

TUSSENTIJDSE

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2018



gemeente
Nijkerk

Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2018

bij Programmabegroting 2019-2022

datum

05/09/2018

status

definitieve versie

portefeuillehouder

W. Oosterwijk

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Systematiek	5
3.	Ontwikkelingen vakgebied.....	7
4.	Marktontwikkelingen	9
5.	Rekenparameters	11
6.	Grondexploitaties	13
6.1	Weidelaan.....	14
6.2	Nijkerkerveen	16
6.2.1	Deelplan 1b (De Bunt)	17
6.2.2	Deelplan 2 (Dorp)	18
6.2.3	Deelplan 3a (Laakweg).....	19
6.3	Sportweg.....	20
6.4	De Globe	22
6.5	Arkerpoort	24
6.6	De Flier.....	26
6.7	Spoorkamp	29
6.8	Westkadijk 2015	31
7.	Doornsteeg	33
7.1	Doornsteeg: fase 1.....	34
7.2	Doornsteeg: fase 2.....	35
7.3	Doornsteeg: fase 3.....	37
7.4	Deelplanoverstijgende investeringen	39
7.5	Doornsteeg op totaalniveau	40
8.	Strategische gronden	41
8.1	Nijkerkerveen deelplan 1a.....	41
8.2	Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)	41
8.3	Nijkerkerveen deelplan 3.....	41
9.	Private projecten	42
10.	Projectresultaten	44
11.	Programmabegroting.....	48
12.	Vennootschapsbelasting	49
13.	Programmering en planning	50
14.	Risicoanalyse	52
15.	Reserve Bouwgrondexploitatie	53
16.	Conclusies & Besluiten	56

1. Inleiding

Voor u ligt de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (tMPG) 2018. Hierin wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Op basis van inzicht in het programma, de financiën en de risico's is het mogelijk om efficiënte keuzes te maken voor de toekomst.

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf wordt tweemaal per jaar opgesteld. De jaarlijks verplichte herziening wordt aangeboden bij de Jaarrekening. Daarnaast biedt de gemeente Nijkerk met de tMPG een tussentijds inzicht bij de Programmabegroting. De tMPG 2018 geeft de stand van zaken weer per 1 juli 2018 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de MPG 2018.

Leeswijzer

In de tMPG 2018 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek.** In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de tMPG, 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.
- **Programmering en planning.** In hoofdstuk 13 wordt inzichtelijk gemaakt hoe de productie van woningbouw en bedrijfskavels er voor de komende jaren uitziet.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 14 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 15 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 16 worden de conclusies van de tMPG 2018 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de MPG 2018. 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 grondverkoop 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 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactiecijfers en onafhankelijke taxaties.
- **Parameters.** Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

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

Rekensystematiek

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

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

Vergelijking resultaten

In de tMPG 2018 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de MPG 2018. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat van de MPG 2018. Ook de netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de MPG 2018. De prijspeildatum is immers onveranderd (1 januari 2018). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de tMPG 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 grondexploitatie.

Vertrouwelijke bijlage

Bij de tMPG 2018 is een vertrouwelijke 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)

In 2015 heeft de commissie BBV de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in een tweetal notities. Enerzijds de Notitie Grondexploitaties 2016 die van toepassing is in gevallen waarin de gemeente een actief grondbeleid voert. Anderzijds de Notitie Faciliterend grondbeleid wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren en de gemeente kostenverhaal pleegt. De wijzigingen zijn per 1 januari 2016 van toepassing. De afgelopen jaren is naar aanleiding van de nieuwe notities een groot aantal vragen gesteld aan de commissie BBV. Uit de antwoorden komt naar voren dat de wijzigingen nog niet op alle onderdelen correct zijn verwerkt binnen de grondexploitaties van de gemeente. Onderstaand wordt hierop nader ingegaan.

- Voor een juiste waardering van de grondexploitatie is het niet toegestaan om een verliesvoorziening als 'eigen middelen' in de grondexploitatieberekening op te nemen. Dit werd echter nog wel zo gedaan bij grondexploitaties met een voorzien negatief resultaat. De correctie bij de tMPG 2018 is enkel presentatietechnisch van aard.
- De rentetoerekening aan een grondexploitatie moet plaatsvinden op basis van de bruto boekwaarde, zonder aftrek van een eventuele verliesvoorziening. Bij grondexploitaties met een negatief resultaat werd de rente echter toegerekend over de netto boekwaarde (met aftrek van de verliesvoorziening). De correctie bij de tMPG 2018 leidt dan ook tot een hogere rentetoerekening en daarmee tot een verslechtering van de exploitatieresultaten. Hierbij moet worden opgemerkt dat de totale rentelast voor de gemeente niet wijzigt. Het betreft enkel de verdeling van rentelasten, waarbij nu een groter deel aan de grondexploitaties wordt toegerekend.
- Kosten voor bovenwijkse voorzieningen die voldoen aan de zogeheten PPT-criteria kunnen direct worden toegerekend aan een grondexploitatie. Het is echter niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) afdracht te doen vanuit de grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet aan de grondexploitatie zijn toe te rekenen. In de ramingen van de grondexploitaties van de gemeente werd echter nog uitgegaan van een afdracht per m² ten aanzien van de gronden die in een betreffend jaar beoogd werden om te verkopen. De correctie bij de tMPG 2018 leidt primair tot een verbetering van de exploitatieresultaten. Het is echter nog wel steeds wenselijk om het fonds voor bovenwijkse voorzieningen te voeden. In dit kader is het toegestaan om een (tussentijdse) winstneming via de resultaatbestemming aan te wensen voor een storting in het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Hierdoor is het exploitatieresultaat dat ten gunste komt van de Reserve Bouwgrondexploitatie uiteindelijk vrijwel gelijk. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat geldt een soortgelijk verhaal. Primair leidt de correctie tot een gedeeltelijke vrijval van de verliesvoorziening en daarmee een toename van de vrij besteedbare middelen binnen de Reserve Bouwgrondexploitaties. De afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen kan niet vanuit het resultaat plaatsvinden, deze is immers negatief, en zal derhalve ten laste van de algemene middelen worden gebracht. Per saldo is de claim op de Reserve Bouwgrondexploitaties dan ook gelijk.
- De hiervoor genoemde richtlijn geldt overigens niet voor faciliterende grondexploitaties.
- De waardering dient per complex plaats te vinden. Hierbij gaat het om een samenhang van activiteiten op één locatie. Bij de waardering van enkele inbreidingslocaties, zonder ruimtelijke samenhang tussen deze locaties, werden winstgevendende en verliesgevendende complexen echter samengevoegd. Dit is niet toegestaan.

- Het gemengde project Doornsteeg bestaat uit 9 deelcomplexen. Voor elk van de 3 fasen is een splitsing gemaakt in een actief deel en een faciliterend deel. Verder is sprake van 3 deelcomplexen voor de aan het project toerekenbare bovenwijkse voorzieningen, namelijk de fietstunnels, de geluidswal en de volkstuinen. Het project Doornsteeg is tot dusver op totaal complexniveau gewaardeerd, maar met de wijzigingen van het BBV is dit niet meer toegestaan. Bij de waardering dient namelijk een splitsing te worden gemaakt in het actieve deel en het faciliterende deel. De administratie van de 3 deelfasen is daar reeds op ingericht, echter dat geldt niet voor de drie genoemde bovenwijkse voorzieningen. Voor alle voorzieningen dient dan ook een verdeelsleutel te worden bepaald op basis waarvan een toerekening kan plaatsvinden naar het actieve deel en het faciliterende deel. De administratieve correctie zal voorafgaand aan de MPG 2019, ofwel ten behoeve van de eerstvolgende accountantscontrole, plaatsvinden. In deze tussentijdse MPG 2018 worden de bestaande 9 deelcomplexen enkel separaat inzichtelijk gemaakt. Het is voor Doornsteeg overigens wel toegestaan om de deelcomplexen binnen het actieve deel c.q. het faciliterende deel op totaalniveau te waarderen aangezien het in dit project gaat om een samenhang van activiteiten op één locatie.

Aanvullingswet grondeigendom

In de Aanvullingswet wordt een deel van de bestaande instrumenten voor grondbeleid samengebracht, vereenvoudigd, toegankelijk gemaakt en geharmoniseerd. Het gaat om de instrumenten die ingrijpen op het eigendom van de grond en dit eigendom reguleren: voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied. Aan deze instrumenten wordt stedelijke kavelruil als nieuw instrument toegevoegd. Deze instrumenten worden toegevoegd aan de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden.

Verder wordt via de Aanvullingswet een aantal wijzigingen aangebracht in de bestaande regeling voor het kostenverhaal. Kostenverhaal gaat over het verhalen van kosten voor investeringen in publieke voorzieningen, zoals riolering en straatverlichting. De bestaande regeling is al in de Omgevingswet opgenomen. Het doel van de wijzigingen is om het kostenverhaal te vereenvoudigen, te verbeteren en flexibeler te maken.

In maart is het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom voor advies aangeboden aan de Afdeling advisering van de Raad van State. Na ontvangst van het advies en het opstellen van het nader rapport zal het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer worden ingediend.

4. Marktentwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

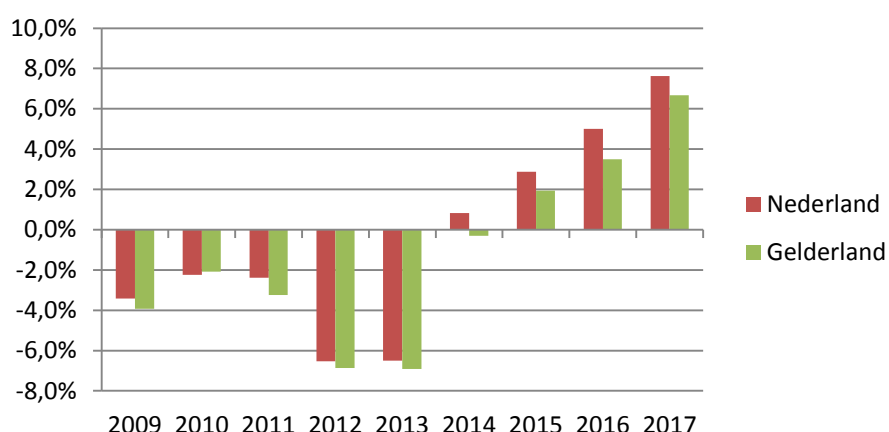
Sinds 2014 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2017 met gemiddeld 3,1%. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex, maar in de afgelopen drie jaar is duidelijk sprake geweest van stijgende prijzen, hogere bouwproductie, meer transacties en een toename van het consumentenvertrouwen. Dit uitte zich in 2016 en 2017 zowel in een hoog aantal woningverkoop (ruim 165.000 per jaar) als in een stijging van de woningprijzen (9% per jaar). Hoewel er in 2017 circa 60.000 nieuwbouwwoningen zijn vergund (dit is bijna gelijk aan het langjarige bouwtempo), is het nog steeds niet voldoende om het huidige tekort op de woningmarkt op te lossen. In 2018 loopt dit aantal verder op (Metafoor). De krapte op de woningmarkt drijft de verkoopprijzen verder op. De koopkracht en de werkgelegenheid blijven echter ook groeien en dat is gunstig voor de binnenlandse bestedingen en de woningmarkt. Daarbij is de hypotheekrente ook nog steeds historisch laag. Voor de middellange termijn zijn de vooruitzichten positief.

Woningprijzen

In de ontwikkeling van de woningprijzen is de afgelopen jaren een trendwijziging zichtbaar geweest. In de periode 2008-2013 komt de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op 19,5%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Over het jaar 2015 berichten het CBS en het Kadaster over een verdere prijsstijging van gemiddeld 2,8%. Het verdere herstel van de Nederlandse economie zorgde in 2016 voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt. De gemiddelde woningprijs kwam in het 4e kwartaal 2016 bijna 9% hoger uit op 248.000 euro. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het 4e kwartaal 2017 uitgekomen op een recordniveau van 269.000 euro. Dat is ruim wederom 9% meer dan een jaar eerder. Daarmee is de gemiddelde woningprijs voor het eerst boven het niveau van het topjaar 2008 gestegen. In het eerste halfjaar van 2018 is sprake van een verdere stijging van ongeveer 4,3%.

Provincie Gelderland

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling in de afgelopen negen jaar. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincie Gelderland. Hieruit valt te concluderen dat de prijsdaling in de provincie Gelderland in de crisisjaren iets hoger uitvalt dan in Nederland. En in de afgelopen jaren van herstel is de prijsontwikkeling minder sterk geweest dan op nationaal niveau.



Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in twee jaar tijd tot een historisch dieptepunt gedaald. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zijn in 2014 ongeveer 45.000 woningen gebouwd. De nieuwbouwproductie in 2015 is met ongeveer 7% gegroeid naar ruim 48.000 nieuwbouwwoningen. Het aantal nieuwgebouwde woningen is in 2016 verder opgelopen naar 55.000 woningen, het hoogste niveau sinds 2011. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk woningtekort. De NVM ziet dit als grootste knelpunt op de woningmarkt. Het woningtekort piekt naar verwachting in 2018 met een tekort van 200.000 woningen. Volgens ABF Research rekt de woningbehoefteprognose met een groei van de behoefte in de periode 2015 tot en met 2019 met ongeveer 73.000 per jaar, en een daarbij achterblijvende groei van de woningvoorraad met 62.000 woningen per jaar. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft. De spanning op de woningmarkt loopt volgens ABF Research op, om vanaf 2020 weer geleidelijk af te nemen.

Overige vastgoedmarkten

De Nederlandse kantorenmarkt heeft in 2017 verdere tekenen van herstel getoond. Op de vrije markt werd door bedrijven en instellingen 13% meer kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder. In 2017 ging het aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren met 7,2% sterk omlaag tot ongeveer 7,1 miljoen m². De daling had tot resultaat dat medio 2017 13,1% van de kantorenvoorraad in ons land te huur of te koop stond, tegen 14,2% een jaar eerder (Cushman & Wakefield). De positieve gang van zaken op de kantorenmarkt werd voor een deel veroorzaakt door de opgaande conjunctuur. Ook leverde het grote aantal onttrekkingen van leegstaande kantoren aan de voorraad een belangrijke bijdrage aan het herstel. In totaal ging het in 2015 om 585.000 m² en in 2016 om 340.000 m² kantoorruimte die werd onttrokken aan de markt ten behoeve van transformatie naar woningen of hotels (NVM Business/Dynamis). De kantoorruimte werd onttrokken door middel van sloop en herbestemming. Een en ander had evenwel nauwelijks effect op de huurprijzen. De meeste kantoorlocaties slaagden erin om hun prijsniveau vast te houden.

De belangrijkste graadmeters voor de winkelmarkt lieten in 2016 een duidelijke verbetering zien ten opzichte van het jaar ervoor. Zo nam zowel het aanbod als de leegstand voor het eerst in jaren af en liet ook het aantal faillissementen in de detailhandel een daling zien. Ook in 2017 zette deze trend door. Per 1 oktober 2017 is het aantal lege winkels met ongeveer 800 afgenomen ten opzichte van 1 oktober 2016. Een analyse wijst echter uit dat niet alle 1.850 afzonderlijke winkelgebieden in Nederland profiteren. In sommige winkelgebieden nam de leegstand juist toe. Dit toont aan dat de winkelmarkt heel diffuus is en lokaal kan verschillen. Huurprijzen in de grote steden zijn stabiel of in de betere winkelstraten zelfs in beperkte mate stijgend. Kleinere winkelgebieden op de B- en C-locaties hebben te maken met aanhoudende problemen. Een prijscorrectie is hier vaak niet toereikend om de structurele leegstand op te lossen (Rabobank).

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt toonde in 2017 een opgaande lijn. Zowel het aantal vierkante meters dat werd opgenomen door de markt als de huurprijzen waartegen deze vierkante meters werden verhuurd lagen hoger dan in 2016. In totaal werd er in 2017 circa 2,3 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen. Een stijging van 61% ten opzichte van 2016 (Cushman & Wakefield). Ondanks dat de grondvoorraad voor bedrijfsterreinen nog met 1% toenam in die periode, daalde het beschikbare aanbod door de sterke opname. Gemeten in objecten vanaf 750 m² daalde de leegstaande bedrijfsruimten met 12%. De grotere vraag naar bedrijfsruimte leidde ertoe dat zowel de huur- als koopprijzen stegen. De prijzen voor bedrijfsruimte lijken daarmee weer een opgaande lijn te volgen.

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/NVM). In 2017 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 6,7%. Adviesbureau Metafoor verwacht voor 2018 daarentegen een stijging van de verwervingskosten van 1%-4% voor een gemiddelde locatie.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2017 over een stijging van 2,6%. Men signaleerde ook een discrepantie tussen de bouwkostenindex en de aanbestedingenindex. Volgens Bouwkostenkompas stegen de bouwkosten in 2017 met 1,4%, terwijl er in de aanbestedingen een steilere curve zichtbaar was van 4,6% stijging. De verklaring hiervoor is dat de bouwkostenindex aangeeft hoe de directe kosten zich ontwikkelen, en de aanbestedingsindex vooral weergeeft hoe aanbestedingsresultaten worden beïnvloed door indirecte kosten. De aanbestedingsindex geeft momenteel vooral een krapte weer op de GWW-markt.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2017 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 2,4% gestegen.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het aanbevelenswaardig om één index voor de kosten te hanteren. Het historisch gemiddelde van de inflatie ligt op 2% per jaar. Veel gemeenten hanteren dit als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. De waargenomen stijging over afgelopen jaar is bij alle kostensoorten gemiddeld rond de 2,5% geweest. Adviesbureau Metafoor verwacht in de periode 2018-2021 ook een stijging van 1,5 tot 3,5%. Voor de lange termijn (vanaf 2022) wordt aangesloten op het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2%. De grondexploitaties van de gemeente Nijkerk zijn doorgerekend met een kostenstijging van 2,0% per jaar. Bij de MPG 2019 zal worden geëvalueerd of dit percentage naar boven bijgesteld moet worden.

