eerste kavel is in 2014 begonnen, begin 2016 is dit pand in gebruik genomen (Vreugdenhil B.V.). Het terrein staat in de belangstelling van een aantal gegadigden. Dit heeft, zoals eerder al aangekondigd, in de 1e helft van 2017 geleid tot de levering van een tweetal kavels. Het totaal aantal verkochte kavels is daarmee op 10 gekomen, er zijn dus nog maar 4 kavels te verkopen. De fasering van de verkopen loopt echter nog door tot 2020, aangezien het voor de laatste percelen van een plan altijd lastiger is om deze te verkopen.

Financiële meerjarenbegroting
De grondexploitatie kent op dit moment een boekwaarde van € 2,1 miljoen positief (vorig jaar: € 153.000 negatief) en sluit naar verwachting met een positief saldo van € 2,4 miljoen netto contant.

Risico's
De belangstelling voor kavels in Arkerpoort is behoorlijk. Omdat er echter nog maar een beperkt aantal kavels is te verkopen, is de flexibiliteit om tegemoet te komen aan de (ruimtelijke) wensen van afnemers zeer beperkt. Dit zou kunnen leiden tot minder makkelijk verlopende verkopen van de nog resterende kavels. Deze risico's zijn meegenomen in de risicoanalyse. Door de al gerealiseerde verkoop zijn de risico's wel flink afgenomen, aangezien de boekwaarde hierdoor al positief is geworden.

Optimalisering
Het terrein is bouwrijp gemaakt, eventueel zijn nog (zeer beperkte) optimalisaties mogelijk in het woonrijp maken.

Relevante besluitvorming
Afgelopen jaar is een actualisatie van het bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast wordt een herziening van het beeldkwaliteitsplan voorbereidt, deze zal t.z.t. ook ter besluitvorming aangeboden worden.

De Flier

Programma
Het bestemmingsplan van de Flier is in april 2013 vastgesteld. De raad heeft besloten het gehele plangebied van ruim 40 ha in ontwikkeling te nemen. In totaal zal ruim 27 ha bedrijfsterrein worden uitgegeven in de periode van 2014 tot uiterlijk 2040. Dit betreffen in totaal ongeveer 53 kavels, dit is afhankelijk van de exacte percelen die gegadigden wensen af te nemen. In 2016 heeft een (deels) nieuwe verkaveling en een iets gewijzigde inpassing van een benodigde weg geleid tot een vergroting van het aantal uit te geven m2's in De Flier.

Voortgang
In 2014 is gestart met bouwrijp maken en is de eerste kavel afgenomen. Ook in 2015 zijn enkele kavels afgenomen. Ook in 2016 is een tweetal kavels afgenomen. In de grondexploitatie is gerekend met een afname van circa 1 ha per jaar. In de 1e helft van 2017 is echter al bijna 2 hectare uitgegeven, voor de 2e helft van 2017 staan daarnaast nog eens 2 uitgiftes op stapel. Dit is beduidend sneller dan geraamd. Met de verkopen en de gesprekken die lopen lijkt het uitgiftetempo van 1 hectare per jaar ook de komende jaren goed haalbaar.

Financiële meerjarenbegroting
Ook het project De Flier kent naar de huidige inzichten een looptijd tot 2040. Conform voorschriften van de BBV is een dergelijke langlopende grondexploitatie niet toegestaan, net zoals hierboven is aangegeven voor het project Doornsteeg. Daarom is bij de vorige actualisatie besloten om de looptijd van de grondexploitatie De Flier terug te brengen tot 10 jaar. Dat betekent dat alle opbrengsten (en de daarmee samenhangende kosten) die het project naar de huidige inzichten na 2026 zal genereren, niet meer zijn opgenomen in de huidige grondexploitatie. De boekwaarde (= het saldo) van het project na 10 jaar zal dan echter negatief zijn, omdat de kosten zoals te doen gebruikelijk voor de baat uitgaan. Dit leidt daarmee tot de noodzaak van het treffen van een voorziening van € 3.900.000, om de boekwaarde na de periode van 10 jaar op nul te hebben. Omdat de termijn van 10 jaar echter 'meeschuift' (dus bij de jaarrekening 2017 mag de looptijd van de grondexploitatie weer tot 2027 bedragen, en dan mag een deel van de opbrengsten die nu zijn verwijderd weer worden toegevoegd) zal deze voorziening ceteris paribus jaarlijks af kunnen nemen. Het huidige hoge afzettempo versterkt dit positieve effect.

Met bovenstaande in acht nemend wordt het lastig om uitspraken te doen over het al dan niet in zijn geheel 'terugverdienen' van de in totaal getroffen verliesvoorziening van € 13,22 mln., omdat dan rekening gehouden moet worden met de opbrengsten en kosten na 10 jaar. Bij een langjarig voortdurende positieve markt kan de verliesvoorziening waarschijnlijk worden afgebouwd. Dit zal met name het geval zijn als de totale doorlooptijd, van het project kleiner kan worden (snellere uitgifte, een totale doorlooptijd die niet tot 2040 loopt) en daarmee de rentekosten af zullen nemen. Indien de huidige situatie op de markt zich blijft ontwikkelen zoals op dit moment, dan is het afbouwen van de verliesvoorziening wel aan de orde.

In 2016 is duidelijk geworden dat in het plangebied een persleiding voor water is gelegen. Deze persleiding is niet naar voren gekomen uit de uitgevoerde KLIC-melding. Deze persleiding zal verlegd moeten worden. Dit brengt meerkosten met zich mee. Deze meerkosten kunnen, gezien het voorspoedige verloop van het project, opgevangen worden binnen de aanwezige ruimte voor onvoorziene kosten binnen de totale grondexploitatie.

Risico's
In de Flier staan de grondprijzen op dit moment slechts in zeer beperkte mate onder druk. De vraag is echter in hoeverre dit de gehele looptijd van het project het geval is. Dit risico is dan ook meegenomen in de risicoanalyse. Daarnaast zijn er risico's met betrekking tot de verkoop van de kavels in de buurt van de gasleiding en de (financiële) gevolgen van het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan.

Optimalisering
In het stedenbouwkundig plan lijken mogelijkheden te zijn om kosten te besparen zonder de stedenbouwkundige kwaliteit aan te tasten. De planning van het verdere bouwrijp maken zal worden afgestemd op het uitgiftetempo, om onnodig renteverlies over deze kosten te voorkomen.

Relevante besluitvorming
Het college heeft ingestemd met een aantal verkopen. Een herziening van het beeldkwaliteitsplan is ook ter besluitvorming aangeboden.

Oosterpoort

Programma
In project Oosterpoort worden 94 woningen gerealiseerd in fase 1 en 2. Daarnaast wordt in fase 1 ca. 5.000 m2 commerciële ruimte gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats door een projectontwikkelaar.

Voortgang
Na jarenlange voorbereiding is in 2013 gestart met de daadwerkelijke realisatie van het plan Oosterpoort. In september 2013 is begonnen met de aanleg van de parkeergarage. Inmiddels zijn de commerciële ruimten en de woningen van fase 1 eind 2014 opgeleverd. Eind 2015 is fase 1 opgeleverd en feestelijk geopend. Fase 2 is kort daarna gestart, dit heeft in 2016 geleid tot de laatste gronduitgifte.

Financiële meerjarenbegroting
Voor het project is een verliesvoorziening getroffen van € 2.015.000 mln. Belangrijke voorwaarde voor het verder binnen de financiële kaders afsluiten van het project is gelegen in de voortgang volgens de huidige planning. Inmiddels is het voorschot van de ISV subsidie van € 290.000 ontvangen. Bij afronding van het project vindt de definitieve afrekening plaats. Hierbij is het van belang dat fase 2 ook tijdig wordt uitgevoerd.

Risico's
Risico's zijn met name het ontvangen van subsidie, dat onder andere afhankelijk is van de voortgang van de bouw. Gezien de nog uit te voeren werkzaamheden worden de daartoe opgenomen budgetten als toereikend beoordeeld.

Optimalisering
In het project zijn geen optimalisatiemogelijkheden meer, omdat de uitvoering nagenoeg is afgerond.

Relevante besluitvorming
Er heeft recent geen relevante besluitvorming plaatsgevonden voor project Oosterpoort.

Spoorkamp

Programma
In het plangebied van het project Spoorkamp zijn gronden beschikbaar voor kantoren en maatschappelijke doeleinden. De fasering in de grondexploitatie gaat uit van uitgifte van fase 1 (nog ca. 3,2 hectare resterend) tot 2021. Fase 2 zal naar verwachting 4 jaar duren, waarbij van 2022 tot en met 2025 ook nog eens ca. 3,2 hectare zal worden uitgegeven. Ook het nieuwe zwembad van Nijkerk wordt gerealiseerd in fase 2 van Spoorkamp.

Voortgang
In 2014 en 2015 hebben geen grondleveringen plaatsgevonden. In 2016 is een perceel geleverd aan Stichting Steun Huisvesting Israëlcentrum getekend. De belangstelling voor andere percelen is erg gering. Er wordt zo weinig mogelijk geïnvesteerd in het bouw- en woonrijpmaken van fase 2, zolang fase 1 geen zicht op verdere realisatie heeft. Tegelijk met het realiseren van de tunnel Amersfoortseweg onder het spoor, wordt ook de aansluiting van Spoorkamp 2 op de Amersfoortseweg aangelegd. Door dit in één werk uit te voeren, worden kosten bespaard.
Spoorkamp 1 is in 2015 woonrijp gemaakt. Op dit moment vindt een ambtelijke afweging plaats over het eventueel aanpassen van het programma op Spoorkamp.
In 2016 heeft besluitvorming over de realisatie van het nieuwe zwembad op Spoorkamp plaatsgevonden. In 2017 is begonnen met de bouwwerkzaamheden. Kort voor aanvang van deze werkzaamheden is de grond (intern) geleverd en zal de grondexploitatie een opbrengst ontvangen.

Financiële meerjarenbegroting
De grondexploitatie zal naar verwachting sluiten met een positief saldo van circa € 3,4 miljoen netto contant. Een voorwaarde is hiervoor wel dat voor 2025 de 6,4 ha worden verkocht. Indien de (kantoren) markt aantrekt is een hoger resultaat ook mogelijk, omdat de huidige boekwaarde (€ 1,5 miljoen) beperkt is en de opbrengsten voorzichtig zijn geprognosticeerd. Realisatie van het zwembad op Spoorkamp 2 past binnen de

grondexploitatie en leidt tot een verbetering van de boekwaarde. Daarmee zal het eventueel naar achteren schuiven in de tijd van de realisatie minder financiële consequenties krijgen.