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 en bedrijventerreinen. Voor beide marktsectoren verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een stijging van 1 tot 5% per jaar. Voor de lange termijn (vanaf 2022) wordt aangesloten op een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% per jaar. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel hanteert de gemeente een stijging van 0% per jaar, tenzij met ontwikkelende partijen contractuele afspraken zijn gemaakt over een jaarlijkse indexering. Bij de MPG 2019 zal de opbrengstenstijging in het licht van de huidige marktontwikkelingen eveneens worden geëvalueerd.

Rente

Conform de notitie Grondexploitaties wordt per 1 januari 2016 de WACC gebruikt als rentetarief dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. Hierbij mag aan het aandeel eigen vermogen geen rente worden toegerekend. Uitgaande van de begrote rentelasten in 2018 en de definitieve Jaarrekening 2017 is voor het begrotingsjaar 2018 sprake van een voorziene WACC van 1,87%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

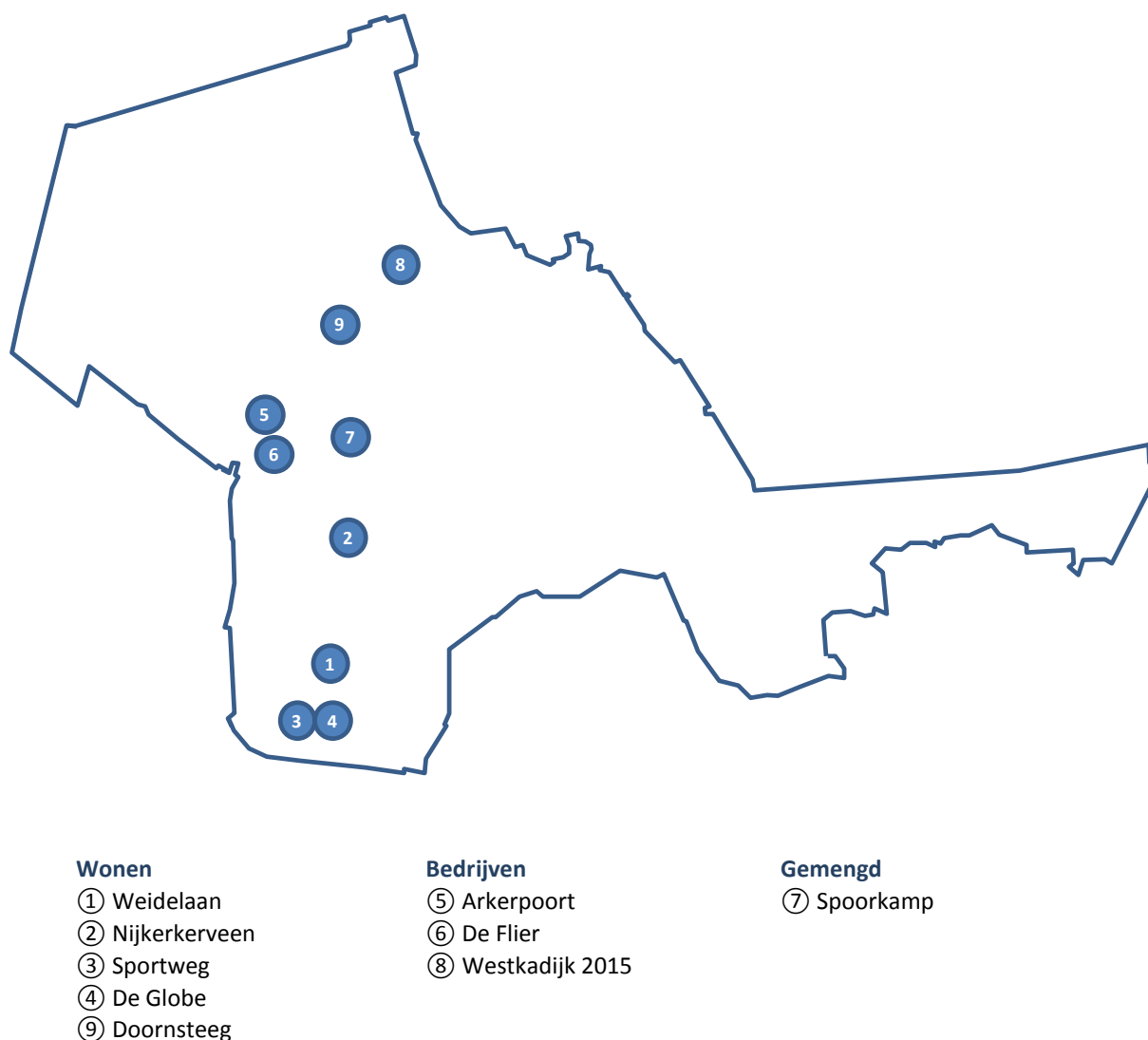
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief vanaf 2019 schommelt rond de 1,50%. De jaarschijven in de grondexploitaties na 2018 zijn om die reden doorgerekend met een voorziene rente van 1,50%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet, ofwel de rente waarmee het exploitatieresultaat op eindwaarde contant wordt gemaakt, is conform de notitie Grondexploitaties 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.



Bij de resultaten worden drie 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 gepresenteerd. Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het namelijk verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Teneinde het totale resultaat inzichtelijk te houden, worden de tussentijdse winsten opgeteld bij de netto contante waarde. In de derde plaats dienen sommige projecten nog (deels) te voorzien in een afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit mag enkel vanuit de resultaatbestemming. In de derde tabel wordt daarom het totale resultaat gepresenteerd inclusief de tussentijds genomen winsten maar na een eventuele fondsafdracht.

6.1 Weidelaan



Projectbeschrijving

De Weidelaan ligt aan de noordzijde van Hoevelaken aan de rand van het buitengebied. De omliggende buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime kavels. Binnen het kleinschalige project kunnen zes vrijstaande woningen worden ontwikkeld op kavels van ongeveer 450 m².

Voortgang

In 2011 heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelende partij voor de verkoop van zes vrije kavels. Als gevolg van faillissement van de ontwikkelende partij is de overeenkomst in 2013 echter ontbonden en heeft de gemeente de zes vrije kavels zelf te koop aangeboden voor particuliere woningbouw. De vrije kavels zijn in 2015 en 2016 aan de kopers geleverd. Eind 2017 is de gemeente gestart met het woonrijp maken van de locatie.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	2.750 m ²	64,7%
Verharding	1.000 m ²	23,5%
Groen	500 m ²	11,8%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	4.250 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	0	0	0,0%
Middelduur	0	0	0	0,0%
Duur	6	0	6	100,0%
Totaal	6	0	6	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	6	0	0	0	0	0	0
Totaal	6	0	0	0	0	0	0

Risico's

De zes vrije kavels zijn verkocht. Een marktrisico is derhalve niet meer aan de orde. Het enige risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 11.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	110.981	122.803	11.822
Eindwaarde	120.889	126.688	5.799
Netto contante waarde	120.889	124.204	3.315

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	228.000	228.000	0
Resultaat inclusief TW	348.889	352.204	3.315

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	348.889	352.204	3.315

Ten opzichte van de MPG 2018 is het voorziene resultaat enigszins verbeterd. Naar verwachting wordt het project eind dit jaar afgesloten.

6.2 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. Voor deelplan 1a heeft het bestemmingsplan geen stand gehouden bij de Raad van State. Deelplan 1b (De Bunt) en deelplan 2 (Dorp) zijn echter wel in ontwikkeling genomen. Voor deelplan 1a, deelplan 2 (Landelijk) en deelplan 3 is de planontwikkeling nog niet opgestart. De gemeentelijke gronden in deze deelplannen worden dan ook niet verantwoord in een grondexploitatie, maar staan voorlopig nog 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 1b en 2 is echter geen joint venture (gezamenlijke exploitatiemaatschappij) opgericht maar voert de gemeente de grondexploitatie waarbij resultaat en risico's evenredig worden verdeeld met Plankenburg. Het ligt voor de hand om deze werkwijze voor toekomstige deelplannen te continueren.

6.2.1 Deelplan 1b (De Bunt)

Voortgang

Deelplan 1 is gelegen aan de noordrand van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied bestaat uit twee gebieden: 1a ligt ten noorden van de Talmastraat; 1b ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de begraafplaats. Het programma van deelplan 1b bestaat uit 25 woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht en gerealiseerd. Na afloop van het woonrijp maken van het plangebied kan het definitieve resultaat van de grondexploitatie worden bepaald en zal dit worden afgerekend met Plankenburg.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	6	6	23,1%
Middelduur	9	0	9	34,6%
Duur	11	0	11	42,3%
Totaal	20	6	26	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	6	0	0	0	0	0	0
Middelduur	9	0	0	0	0	0	0
Duur	11	0	0	0	0	0	0
Totaal	26	0	0	0	0	0	0

Risico's

Alle woningen zijn verkocht. Een marktrisico is derhalve niet meer aan de orde. Het enige risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 17.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-46.325	-244.606	-198.281
Eindwaarde	-47.305	-249.333	-202.028
Netto contante waarde	-47.305	-244.444	-197.139

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	-47.305	-244.444	-197.139

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	-47.305	-244.444	-197.139

Ten opzichte van de MPG 2018 lijkt het voorziene resultaat met ongeveer € 200.000 verslechterd. Dit is echter niet het geval. Bij de MPG 2018 werd de verliesvoorziening van € 214.000 namelijk aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie verantwoord. Voor een zuivere waardering van de grondexploitatie is dit conform het BBV niet toegestaan. Met correctie van de verliesvoorziening is dus feitelijk sprake van een beperkte

verbetering van het voorziene resultaat. De grondexploitatie kan naar verwachting eind dit jaar worden afgesloten.