Risico's
In Spoorkamp bestaan diverse onzekerheden en risico's. De markt voor kantoren is zeer ongunstig op dit moment. In de planning van de grondexploitatie is daarom in de eerste jaren rekening gehouden met een beperkte uitgifte van grond. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse. Indien de slechte marktomstandigheden blijven bestaan zal zich dit door vertalen in een verslechtering van het resultaat en op termijn mogelijk tot het treffen van een verliesvoorziening. Op korte termijn is dit gezien de looptijd (tot 2025) waarschijnlijk niet aan de orde. Door realisatie van het zwembad zal het risico enigszins afnemen.

Optimalisering
Er wordt onderzoek gedaan naar alternatieve invullingen van het plangebied.

Relevante besluitvorming
De raad heeft Spoorkamp 2 aangewezen als voorkeurslocatie voor het nieuwe zwembad. De financiële gevolgen van realisatie van het zwembad in Spoorkamp 2 zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Westkadijk 2015

Programma
Het plangebied betreft 15.565 m2 bestemd voor bedrijven. Dit is verdeeld over vijf kavels, de verkaveling daarvan is echter flexibel.

Voortgang
In 2012 is de grondexploitatie van bedrijventerrein de Westkadijk afgesloten. Op één van de verkochte percelen rustte een terugkoopverplichting uit 2008. In januari 2015 is dit perceel teruggekocht van de betreffende ontwikkelaar. In 2016 is 1 kavel geleverd aan een bedrijf. Daarnaast is voor nog 2 andere kavels een verkoopovereenkomst getekend, een van deze percelen is in 2017 betaald en geleverd, het andere perceel zal in de loop van 2017 worden geleverd.

Financiële meerjarenbegroting
In totaal is in 2015 een perceel voor een prijs van € 3,3 miljoen teruggekocht. Dit bedrag is opgenomen in de toen geopende grondexploitatie. De terugkoopprijs was € 215 per m2. De huidige marktwaarde wordt lager geschat, iets dat wordt onderschreven door de in 2016 gerealiseerde verkopen. Het boekwaardeverlies plus de te maken plan- en financieringskosten zullen naar verwachtingen leiden tot een verlies van € 1.000.000. Voor dit verlies heeft de raad in januari 2014 een voorziening getroffen. Door rente-effecten is het saldo van de grondexploitatie in de loop van 2015 opnieuw onder nul gedaald. De verliesvoorziening is daartoe aangepast met een extra storting van € 81.000. Op dit moment is het saldo, inclusief de getroffen verliesvoorzieningen, licht positief.

Risico's
Het risico bestaat dat de nieuwe geprognosticeerde grondprijs ook te hoog is of dat de gronden worden verkocht met een andere bestemming. Dit gewogen risico van € 470.000 is meegenomen in de risicoanalyse.

Optimalisering
Het gebied is al woonrijp gemaakt en er hoeft geen bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Optimalisaties zonder de verliesvoorziening te verhogen zijn niet mogelijk. Wel kan er binnen de huidige randvoorwaarden optimalisatie plaatsvinden door snelle verkoop en tegen hogere grondprijzen. De in 2016 en 2017 gerealiseerde verkopen zijn qua snellere verkoop al een stap in deze richting.

Relevante besluitvorming
In januari 2014 heeft de raad besloten tot het vormen van een verliesvoorziening, zodat de gronden in 2015 ook daadwerkelijk terug gekocht kunnen worden. In deze raadsvergadering is ook de grondexploitatie vastgesteld. Er is geen sprake van een heffing Bovenwijks, omdat het bestaand bedrijventerrein betreft (er wordt geen bestemming gewijzigd).

2.2 Complexen opgenomen onder de voorraad gronden (voorheen NIEGG)

Voor deze complexen geldt dat alle nog te verwachten kosten en opbrengsten administratief in de MPG op nul zijn gezet. Dit conform de eisen die het BBV aan complexen opgenomen onder voorraad gronden stelt. Daar waar gesproken wordt over de toekomstige financiële situatie van de verschillende complexen, is dat uitgaande van het conform de huidige verwachtingen in exploitatie nemen van de gronden.

Nijkerkerveen deelplan 1a

Voortgang
Het bestemmingsplan van deelplan 1a is door de Raad van State vernietigd. De grondexploitatie is gesplitst, waarbij deelplan 1a vooralsnog is opgenomen als voorraad grond. De procedure voor het bestemmingsplan Nijkerkerveen/Holkerveen is afgerond, waardoor duidelijkheid is waar de milieucontouren van de nabij gelegen bedrijven liggen. Momenteel wordt nagedacht over een nieuwe verkaveling voor dit gebied.

Financiële meerjarenbegroting
De huidige boekwaarde van dit complex is € 2,0 mln. negatief. De vertraging zorgt ervoor dat de rente over de verwervingsprijs behoorlijk oploopt. Het is onzeker wanneer dit plan tot ontwikkeling zal komen, uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de gronduitgifte in 2019 en 2020 plaats zal vinden. Om risico's te beperken, is de boekwaarde in 2014 teruggebracht tot circa € 25,- per m², door het treffen van een verliesvoorziening van € 1,3 miljoen. Aangezien de ontwikkelaar voor 50% deelt in het resultaat van de grondexploitatie, heeft de verliesvoorziening alleen betrekking op het gemeentelijke aandeel..

Risico's.
Het risico van vertraging ten opzichte van de huidige uitgangspunten in de grondexploitatie kan niet worden uitgesloten. Er zal een nieuw bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht. Met het treffen van een extra verliesvoorziening is het risico voor een groot deel afgedekt, waarmee het resterende risico op de grondexploitatie sterk is gereduceerd. De eerste berekeningen o.b.v. nieuwe verkavelingen laten een tekort van ca. ncw € 0,6 mln. per 1-1-2017 zien waarbij de getroffen voorziening (ruimschoots) toereikend is.

Optimalisaties.
Een gedeelte van deelplan 1a is bestemd als bedrijventerrein. In overleg met de samenwerkingspartner wordt onderzocht of enkele gedeelten van deelplan 1a toch kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld, vooruitlopend op het gehele deelplan 1a. Het betreft met name de grond aan de zijde van de Buntwal en het als bedrijfsterrein te bestemmen gedeelte.

Besluitvorming
Niet van toepassing

Nijkerkerveen deelplan 2 landelijk deel

Programma
Het programma zal bestaan uit minimaal circa 45 woningen.

Voortgang
Na afronding van deelplan 2, dorps deel, zal eerst deelplan 1a in ontwikkeling worden gebracht. De planontwikkeling van Nijkerkerveen deelplan 2, landelijk deel zal daarna pas volgen

Financiële meerjarenbegroting
De huidige boekwaarde van dit complex is € 646.000 negatief. Voor de grond in het landelijk deel van deelplan 2 (ca. 45 woningen) is een verliesvoorziening getroffen van € 518.000 in de jaarrekening 2012. Hierbij is de grond gewaardeerd op agrarische waarde. Gelet op de geringe activiteit op dit moment is er geen reden om deze aan te passen.

Risico's
Risico's zijn beperkt, gelet op de al getroffen verliesvoorziening.

Optimalisering

Het plan moet nog worden uitgewerkt en in procedure worden gebracht.

Relevante besluitvorming
In de jaarrekening 2012 is besloten de gronden voor het landelijk deel af te waarderen tot agrarische waarde en een verliesvoorziening te treffen.

Nijkerkerveen deelplan 3

Programma
Ontwikkeling van deelplan 3 is vooralsnog niet aan de orde. De grond is afgewaardeerd tot agrarische waarde, met uitzondering van de bestaande woningen en woonpercelen en de percelen die in het kader van de rood-voor-rood regeling mogen worden ontwikkeld.

Voortgang
De woning aan de Laakweg 54 is in het najaar van 2014 verkocht. De helft van de verkoopprijs komt toe aan de gemeente. De resterende twee woningen komen zo spoedig mogelijk in de verkoop na het onherroepelijk worden van de gewijzigde bestemming in “wonen”. De aanname daarvan is dat dit in eind 2017 begin 2018 zal gebeuren.

Financiële meerjarenbegroting
De huidige boekwaarde van dit complex is € 965.000 negatief. Door het treffen van verliesvoorzieningen in het verleden ligt de waarde van de grond in deelplan 3 op het niveau van de agrarische waarde. De grond wordt feitelijk beschouwd als strategische grondpositie. De panden die eigendom zijn van de gemeente zullen worden verkocht.

Risico’s
In verband met de moeilijke marktomstandigheden bestaat het risico dat de panden later zullen worden verkocht en/of tegen een lagere prijs dan geraamd. Het gevolg is dat er een extra verliesvoorziening getroffen moet worden om de gronden op agrarisch waarde te houden. Daarnaast wordt er jaarlijks ca. € 35.000 aan rentekosten bijgeschreven. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse. Dit risico heeft zich afgelopen jaar voorgedaan, waardoor het saldo gedaald is met ca. 35.000. Door de verkoop van Laakweg 54 is het risico afgenomen.

Optimalisering
Getracht wordt de bestaande woningen zo snel mogelijk te verkopen, zodat de boekwaarde terugloopt. Ook de kavels voor de rood-voor-rood regeling zullen zo snel mogelijk op de markt worden gezet.

Relevante besluitvorming
Er heeft geen recent relevante besluitvorming plaatsgevonden voor project Nijkerkerveen deelplan 3.