6.2.2 Deelplan 2 (Dorp)

Voortgang

Deelplan 2 ligt ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen. De Vrouwenweg vormt de meest noordelijke grens van het gebied. Ten zuiden takt het nieuwe woongebied aan op de Westerveenstraat. Deelplan 2 is gesplitst in een dorps- en een landelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van het landelijke deel is nog niet in exploitatie genomen. In het dorps- deel van deelplan 2 worden vanaf 2015 fasegewijs 155 woningen gerealiseerd. Naar verwachting worden de laatste projectmatige woningen (14 stuks) in het eerste halfjaar van 2019 opgeleverd. Ook de laatste vrije kavel is inmiddels verkocht. Naar verwachting kan de grondexploitatie daarom eind 2019 worden afgesloten.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	23	0	0	0	0	0	0
Middelduur	87	24	0	0	0	0	0
Duur	14	7	0	0	0	0	0
Totaal	124	31	0	0	0	0	0

Risico's

Alle woningen en vrije kavels zijn verkocht. Een marktrisico is derhalve niet meer aan de orde. Het enige risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 85.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	248.154	343.539	95.385
Eindwaarde	234.062	330.038	95.976
Netto contante waarde	224.973	317.222	92.249

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	224.973	317.222	92.249

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	202.334	202.334
Resultaat na storting fonds BoVo	224.973	114.888	-110.085

Ten opzichte van de MPG 2018 is het zuivere resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 96.000 verbeterd. De getroffen verliesvoorziening valt hiermee volledig vrij. Vanuit het resultaat dient nog wel een afdracht te worden gedaan aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van ongeveer € 200.000.

6.2.3 Deelplan 3a (Laakweg)

Voortgang

De gemeente en Plankenburg zijn voornemens om vooruitlopend op de totaalontwikkeling van deelplan 3 in Nijkerkerveen een tweetal bestaande woningen alsmede een drietal vrije kavels in de markt te zetten. Hiervoor is een overeenkomst opgesteld en ondertekend. De gemeentelijke grondexploitatie is inmiddels ook geopend bij raadsbesluit van 20 september 2018. Op het moment dat het voor de ontwikkeling noodzakelijke wijzigingsplan onherroepelijk is, zal worden gestart met de civieltechnische werkzaamheden.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	0	0	3	2	0	0	0
Totaal	0	0	3	2	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de verkoop van de woningen en vrije kavels, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de (grond)prijs. Daarnaast is sprake van risico op meerkosten voor het bouw- en woonrijp maken. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 63.500.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 20 september 2018 geopend en integraal overgenomen in de tMPG 2018.

Resultaten

Resultaat	GREX 2018
Nominale waarde	502.360
Eindwaarde	474.216
Netto contante waarde	455.802

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2018
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0
Resultaat inclusief TW	455.802

Resultaat na storting fonds BoVo	GREX 2018
Storting Landschapsfonds	18.000
Resultaat na storting fonds BoVo	437.802

6.3 Sportweg



Projectbeschrijving

Met de verplaatsing van korfbalvereniging Telstar is de locatie aan de Sportweg in Hoevelaken vrijgekomen om te herontwikkelen naar woningbouw. Hierbij worden 24 zorgeenheden gerealiseerd, met name bedoeld voor mensen met een beperking en een zorgvraag, alsmede 24 sociale koopappartementen en 18 woningen in de vrije sector.

Voortgang

De sociale koopappartementen en de vrije sectorwoningen zijn door ontwikkelaar Vos & Teeuwissen (thans: Heijmans Huizen) gerealiseerd en in 2014 opgeleverd. De 24 intramurale zorgwoningen zijn momenteel in aanbouw. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met QaMP Projectontwikkeling. Naar verwachting worden de appartementen eind 2018 opgeleverd. Met de voorziene afronding van het project, kan ook de reeds als voorschot ontvangen subsidie op grond van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) worden afgewikkeld.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	9.500 m ²	52,7%
Verharding	2.460 m ²	13,6%
Groen	6.080 m ²	33,7%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	18.040 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	48	48	72,7%
Middelduur	18	0	18	27,3%
Duur	0	0	0	0,0%
Totaal	18	48	66	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	24	24	0	0	0	0	0
Middelduur	18	0	0	0	0	0	0
Duur	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	42	24	0	0	0	0	0

Risico's

Alle gronden zijn geleverd. Een marktrisico is derhalve niet meer aan de orde. Het enige risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 15.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2012 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-74.379	-603.657	-529.278
Eindwaarde	-79.066	-619.151	-540.085
Netto contante waarde	-79.066	-607.011	-527.945

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	-79.066	-607.011	-527.945

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	-79.066	-607.011	-527.945

Ten opzichte van de MPG 2018 lijkt het voorziene resultaat met ongeveer € 540.000 verslechterd. Dit is echter niet het geval. Bij de MPG 2018 werd de verliesvoorziening van € 627.000 namelijk aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie verantwoord. Voor een zuivere waardering van de grondexploitatie is dit conform het BBV niet toegestaan. Met correctie van de verliesvoorziening is dus feitelijk sprake van een beperkte verbetering van het voorziene resultaat. De grondexploitatie kan naar verwachting eind dit jaar worden afgesloten.

6.4 De Globe



Projectbeschrijving

In 2014 is de voormalige basisschool De Globe gesloopt en is de locatie in aanmerking gekomen voor herontwikkeling. Hiernavolgend zijn meerdere plannen ontwikkeld waarbij in 2016 is besloten om naar woningbouw te herontwikkelen. Hierbij is de voorkeur uitgegaan naar een plan met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen, aangezien hier een groot tekort aan is in Hoevelaken.

Voortgang

Met ontwikkelaar Heijmans Huizen zijn eind 2016 overeenkomsten gesloten voor de realisatie van 6 sociale huurwoningen en 5 woningen in de vrije sector. In 2017 is vervolgens gestart met het bouwrijp maken. In de zomer van 2018 zijn de 6 huurwoningen en 1 koopwoning opgeleverd. In oktober van dit jaar is de start bouw van de overige koopwoningen.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	2.534 m ²	70,0%
Verharding	724 m ²	20,0%
Groen	362 m ²	10,0%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	3.620 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	6	6	54,5%
Middelduur	1	0	1	9,1%
Duur	4	0	4	36,4%
Totaal	5	6	11	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	0	6	0	0	0	0	0
Middelduur	0	1	0	0	0	0	0
Duur	0	0	4	0	0	0	0
Totaal	0	7	4	0	0	0	0

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast resteert nog een klein marktrisico wat betreft het moment van levering. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 15.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	203.179	297.733	94.553
Eindwaarde	106.852	287.625	180.773
Netto contante waarde	106.852	276.456	169.604

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	106.852	276.456	169.604

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	67.401	67.401
Resultaat na storting fonds BoVo	106.852	209.055	102.203

Ten opzichte van de MPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 180.000 verbeterd. Vanuit het resultaat dient echter nog wel een afdracht te worden gedaan aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van ongeveer € 67.000.

6.5 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). Inmiddels zijn 11 bedrijfskavels verkocht en geleverd. Van de resterende 4 kavels zijn er momenteel 2 onder optie. De flexibiliteit om tegemoet te komen aan de (ruimtelijke) wensen van potentiële kopers is beperkt. Dit zou namelijk kunnen leiden tot een mindere courantheid van de nog te verkopen kavels. Naar verwachting zijn alle 15 bedrijfskavels in 2021 verkocht en geleverd.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	55.298 m ²	46,5%
Verharding	14.110 m ²	11,9%
Groen	49.617 m ²	41,7%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	119.025 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m ²	0	55.298 m ²	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 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Bedrijventerrein	44.643 m ²	2.500 m ²	2.718 m ²	2.718 m ²	2.718 m ²	0	0
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	44.643 m²	2.500 m²	2.718 m²	2.718 m²	2.718 m²	0	0

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 € 66.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