2.3 Exploitaties derden

De particuliere projecten zijn verdeeld in exploitaties die in procedure zijn, waaraan de gemeente medewerking verleent en exploitaties die in aanvraag zijn. Van deze laatste groep is nog onduidelijk of de projecten daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden, maar de gegevens zijn wel meegenomen in het totale programma. Voor de exploitaties in procedure wordt een aparte administratie gevoerd binnen het product woningbouwkavels onder de noemer: ‘diverse inbreidingslocaties’. De projecten waaraan de gemeente medewerking verleent, kunnen ook een financiële component hebben. De financiële effecten zijn meegenomen in de totale berekening. Aangezien de gemeente slechts faciliteert en geen gronden verwerft, zijn de financiële risico’s gering. Het is van belang een exploitatieberekening te maken in verband met kostenverhaal. In sommige gevallen, zoals het plan Horstbeek, verkoopt de gemeente grond, zodat een positief resultaat kan worden behaald. Indien er met een ontwikkeling meegewerkt wordt, worden de kosten verhaald. Dit is de gemeente wettelijk verplicht te doen. Het risico bestaat dat er meer kosten gemaakt worden dan er te verhalen zijn. In dat geval zal de reserve grondexploitatie een bijdrage moeten leveren om het ontstane verlies te dekken. In de praktijk is het niet altijd mogelijk om 100% kostendekkend de kosten te verhalen.
De stand van zaken van de particuliere projecten in procedure is als volgt:

Projecten	Stand van zaken
Smidspol (nu Nijkerkerpoort)	Nijkerkerpoort is in ontwikkeling bij een derde partij. Vanuit de gemeente vindt begeleiding plaats van het bouw- en woonrijp maken. Bij de jaarrekening 2017 kan het project worden afgesloten.
Locatie Doeland (Koninginneweg, Horstweg)	Overeenkomst is gesloten, start eerste fase woningbouw heeft plaats gevonden in 2014, tweede fase is in 2016 gestart. Derde fase volgt in 2017, waarna het project administratief kan worden afgesloten als de nog verschuldigde bijdrage aan de plankosten is ontvangen..
Havenlijn (Timpaan)	Overeenkomst is gesloten, woningbouwplan is opgeleverd. In 2017 wordt project administratief afgesloten.
Horstbeek	Overeenkomst is gesloten, plangebied is inmiddels in ontwikkeling. De gemeente verkoopt hier ook grond. Indien het plan volledig gerealiseerd wordt ontstaat er een positief saldo van ruim € 1.000.000, -. De relatief hoge boekwaarde voor een particulier project brengt een risico met zich mee dat dit niet wordt terug verdiend. Dit risico is meegenomen in de risicoanalyse.
Park Weldam	Overeenkomst is gesloten, procedure bestemmingsplan is begin 2014 afgerond. Kavels zijn in verkoop. Naar verwachting in 2018 wordt het project administratief afgesloten.
Hassemanpad	Ontwikkeling is in voorbereiding, maar er is geen anterieure overeenkomst gesloten. In 2017 wordt dit project administratief afgesloten.
Callenbachstraat/ ABN-AMRO locatie	Project in 2013 gestart. Overeenkomst is gesloten, procedure is half 2014 afgerond. Project is opgeleverd in juni 2016 en kan administratief worden afgesloten in 2017.
Sparrenlaan	Project in 2013 gestart. Project wordt opgeleverd medio 2016 en kan in 2017 administratief worden afgesloten.
Meinsstraat	Project in 2013 gestart. Project is eind 2015 opgeleverd en kan administratief worden afgesloten in 2017.
Callenbachstraat/Venestraat (vml. V/d Kraatslocatie)	Project in 2014 gestart. Bestemmingsplan is in 2015 onherroepelijk geworden. Start bouw was in het derde kwartaal van 2016. Naar verwachting kan het project in 2018 worden afgesloten.
Vrijheidslaan Noord/Vrijheidshof (vml. Nieboerterrein)	Ontwikkeling is in voorbereiding, anterieure overeenkomst is gesloten. Naar verwachting kan het project in 2018 worden afgesloten.
Schulpkamp	Project in 2014 gestart. Project is eind 2015 opgeleverd en kan administratief worden afgesloten in 2017.
Woonpark Hoevelaken	Dit betreft de herontwikkeling van het Bouwfondsterrein bij de entree van Hoevelaken. Er worden 165 woningen gerealiseerd.
Koninginneweg 102 Hoevelaken	Anterieure overeenkomst is gesloten, project kan naar verwachting in 2017 worden afgerond.

3. Algemeen

3.1 Relatie P&C / managementrapportages

Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties informeert het college de raad over de grondexploitatieprojecten. Dit betreft zowel in exploitatie genomen gronden, als niet in exploitatie genomen gronden. Dit gebeurt bij de behandeling van de begroting en de jaarrekening.

In de begroting worden ieder jaar in de verplichtte paragraaf Grondbeleid de beleidsvoornemens voor het komende jaar vastgelegd. Ook worden de prognoses van kosten en opbrengsten opgenomen op de producten 830 (woningbouwkavels) en 831 (bedrijfskavels).
In de jaarrekening legt het college verantwoording af aan de raad of zij bij de uitvoering van het grondbeleid binnen de vastgestelde beleidskaders heeft gehandeld. Ook biedt het college inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de grondexploitaties die door de raad zijn vastgesteld, de grondexploitaties van projecten die in voorbereiding zijn en de gevolgen hiervan voor de reserves en voorzieningen.

3.2 Beleidskaders

BBV
In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten worden kaders gesteld en richtlijnen gegeven voor de grondexploitaties. De BBV maakt een onderverdeling in exploitaties opgenomen onder de Voorraad Gronden (= materiële vaste activa) en Bouwgrond In Exploitatie (BIE).

Het BBV stelt dat voor de Voorraad Gronden (materiële vaste activa) rente niet meer kan worden bijgeschreven op de boekwaarden en ook de kosten van algemeen beheer zullen niet meer in de grondexploitatie terecht mogen komen. Ondanks dat de administratieve verwerking van deze plannen is gewijzigd per 1-1-2016, wordt in de MPG nog wel een overzicht gegeven van de stand van zaken van deze plannen.

Gemeentelijk beleid
De raad heeft een aantal beleidsnota's en documenten vastgesteld die kaderstellend zijn voor de grondexploitaties en deze MPG.

- Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030
- Binnenstadsvisie Nijkerk
- Woonvisie 2015+
- Onderzoek Rekenkamercommissie Risicomanagement Grondbeleid
- Nota Risicomanagement 2013-2016
- Nota Grondbeleid 2013
- Jaarrekening 2014
- Begroting 2015
- Kadernota 2015
- Bestemmingsplannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening
- Grondexploitaties
- Financiële verordening
- Nota Bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen

In de Nota Grondbeleid 2013 is opgenomen dat de gemeente in principe een faciliterend grondbeleid voert en terughoudend is bij het verwerven van grond. Naast de door de raad vastgestelde kaders, stelt het college jaarlijks de Nota Grondprijzen vast. Hierbij worden marktconforme prijzen gehanteerd.

3.3 Ontwikkelingen in wet- regelgeving

Heffing vennootschapsbelasting
Per 1 januari 2016 vervalt de vennootschapsbelasting vrijstelling voor Nederlandse overheidsbedrijven. Hiertoe heeft de tweede kamer op 18 december 2014 een wetsvoorstel aangenomen. Als voorbereiding op de invoering heeft de Gemeente Nijkerk een inventarisatie gemaakt van alle mogelijke VPB-plichtige activiteiten om zo de juridische en financiële impact op de organisatie te kunnen bepalen. Met de invoering van de VPB-plicht zoals voorgesteld, wordt de winst in de grondexploitatie mogelijk belast met deze belasting (20-25%). Er

zijn nog een aantal onduidelijkheden over de precieze invoering en hoe de fiscale winst bepaald wordt. Het is mogelijk dat er geen sprake is van bedrijfseconomische winst, maar wel van fiscale winst. De huidige inschatting is, net als vorig jaar, dat de invoering van de VPB-plicht leidt tot een last van circa € 225.000 per jaar voor de gezamenlijke grondexploitaties. Bij het daadwerkelijk doen van de aangifte over 2016, die waarschijnlijk pas in 2018 zal worden gedaan, wordt meer duidelijk over de exacte hoogte van het te betalen bedrag. De eerste berekening voor het behalen van de hoogte van het te betalen bedrag laat zien dat dit bedrag in lijn is met de Dit bedrag wordt rechtstreeks ten laste gebracht van de reserve bouwgrondexploitaties. Daarnaast zal de administratieve organisatie hierop moeten worden ingericht. Dit zal voor een verhoging van de administratieve last zorgen.

Wet Markt en Overheid
Per 1 juli 2014 is de wet Markt en Overheid van kracht. Deze wet heeft tot doel om oneerlijke concurrentie tussen overheid en ondernemers tegen te gaan. Indien voldaan wordt aan de voorgeschreven gedragsregels vormt deze wet geen risico voor de grondexploitatie. De gedragsregels waaraan voldaan moet worden zijn:

- Integrale kostendoorrekening van goederen en diensten in tarieven;
- Bevoordelingsverbod: overheden mogen eigen overheidsbedrijf niet bevoordelen t.o.v. concurrerende bedrijven;
- Gegevensgebruik; overheden mogen gegevens die ze vanuit de publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak (Geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over die gegevens kunnen beschikken);
- Functiescheiding: niet dezelfde personen mogen betrokken zijn als de overheid een toetsende rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en die zelf ook uitvoert.

De raad is hier ook over geïnformeerd.

Omgevingswet
Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet de regels voor ruimtelijke projecten vereenvoudigen en bundelen. Zo wordt het makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Bijvoorbeeld woningbouw op voormalige bedrijventerreinen of de aanleg van windmolenparken. Ook de wet ruimtelijk ordening zal in de nieuwe omgevingswet opgaan. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 17 juni 2014 het wetsvoorstel 'Omgevingswet' naar de Tweede Kamer gestuurd. Zowel de Tweede als de Eerste Kamer moeten het wetsvoorstel goedkeuren. Naar verwachting treedt de wet in 2018 in werking, alhoewel de laatste signalen lijken voor te sorteren op een latere invoering. Wat de consequenties van deze nieuwe wet voor de Nijkerkse grondexploitaties zijn, is nog niet bekend.

3.4 Accountantscontrole

Bij de jaarrekening 2016 (en ook tussentijds) zijn de stukken van de grondexploitatie gecontroleerd door de accountant. In de gemeente Nijkerk is intern berekend wat de invloed van de economische omstandigheden is op de uitkomsten van de grondexploitatie. Met deze berekeningen is beoordeeld of het onderhanden werk in de jaarrekening 2016 op een juiste wijze is gewaardeerd en of de gemeente mogelijk een verliesvoorziening moet treffen. Dit is gebeurd.

Jaarlijks worden ook twee interne controles uitgevoerd, namelijk voor:

- Aan- en verkoop gronden
- Kosten toerekening grondexploitaties.