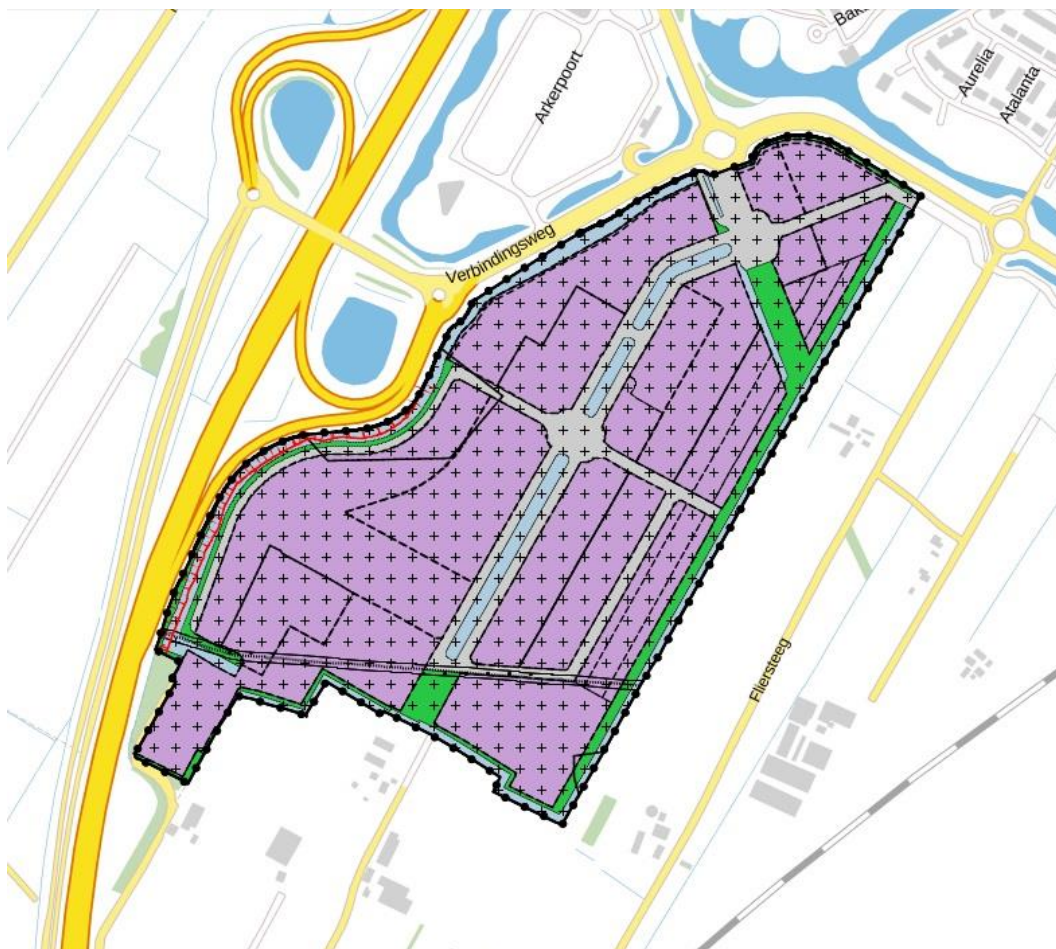
Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	910.743	1.404.260	493.518
Eindwaarde	873.847	1.413.015	539.167
Netto contante waarde	823.446	1.305.407	481.961

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	1.742.000	1.742.000	0
Resultaat inclusief TW	2.565.446	3.047.407	481.961

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	244.338	244.338
Resultaat na storting fonds BoVo	2.565.446	2.803.069	237.623

Ten opzichte van de MPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 540.000 verbeterd. Vanuit het resultaat dient echter nog wel een afdracht te worden gedaan aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van ongeveer € 244.000. Mede gelet op de kaververkoop in 2018 is de *Percentage of Completion* toegenomen. Bij de MPG 2019 zal derhalve een nieuwe berekening worden gemaakt van de te nemen tussentijdse winst.

6.6 De Flier



Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan De Flier is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hieropvolgend is het gehele plangebied van ongeveer 40 hectare in ontwikkeling genomen. In totaal wordt ongeveer 27 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Naar verwachting gaat het om ruim 50 bedrijfskavels, maar het exacte aantal is afhankelijk van de oppervlakte die potentiële kopers wensen af te nemen. Op dit moment kan hiermee nog flexibel worden omgegaan.

Voortgang

Per einde 2017 zijn 16 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 8,6 hectare verkocht en geleverd. In 2018 zijn tot dusver 2 koopovereenkomsten getekend. Het is de verwachting dat dit jaar nog eens twee bedrijfskavels worden verkocht. Gelet op de huidige marktontwikkeling en lopende gesprekken met nieuwe gegadigden, zijn de vooruitzichten op verdere verkopen gunstig. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de bedrijfskavels aan de zicht- en noordzijde, die in een hogere prijscategorie vallen, nagenoeg allemaal nog beschikbaar zijn voor de verkoop. In de grondexploitatie wordt daarom op korte termijn (t/m 2021) uitgegaan van een uitgiftetempo van ongeveer 1,8 hectare per jaar; in de jaren hierna van een relatief voorzichtig uitgiftetempo van 1,2 hectare per jaar. Het bouw- en woonrijp maken wordt gefaseerd uitgevoerd, afhankelijk van de verkoop van de bedrijfskavels.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	273.491 m ²	68,2%
Verharding	51.330 m ²	12,8%
Groen	36.190 m ²	9,0%
Water	39.738 m ²	9,9%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	400.749 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	273.491 m ²	0	273.491 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	273.491 m²	0 m²	273.491 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Bedrijventerrein	86.299 m ²	18.480 m ²	17.927 m ²	17.927 m ²	17.927 m ²	11.952 m ²	107.564 m ²
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	86.299 m²	18.480 m²	17.927 m²	17.927 m²	17.927 m²	11.952 m²	107.564 m²

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 1,6 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018 (10j)	tMPG 2018 (10j)	tMPG 2018	Vershil (10j)
Nominale waarde	15.097.386	9.459.805	9.459.805	-5.637.581
Eindwaarde	128.195	645.773	7.184.944	517.578
Netto contante waarde	107.268	529.759	5.338.519	422.491

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018 (10j)	tMPG 2018 (10j)	tMPG 2018	Vershil (10j)
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0	0
Resultaat inclusief TW	107.268	529.759	5.338.519	422.491

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018 (10j)	tMPG 2018 (10j)	tMPG 2018	Vershil (10j)
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	1.226.928	4.644.956	1.226.928
Resultaat na storting fonds BoVo	107.268	-697.169	693.564	-804.437

Op basis van de huidige inzichten heeft grondexploitatie De Flier een looptijd tot einde 2032. 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 bovenstaand resultatenoverzicht wordt daarom het resultaat bij een looptijd van 10 jaar weergegeven per einde 2027 onder de noemer "10j".

Bij de tMPG 2018 wordt bij de 10-jaarstermijn een netto contante waarde voorzien van ongeveer € 530.000. Aangezien sprake is van een positieve waarde valt de getroffen verliesvoorziening van ongeveer € 12 miljoen volledig vrij. Dit is het gevolg van een combinatie aan effecten. In de eerste plaats mogen de afdrachten voor bovenwijkse voorzieningen alleen nog plaatsvinden via de resultaatsbestemming en vormen deze afdrachten geen kostenpost meer in de grondexploitatie. Het effect hiervan is ongeveer € 4,1 miljoen. In de tweede plaats is het uitgiftetempo voor de korte termijn (tot en met 2021) verhoogd naar 1,8 hectare per jaar. Ten aanzien van de uitgifte in de jaren hierna bestaat meer onzekerheid. Om die reden wordt vanaf 2022 uitgegaan van een uitgiftetempo van 1,2 hectare per jaar. De looptijd van de grondexploitatie wordt hierdoor per saldo met 4 jaar ingekort; voorheen werd een uitgiftetempo aangehouden van 1,0 hectare per jaar. Met inachtneming van de 10-jaarstermijn voor de waardering van de grondexploitatie is het effect berekend op ongeveer € 4,8 miljoen. In de derde plaats zijn diverse budgetten aan de kosten- en opbrengstenkant aangepast.

6.7 Spookkamp



Projectbeschrijving

Spookkamp 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.

Voortgang

Per einde 2017 zijn 10 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,6 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op bijna 40% van de uit te geven kavels. Hierbinnen valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat inmiddels op 26 mei officieel is geopend. Het nieuwe zwembad is gerealiseerd in fase 2 van Spookkamp. Tegelijk met het realiseren van de tunnel Amersfoortseweg onder het spoor, is ook de aansluiting van de tweede fase op de Amersfoortseweg gerealiseerd.

Gelet op de geringe belangstelling in bedrijfskavels en daarmee een volledig verkocht programma in fase 1 van Spookkamp, wordt momenteel zo weinig mogelijk geïnvesteerd in het bouw- en woonrijp maken van fase 2. In de grondexploitatie is voor fase 1 gerekend met een voorzichtige fasering van ongeveer 0,45 hectare per jaar. Op een deel van het braakliggende terrein in Spookkamp worden door Woningstichting Nijkerk en Heijmans 28 zogeheten *tiny houses* gerealiseerd. Dit zijn verplaatsbare wooneenheden voor doelgroepen die dringend tijdelijke en betaalbare woonruimte nodig hebben. De *tiny houses* worden in september 2018 opgeleverd en blijven staan voor een periode van maximaal 10 jaar.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

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

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	0	0	0	0,0%
Kantoren	29.535 m ²	3.345 m ²	32.880 m ²	36,5%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	53.010 m ²	4.150 m ²	57.160 m ²	63,5%
Totaal	82.545 m²	7.495 m²	90.040 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	15.810 m ²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	30.355 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	15.805 m ²
Totaal	36.425 m²	4.400 m²	4.400 m²	4.400 m²	4.400 m²	4.400 m²	31.615 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 € 632.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	3.424.898	4.093.752	668.854
Eindwaarde	2.746.533	3.515.756	769.223
Netto contante waarde	2.344.140	2.884.145	540.005

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	809.000	809.000	0
Resultaat inclusief TW	3.153.140	3.693.145	540.005

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	1.309.790	1.309.790
Resultaat na storting fonds BoVo	3.153.140	2.383.355	-769.785

Ten opzichte van de MPG 2018 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 770.000 verbeterd. Vanuit het resultaat dient echter nog wel een afdracht te worden gedaan aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van ongeveer € 1,3 miljoen.