3.5 Reserve en voorzieningen grondexploitatie

Reserve grondexploitatie
Reserves zijn middelen om onzekere risico's (reserves) of voorzienbare verliezen (voorzieningen) af te dekken. Voor de grondexploitaties is door de raad de reserve bouwgrondexploitatie ingesteld. Deze reserve wordt gevoed met positieve resultaten en winstnemingen. Toevoegingen aan de voorziening voor toekomstige verliezen worden ten laste van deze reserve getroffen. De omvang van de reserve dient te worden afgestemd op het risicoprofiel van de grondexploitaties. De raad heeft daarom besloten dat de reserve minimaal 80% van de gewogen risico's moet bedragen die volgt uit de opgestelde risicoanalyse. Dit is conform de Nota Grondbeleid en de Nota Risicomanagement. Zie ook Hoofdstuk 3 en paragraaf 3.2.
Er is geen bovengrens voor deze reserve vastgesteld. Dit houdt in dat er geen geld automatisch uit de reserve bouwgrondexploitatie naar de algemene reserve vloeit. Dit kan wel gebeuren via een apart raadsvoorstel.

In 2011 is de voorziening voor Holkerveen afgesloten. In Holkerveen, een zijstraat van de Vreugdenhilstraat staan nog 4 bouwkavels te koop (al bijna 10 jaar). Op dit moment ligt er voor de ontsluiting van de kavels een bouwstraat. Het gedeelte is bouwrijp gemaakt (riool + nutsvoorzieningen) tot halverwege de bouwstraat. Eén van de kavels is verkocht. Voor de overige kavels is nog geen afname. Er is dus nog geen planning te maken over een definitieve afronding van het bouw- en woonrijp maken. De gemeente moet waarschijnlijkheid deze kosten betalen. Het gaat om circa € 20.000. Indien dit zich voordoet zal hiervoor een voorstel volgen.

3.6 Uitgangspunten voor deze MPG

In de grondexploitaties worden de geraamde kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Vanwege de vaak lange looptijd van de projecten kan een relatief geringe wijziging van de gekozen variabelen leiden tot een aanzienlijke wijziging van het financiële resultaat. Deze variabelen zijn onder meer afhankelijk van inflatie, marktontwikkelingen en de interne rekenrente van de gemeente. De volgende parameters zijn gehanteerd in de grondexploitaties.

Parameters MPG begroting 2017	
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengststijging sociale woningbouw	1,5 %
Opbrengststijging vrije sector woningbouw	0,0 %
Opbrengststijging Kantoren	0,0 %
Opbrengststijging Bedrijven	0,0 %
Omslagrente	1,8 %
Discontovoet	2,0 %

Deze ingeschatte parameters worden over de gehele looptijd van iedere gemeentelijke grondexploitatie gehanteerd. Jaarlijks zal worden besloten of de gebruikte parameters moeten worden bijgesteld. De opbrengststijging voor sociale woningbouw is gebaseerd op de afspraken die in het convenant met de in Nijkerk actief zijnde woningbouwcoöperaties zijn opgenomen.

De omslagrente wordt, conform de nieuwe voorschriften van de BBV, bepaald op basis van het gewogen gemiddelde van betaalde rente over externe financiering en rente over het eigen vermogen. Deze laatste rentevoet is op basis van de BBV-voorschriften op 0% gesteld, want er mag geen rente aan het eigen vermogen van de gemeente worden toegerekend.

De discontovoet is conform de BBV-regels op 2,0% gesteld. Deze discontovoet dient door alle gemeentes in Nederland te worden gehanteerd. De gedachte hierachter is dat gemeentes daardoor onderling beter vergelijkbaar worden.

4. Koppeling beleid

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de MPG niet los kan worden gezien van een aantal al door de raad gestelde beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt het verband nader toegelicht. De MPG is geen doel op zich, maar een middel om een totaaloverzicht van de grondexploitaties te presenteren.
Zowel programmatisch als financieel relateert deze aan het door de raad vastgestelde beleid. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een beoogde ontwikkeling, wordt een grondexploitatie door de raad vastgesteld. Voordat de eerste grondexploitatie van een project is vastgesteld, is er sprake van een exploitatieopzet.

4.1 Structuurvisie en Binnenstadsvisie

De Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 en de Binnenstadsvisie Nijkerk liggen aan de basis van alle projecten in de gemeente Nijkerk. De projecten waarbij (her)ontwikkeling het doel is, zijn opgenomen in deze MPG. Dit betreft de gemeentelijke grondexploitaties en grondexploitaties van derden. Het is van belang de plannen van derden in beeld te brengen in verband met het gewenste programma en de bijdrage van deze plannen aan bovenwijkse voorzieningen. De aanvragen waaraan de gemeente medewerking verleent, worden opgenomen in de MPG.
In het Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investeringen (PRMI) zijn de projecten opgenomen die tezamen de Structuurvisie en Binnenstadsvisie in onderlinge samenhang de visie tot uitvoering brengen. Een deel van deze projecten is ook opgenomen in de MPG. Voor zover in de toekomst grondexploitatieprojecten worden opgestart, zullen deze ook in de MPG worden opgenomen. Dat geldt ook voor particuliere projecten die programmatisch zullen bijdragen aan het realiseren van de Structuurvisie of Binnenstadsvisie.