6.8 Westkadijk 2015



Projectbeschrijving

In 2012 is de grondexploitatie van bedrijventerrein Westkadijk afgesloten. Op één van de verkochte percelen rustte echter een terugkoopverplichting uit 2008. Deze verplichting is in januari 2015 geëffectueerd. Om de bedrijfskavel van circa 1,5 hectare opnieuw te verkopen, is de grondexploitatie onder de noemer Westkadijk 2015 geopend. Teneinde de afzet te stimuleren, is primair uitgegaan van 5 of 6 te verkopen bedrijfskavels met een wat kleinere oppervlakte. De verkaveling is hierbij flexibel.

Voortgang

Per einde 2017 zijn 3 bedrijfskavels met een oppervlakte van ongeveer 50% van het totaal verkocht en geleverd. In 2018 is inmiddels een bedrijfskavel van 4.500 m² verkocht en geleverd. Over de afname van de resterende bedrijfskavels worden diverse gesprekken gevoerd. Het woonrijp maken van het gebied zal gefaseerd met de grondverkoop plaatsvinden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	15.565 m ²	100,0%
Verharding	0 m ²	0,0%
Groen	0 m ²	0,0%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	15.565 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	15.565 m ²	0	15.565 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	15.565 m²	0 m²	15.565 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Bedrijventerrein	7.292 m ²	4.500 m ²	1.887 m ²	1.887 m ²	0	0	0
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	7.292 m²	4.500 m²	1.887 m²	1.887 m²	0	0	0

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 € 21.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	81.020	-820.116	-901.136
Eindwaarde	18.799	-906.390	-925.189
Netto contante waarde	18.069	-854.111	-872.181

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	18.069	-854.111	-872.181

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	18.069	-854.111	-872.181

Ten opzichte van de MPG 2018 lijkt het voorziene resultaat met ongeveer € 925.000 verslechterd. Dit is echter niet het geval. Bij de MPG 2018 werd de verliesvoorziening van € 874.000 namelijk aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie verantwoord. Voor een zuivere waardering van de grondexploitatie is dit conform het BBV niet toegestaan. Op basis van de geactualiseerde grondexploitatie is sprake van een vrijval van € 20.000 van de getroffen verliesvoorziening.

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 ongeveer 1200 woningen en wordt de eerste energieneutrale wijk van Nijkerk. De ontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen, waarbij het in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Globaal Masterplan als uitgangspunt wordt gehanteerd. In het masterplan worden diverse woningen in verschillende prijscategorieën gefaciliteerd, waaronder huur- en koopwoningen, vrije kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van een groene, landelijke en kindvriendelijke wijk.

De locatie is voor bijna de helft in particulier eigendom. Om het gehele plangebied te kunnen ontwikkelen, wordt met deze particuliere eigenaren samengewerkt. Hierbij wordt ingezet op het sluiten van zogenaamde 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.

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	265.000 m ²	44,9%
Verharding	90.000 m ²	15,3%
Groen	131.000 m ²	22,2%
Water	59.000 m ²	10,0%
Te handhaven	45.000 m ²	7,6%
Totaal	590.000 m²	100,0%

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2018.

7.1 Doornsteeg: fase 1

Voortgang

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 voorziet in de ontwikkeling van 341 woningen, met inbegrip van een drietal CPO-initiatieven en 10 vrije kavels. Alle woningen in het deelgebied zijn inmiddels in aanbouw of reeds opgeleverd. Momenteel wordt het plangebied dan ook woonrijp gemaakt. Naar verwachting zal de definitieve inrichting van fase 1A medio 2019 worden afgerond.

Fase 1B

Aan de Holkerweg is medio 2016 gestart met de realisatie van CPO-initiatief Holkerbeek, een project dat voorziet in 20 woningen. Alle woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Met uitzondering van het groen in de openbare ruimte is het plangebied ook volledig woonrijp gemaakt.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	12	91	103	28,5%
Middelduur	159	0	159	44,0%
Duur	99	0	99	27,4%
Totaal	270	91	361	100,0%

Uitgifte	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
Sociaal	72	0	0	0	0	0	0
Middelduur	110	15	0	0	0	0	0
Duur	63	7	1	0	0	0	0
Totaal	245	22	1	0	0	0	0

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. De woningen die zijn ontwikkeld op de gronden van Lithos Projectontwikkeling (33) en Van de Mheen Planontwikkeling (60) zijn daarentegen wel meegenomen in de programmatabel.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van woonrijp maken en de plankosten. Het marktrisico is daarentegen zeer beperkt omdat nog slechts 1 vrije kavel verkocht moet worden. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 540.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-543.674	-354.146	189.528
Eindwaarde	-694.354	-427.265	267.089
Netto contante waarde	-581.004	-350.506	230.498

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	-581.004	-350.506	230.498

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	7.925	7.925
Resultaat na storting fonds BoVo	-581.004	-358.431	222.574

Ten opzichte van de MPG 2018 is het voorziene resultaat met ongeveer € 267.000 verbeterd. Dit is mede het gevolg van het doorschuiven van budgetten naar fase 2 en 3.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-895.809	-821.709	74.099
Eindwaarde	-1.071.927	-956.626	115.302
Netto contante waarde	-896.941	-784.766	112.175

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	-896.941	-784.766	112.175

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	-896.941	-784.766	112.175

Ten opzichte van de MPG 2018 is het voorziene resultaat met ongeveer € 115.000 verbeterd. Dit is mede het gevolg van het doorschuiven van budgetten naar fase 2 en 3.

7.2 Doornsteeg: fase 2

Voortgang

Gelet op het voorspoedige verloop van de eerste fase, is vorig jaar de planontwikkeling van fase 2 opgestart. Op constructieve wijze is met de 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. De bestemmingsplanprocedure kan hierdoor op korte termijn worden afgerond. In totaal voorziet fase 2 van Doornsteeg in de realisatie van 330 tot 350 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Alle woningen zijn gasloos en zullen voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Hiermee loopt Nijkerk voor op de landelijke wet- en regelgeving.

Tussen gemeente, ontwikkelende partijen en waterschap Vallei en Veluwe is ook een overeenkomst gesloten om de mogelijkheden voor Nieuwe Sanitatie te onderzoeken. Nieuwe Sanitatie is een principe om afvalwater in twee stromen (grijs water en zwart water) in te zamelen en te verwerken. Het toepassen van dit principe draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van Doornsteeg. In deelplan 2 zal, ten slotte, ook een nieuwe school worden gerealiseerd in opdracht van PCO Gelderse Vallei. De bouw van de school zal naar verwachting in 2018 starten.

Programma en uitgifte

Fase 2 voorziet in een programma van maximaal 327 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 kan het programma nog worden uitgebreid met een nader te bepalen aantal appartementen.



Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Het marktrisico is echter niet meegenomen in de risicoanalyse. Vertraging in de ontvangst van exploitatiebijdragen heeft namelijk een positief effect als gevolg van de contractueel overeengekomen indexatie. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 641.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-846.616	-1.644.092	-797.475
Eindwaarde	-1.010.312	-1.927.716	-917.403
Netto contante waarde	-845.384	-1.581.399	-736.014

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	-845.384	-1.581.399	-736.014

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	-845.384	-1.581.399	-736.014

Ten opzichte van de MPG 2018 is het voorziene resultaat met ongeveer € 917.000 verslechterd. Dit is mede het gevolg van het aanpassen van (civiel)technische budgetten en het doorschuiven van budgetten vanuit fase 1.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	2.606.899	1.459.247	-1.147.652
Eindwaarde	3.093.724	1.414.273	-1.679.451
Netto contante waarde	2.588.690	1.160.197	-1.428.493

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	2.588.690	1.160.197	-1.428.493

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	2.588.690	1.160.197	-1.428.493

Ten opzichte van de MPG 2018 is het voorziene resultaat met ongeveer € 1,7 miljoen verslechterd. Dit is onder meer het gevolg van het doorschuiven van budgetten vanuit fase 1, zoals ten behoeve van Nieuwe Sanitatie.

7.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is nog niet opgestart.

Programma en uitgifte

In fase 3 is ongeveer 75% van de gronden in eigendom van de gemeente. Het overige deel is in eigendom van ontwikkelende partijen en particulieren. Naar verwachting voorziet fase 3 van Doornsteeg in een programma van ongeveer 500 woningen. De uitgifte van gronden zal aansluiten op fase 2 en wordt momenteel voorzien vanaf 2022.