4.2 Nota Grondbeleid

In maart 2013 heeft de raad de Nota Grondbeleid vastgesteld. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is dat de gemeente niet meer actief alle grond in een exploitatiegebied wenst te verwerven, maar meer faciliterend zal optreden. Deze beleidswijziging heeft met name tot gevolg dat de financiële risico's in de toekomst kleiner zullen worden. De mogelijkheid om winst te behalen neemt echter ook af. Voor bestaande grondexploitaties, waar de gemeente alle grond bezit, heeft dit geen gevolgen. In andere projecten, bijvoorbeeld Doornsteeg, zal meer worden samengewerkt en minder zelf grond tot ontwikkeling worden gebracht. Bij particuliere projecten (grondexploitaties derden) zal de gemeente faciliteren, maar in principe niet zelf grond verwerven.
De (eerste) grondexploitatie van een project wordt in principe tegelijk met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Met het vaststellen van deze MPG stelt de raad het totaaloverzicht van de geactualiseerde grondexploitaties vast.

4.3 Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen

Nu de raad heeft besloten terughoudend te zijn met grondaankopen en projecten meer te willen faciliteren, is het des te meer van belang ook een bijdrage aan bovenwijkse en bovenplanse ontwikkelingen vanuit de particuliere grondexploitaties te ontvangen. Bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen zijn investeringen die de gemeente doet om de beleidsdoelen zoals opgenomen in de structuurvisies te realiseren. Deze investeringen zijn van belang voor alle inwoners van de gemeente en worden naar rato doorbelast aan de gemeentelijke en particuliere projecten, zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening. De raad heeft het beleidsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen in april 2013 vastgesteld. Het uitvoeringsdeel is op 27 mei 2014 door het college vastgesteld. De bijdrage die wordt gevraagd vanuit de nieuw te realiseren bestemmingen is berekend conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) door alle te verwachten investeringsprojecten af te zetten tegen alle te verwachten bouwprojecten. Op dit moment wordt bekeken of een grootschalige actualisatie van het uitvoeringsdeel in 2017 opportuun is.

De mogelijkheid om kosten te verhalen vindt zijn basis in de Structuurvisies en het PRMI. Het is slechts mogelijk om een deel van investeringen door te belasten, gelet op de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit. In de MPG is deze bijdrage opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties en ook zijn de particuliere plannen zijn meegenomen in de MPG. De overeengekomen bijdrage wordt bij particuliere plannen

doorgaans opgenomen in de te sluiten anterieure overeenkomst. Onderstaande tabel geeft de door het college per 1 juni 2014 vastgestelde te verhalen bijdragen weer.

Wonen v.o.n.-prijs > 200.000	€ 33, - / m²
Wonen v.o.n.-prijs 170.000 – 200.000	€ 25,50 / m²
Wonen v.o.n.-prijs < 170.000 en sociaal	€ 18, - / m²
Bedrijven	€ 25,50 / m²
Detailhandel	€ 25,50 / m²

Een belangrijk aandachtspunt is dat de ontvangen bijdragen gestort worden in een voorziening en alleen aangewend kunnen worden voor projecten waarop deze bijdragen gebaseerd zijn. Het betreffen dus geen vrij besteedbare gelden.

4.4 Nota Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid van de gemeente Nijkerk wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van marktconformiteit. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de huidige en nieuw te formuleren criteria voor inschrijvings- en uitgiftebeleid. Deze actualisatie wordt als input gebruikt voor de berekening van de verkoopopbrengsten in de grondexploitaties. In deze MPG zijn de grondexploitaties berekend op basis van de Nota grondprijsbeleid 2017, welke in november 2016 door het college is vastgesteld.

4.5 Nota Risicomanagement

In maart 2013 heeft de raad de Nota Risicomanagement vastgesteld. In het hoofdstuk Risico's en grondexploitatie wordt aangegeven hoe de verantwoordelijkheden zijn verdeeld met betrekking tot de grondexploitaties. De gemeenteraad stelt de eerste grondexploitaties vast. De gemeenteraad controleert in hoeverre de exploitaties binnen de vastgestelde kaders worden gerealiseerd en de gemeenteraad stelt jaarlijks het totaaloverzicht van de (geactualiseerde) exploitaties vast in de MPG en vormt zich een oordeel over de risico's en risicobeheersing.

4.6 Woonvisie 2015+

In de Woonvisie 2015 is uitwerking gegeven aan de ambities van de Structuurvisie. Er is een grootschalig woningmarktonderzoek uitgevoerd. Het is de ambitie van de gemeente Nijkerk om tot en met 2030 3400 woningen te realiseren. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn aanleiding om voor de komende vijf jaar uit te gaan van ongeveer 100 woningen per jaar. Dit uitgangspunt is verwerkt in de gemeentelijke grondexploitaties, waarbij ook de particuliere projecten zijn meegenomen. Dit uitgangspunt, dat een aanzienlijk trager bouwtempo aangeeft dan de eerdere prognose van circa 250 woningen per jaar, heeft geleid tot het treffen van een verliesvoorziening voor de projecten Doornsteeg en Nijkerkerveen. Het blijft belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend te volgen en waar nodig de uitgangspunten voor de grondexploitaties aan te passen.