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 grondverkoop 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 € 1,6 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	13.019.768	14.204.765	1.184.997
Eindwaarde	11.362.679	13.218.298	1.855.619
Netto contante waarde	9.507.781	10.843.608	1.335.827

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	9.507.781	10.843.608	1.335.827

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	2.350.183	2.350.183
Resultaat na storting fonds BoVo	9.507.781	8.493.425	-1.014.357

Ten opzichte van de MPG 2018 is het zuivere resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,9 miljoen verbeterd. Dit is het gevolg van het aanpassen van diverse budgetten. In de geheime bijlage wordt hierop nader ingegaan.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	847.375	1.348.175	500.800
Eindwaarde	65.018	754.790	689.772
Netto contante waarde	54.404	619.191	564.786

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	54.404	619.191	564.786

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Resultaat na storting fonds BoVo	54.404	619.191	564.786

Ten opzichte van de MPG 2018 is het zuivere resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,9 miljoen verbeterd. Dit is het gevolg van het aanpassen van diverse budgetten. In de geheime bijlage wordt hierop nader ingegaan.

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 inmiddels afgerond. Over enkele jaren, op het moment dat de ontwikkeling van fase 3 aan snee is, zal een geluidswerend scherm bovenop het grondlichaam worden geplaatst. De hoogte van de geluidswal is afgestemd op het door Rijkswaterstaat gestelde geluidsplafond.

Eind 2016 heeft de gemeenteraad besloten om de twee geplande fietstunnels in Doornsteeg te realiseren. De eerste fietstunnel komt onder de N301; de tweede onder de rotonde Tabaksplanter. De aanbesteding van de fietstunnels heeft inmiddels plaatsgevonden en de uitvoering zal in september 2018 starten.

Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel voor de deelplanoverstijgende investeringen is bepaald op € 732.000.

Resultaten

Conform BBV moet een onderscheid tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie worden gemaakt. De administratie van de 3 deelfasen is daar reeds op ingericht, echter dat geldt niet voor de deelplanoverstijgende investeringen. Voor deze voorzieningen dient dan ook een verdeelsleutel te worden bepaald op basis waarvan een toerekening kan plaatsvinden naar het actieve deel en het faciliterende deel. De administratieve correctie zal voorafgaand aan de MPG 2019 plaatsvinden.

Fietstunnels

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-201.152	-203.735	-2.583
Eindwaarde	-240.386	-237.229	3.158
Netto contante waarde	-201.144	-194.610	6.534

Geluidswal

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-5.843.750	-4.908.750	935.000
Eindwaarde	-7.015.543	-5.790.802	1.224.741
Netto contante waarde	-5.870.292	-4.750.475	1.119.818

Volkstuinen

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	-201.152	-203.735	-2.583
Eindwaarde	-240.386	-237.229	3.158
Netto contante waarde	-201.144	-194.610	6.534

Ten opzichte van de MPG 2018 zijn de verschillen beperkt, met uitzondering van het voorziene resultaat voor de geluidswal. Hierbij is een verbetering zichtbaar van ongeveer € 1,2 miljoen op eindwaarde. Dit is mede het gevolg van het aanpassen van budgetten voor planontwikkeling en onvoorziene kosten.

7.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Nominale waarde	6.630.541	7.567.755	937.215
Eindwaarde	2.691.136	4.330.129	1.638.994
Netto contante waarde	2.251.822	3.552.214	1.300.392

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	0	0	0
Resultaat inclusief TW	2.251.822	3.552.214	1.300.392

Resultaat na storting fonds BoVo	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	2.358.108	2.358.108
Resultaat na storting fonds BoVo	2.251.822	1.194.106	-1.057.716

Ten opzichte van de MPG 2018 is het zuivere resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 1,6 miljoen op eindwaarde verbeterd. Vanuit het resultaat dient nog wel een afdracht te worden gedaan aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van ongeveer € 2,4 miljoen.

8. Strategische gronden

De gemeente Nijkerk heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. Hieronder vallen de volgende grondcomplexen in Nijkerkerveen: deelplan 1a, het landelijke deel van deelplan 2 en ten slotte deelplan 3. De geheime bijlage geeft inzicht in de boekwaarden en risico's van deze strategische gronden. Hieronder wordt per grondcomplex ingegaan op het toekomstperspectief.

8.1 Nijkerkerveen deelplan 1a

Het bestemmingsplan voor deelplan 1a is in november 2012 door de Raad van State vernietigd. De oorzaak hiervoor lag in het feit dat de milieuzonering van het bestaande bedrijventerrein op verschillende manieren kon worden geïnterpreteerd. Op 30 oktober 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Nijkerkerveen en Holkerveen" vastgesteld met daarin de juiste milieuzonering en een omschrijving voor onder meer het gebied van de Talmastraat. Dit gebied grenst aan het nieuw te ontwikkelen deelplan 1a. Tijdens het besluit is een motie aangenomen die betrekking had op de opstelling van het bestemmingsplan van deelplan 1a. Nadat visie en kaders zijn vastgesteld door de gemeenteraad, zal worden gekeken of deze invloed hebben op het conceptverkavelingsplan. Het is de verwachting dat een nieuw ontwerpbestemmingsplan in het laatste kwartaal van 2018 in procedure wordt gebracht. De realisatie van de beoogde woningen zal vervolgens in 2019 kunnen aanvangen. In totaal betreft het een programma van ongeveer 65 woningen.

8.2 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Na afronding van het dorpse deel van deelplan 2 zal in eerste instantie deelplan 1a in ontwikkeling worden gebracht. 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.

8.3 Nijkerkerveen deelplan 3

In de tweede helft van 2018 zullen de gemeente Nijkerk en Plankenburg werken aan het opstellen van een conceptsamenwerkingsovereenkomst. Het is de verwachting dat deze overeenkomst begin 2019 kan worden ondertekend en de verdere planontwikkeling kan worden opgestart. Vooruitlopend op de volledige realisatie van deelplan 3 is deelplan 3a (Laakweg) in exploitatie genomen. Dit deelplan betreft de verkoop van twee bestaande woningen alsmede van een drietal percelen die in het kader van de rood-voor-roodregeling mogen worden ontwikkeld.

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. In dat geval komt het negatieve resultaat ten laste van het jaarresultaat. De private projecten met een financiële component voor de gemeente worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Horstbeek

In 2012 hebben de gemeente en Doppenberg Vastgoed een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de buurt van De Wel en de Middelaarsweg in Hoevelaken. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over de verkoop van gemeentelijke grond aan de ontwikkelende partij. Het bedrijventerrein is grotendeels in ontwikkeling. Omdat de gemeente zorgt draagt voor het woonrijp maken, kan het project pas worden afgesloten op het moment dat alle bedrijfskavels zijn verkocht en het laatste bedrijfsgebouw in aanbouw is. Naar verwachting zal dit plaatsvinden in 2019.

Locatie Doeland

In 2013 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Hendrikse Ontwikkeling om het gebied aan de Koninginneweg en de Horstweg te herontwikkelen naar woningbouw. De realisatie van in totaal 37 woningen vindt plaats in een drietal fasen. De derde en laatste fase wordt eind 2018 afgerond. Op het moment dat de nog verschuldigde plankostenbijdrage is ontvangen, kan het project worden afgesloten.

Park Weldam

In 2013 is een overeenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen in Park Weldam. Een deel van de exploitatiebijdrage wordt betaald op het moment dat de notariële levering van alle gronden aan derden heeft plaatsgevonden. Naar verwachting zal dit in 2019 plaatsvinden.

Locatie Van der Kraats

De herontwikkeling aan de Callenbachstraat en Venestraat voorziet in de sloop van een voormalige autogarage en een metaalbewerkingsbedrijf, hierop volgend de realisatie van 8 sociale huurwoningen, 3 koopwoningen en de inrichting van de buitenruimte. Woningstichting Nijkerk voert de grondexploitatie. Het project is in juni 2018 opgeleverd, waardoor de provinciale subsidie in het kader van 'Steengoed Benutten' kan worden afgewikkeld. Vervolgens zal het project worden afgesloten.

Koetsendijk

Eind 2015 is het bestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat onherroepelijk geworden. Op de locatie realiseert Woningstichting Nijkerk 6 sociale huurwoningen en De Bunte Vastgoed 2 twee-onder-een kapwoningen. De oplevering van de woningen heeft kort voor de zomer van 2018 plaatsgevonden. Ook voor dit project is een provinciale subsidie verleend in het kader van 'Steengoed Benutten', welke in het derde kwartaal van 2018 wordt afgewikkeld. Vervolgens zal het project worden afgesloten.

Bijenvlucht

Project De Beeckhof in Hoevelaken voorziet in 66 woningen en is inmiddels volledig ontwikkeld en gerealiseerd door LATEI en Aalberts Ontwikkeling. Het project is mede mogelijk gemaakt door een provinciale subsidie in het kader van 'Steengoed Benutten'. Deze subsidie is in maart 2018 afgewikkeld. Het project zal dan ook dit jaar worden afgesloten.

Woonpark Hoevelaken

In 2017 is de gemeente een overeenkomst aangegaan met BPD Ontwikkeling voor de herontwikkeling van de voormalige kantorenlocatie van Bouwfonds in Hoevelaken. In Woonpark Hoevelaken worden ongeveer 165 verschillende woningen gerealiseerd. Momenteel vinden de sloop- en grondwerkzaamheden plaats. Naar verwachting gaan de eerste woningen in het laatste kwartaal van 2018 in verkoop. De afronding van het project zal niet eerder plaatsvinden dan in 2020.

Nieboer-terrein

De gemeente is in 2017 een overeenkomst aangegaan met ontwikkelende bouwer Timmer uit Putten voor de herontwikkeling van het zogeheten Nieboer-terrein aan de Vrijheidslaan in Nijkerk. Hierin is vastgelegd dat het terrein wordt herontwikkeld ten behoeve van 29 woningen. Eveneens is vastgelegd dat de ontwikkelende partij de exploitatiebijdrage betaalt op het moment dat het bestemmingsplan voor de ontwikkeling onherroepelijk is. Het bestemmingsplan is in het voorjaar van 2018 onherroepelijk geworden en de bouw van de woningen start in het najaar van 2018. Het project kan derhalve binnenkort worden afgesloten.

Resultaten

Netto contante waarde	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Horstbeek	50.387	87.333	36.946
Locatie Doeland	45.169	58.562	13.393
Park Weldam	-21.286	-13.094	8.192
Locatie Van de Kraats	-55.663	-55.760	-97
Koetsendijk	-22.033	-24.129	-2.096
Bijenvlucht	12.987	-81.080	-94.068
Woonpark Hoevelaken	-39.519	-876	38.643
Nieboer-terrein	-2.179	-1.441	738
Resultaat	-32.136	-30.486	1.650

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	MPG 2018	tMPG 2018	Vershil
Tussentijdse winstnemingen (TW)	1.122.000	1.122.000	0
Resultaat inclusief TW	1.089.864	1.091.514	1.650

10. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

Bij de MPG 2018 bestond de portefeuille actieve en faciliterende grondexploitaties uit 18 projecten. Sindsdien heeft de gemeenteraad besloten om een grondexploitatie voor deelplan 3a van Nijkerkerveen (Laakweg) te openen. Dit betekent dat de portefeuille thans uit 19 projecten bestaat. In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2018. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van € 7,7 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende grondexploitaties (FAC). Naar verwachting kunnen eind dit jaar 8 complexen worden afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Weidelaan	GREX	31-12-2018	126.688	124.204
<i>Nijkerkerveen</i>				
- deelplan 1b (De Bunt)	GREX	31-12-2018	-249.333	-244.444
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2019	330.038	317.222
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2020	474.216	455.802
Sportweg	GREX	31-12-2018	-619.151	-607.011
De Globe	GREX	31-12-2019	287.625	276.456
Arkerpoort	GREX	31-12-2021	1.413.015	1.305.407
De Flier*	GREX	31-12-2027	645.773	529.759
Spoorkamp	GREX	31-12-2027	3.515.756	2.884.145
Westkadijk 2015	GREX	31-12-2020	-906.390	-854.111
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	10.863.317	8.911.704
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	1.212.438	994.621
- deelplanoverstijgende investeringen**	DPOI	31-12-2027	-7.745.626	-6.354.111
Horstbeek	FAC	31-12-2019	90.861	87.333
Locatie Doeland	FAC	31-12-2018	60.928	58.562
Park Weldam	FAC	31-12-2019	-13.624	-13.094
Locatie Van der Kraats	FAC	31-12-2018	-56.875	-55.760
Koetsendijk	FAC	31-12-2018	-24.612	-24.129
Bijenvlucht	FAC	31-12-2018	-82.702	-81.080
Woonpark Hoevelaken	FAC	31-12-2019	-911	-876
Nieboer-terrein	FAC	31-12-2018	-1.470	-1.441
Totaal				7.709.157

* Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Om die reden is voor grondexploitatie De Flier de eindwaarde bepaald per 31-12-2027. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2032 met een eindwaarde van € 7.185.000.

** De deelplanoverstijgende investeringen (DPOI) in Doornsteeg moeten, zoals eerder aangegeven, nog administratief worden verdeeld over het actieve deel en het faciliterende deel. Dit heeft uiteraard geen gevolgen voor het projectresultaat op totaalniveau.

Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde. Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties bij de tMPG 2018 kan ruim € 12 miljoen van de reeds getroffen verliesvoorzieningen vrijvallen. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt.

Verliesvoorzieningen	Type	MPG 2018	tMPG 2018	Verschil
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	GREX	214.000	244.000	30.000
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	GREX	96.000	0	-96.000
Sportweg	GREX	627.000	607.000	-20.000
De Flier	GREX	12.122.400	0	-12.122.400
Westkadijk 2015	GREX	874.000	854.000	-20.000
Totaal		13.933.400	1.705.000	-12.228.400

Uit de tabel valt op te maken dat hoofdzakelijk voor grondexploitatie De Flier sprake is van een grote wijziging. De volledige vrijval van de verliesvoorziening is het gevolg van een combinatie aan effecten:

- De afdrachten voor bovenwijkse voorzieningen mogen alleen nog plaatsvinden via de resultaatsbestemming en vormen derhalve geen kostenpost meer in de grondexploitatie.
- In de grondexploitatie werd een uitgiftetempo aangehouden van 1,0 hectare per jaar. Mede op basis van realisatiecijfers over de afgelopen jaren heeft de accountant opgemerkt of dit wel een realistische planning van de gronduitgifte is. Ook de voorziene uitgifte voor 2018 ligt met 1,8 hectare beduidend hoger. Aangezien het de verwachting is dat de economische ontwikkeling – en daarmee onder meer de uitgifte van bedrijfskavels – positief blijft, is het uitgiftetempo voor de korte termijn (tot en met 2021) verhoogd naar 1,8 hectare per jaar. Ten aanzien van de uitgifte in de jaren hierna bestaat meer onzekerheid. Om die reden wordt vanaf 2022 uitgegaan van een uitgiftetempo van 1,2 hectare per jaar. De looptijd van de grondexploitatie wordt hierdoor per saldo met 4 jaar ingekort.
- Aan de kostenkant zijn budgetten aangepast op basis van de laatste inzichten, marktontwikkelingen en ervaringscijfers.
- Aan de opbrengstenkant is de risicovoorziening van 10% komen te vervallen ten aanzien van de bedrijfskavels die in 2018 zijn geleverd.

Tussentijdse winstnemingen

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 2017 is bij een vijftal grondexploitaties tussentijdse winst genomen voor een totaalbedrag van € 3,9 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2017
Weidelaan	GREX	228.000
Arkerpoort	GREX	1.742.000
Spoorkamp	GREX	809.000
Locatie Doeland	FAC	176.000
Horstbeek	FAC	946.000
Totaal		3.901.000

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.

Om bovengenoemde reden is bij de tussentijdse MPG een kostenpost van ongeveer € 8,8 miljoen uit de grondexploitaties gehaald. Bij de bestemming van de grondexploitatieresultaten zal worden voorgesteld om een deel van het resultaat te storten in het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Het resterende deel van het resultaat komt ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Ten aanzien van de te volgen systematiek zijn twee opties te benoemen:

- In de eerste plaats is het een optie om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Tussentijdse winsten worden alleen genomen op het moment dat als gevolg van de gronduitgifte de *Percentage of Completion* toeneemt. Vervolgens kan op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) worden bepaald hoe hoog de fondsafdracht moet zijn en of dit passend is binnen de voorgestelde tussentijdse winstneming.
- In de tweede plaats is het een optie om tussentijdse winsten volledig ten gunste te laten komen van de reserve. In dat geval wordt een deel van de tussentijdse winst niet bestemd afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Pas op het moment dat een grondexploitatie wordt afgesloten en alle winsten voor deze grondexploitatie zijn genomen, wordt de totale fondsafdracht bepaald. Dit betreft dan een overheveling van de reserve naar het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

Het voordeel van de eerste optie is dat het qua systematiek en cashflow zo veel mogelijk aansluit bij de oude (maar niet meer toegestane) werkwijze van jaarlijkse afdrachten vanuit de grondexploitatie. Financiële middelen ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen zijn dan ook eerder beschikbaar dan bij optie 2. Een nadeel van de eerste optie is echter dat het tot meer administratieve werkzaamheden leidt. Als toekomstige beleidsregel wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de eerste optie. Het belangrijkste argument hiervoor is dat de ontwikkeling van de Reserve Bouwgrondexploitatie (het weerstandsvermogen) positief is, de risico's van de grondexploitaties voldoende worden afgedekt en het derhalve niet noodzakelijk is om tussentijdse winsten op te potten.

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 1/1/2018 en de afdrachten die nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming. Voor faciliterende grondexploitaties geldt overigens dat de afdrachten nog wel direct aan het fonds mogen worden toegerekend.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Totaal	Afgedragen	Prognose
Weidelaan	90.816	90.816	0
Nijkerkerveen			
- deelplan 1b (De Bunt)	266.426	266.426	0
- deelplan 2 (Dorp)	994.560	792.226	202.334
- deelplan 3a (Laakweg)	18.000	0	18.000
Sportweg	0	0	0
De Globe	67.401	0	67.401
Arkerpoort	1.410.099	1.165.761	244.338
De Flier	7.090.938	2.445.983	4.644.956
Spoorkamp	2.296.020	986.230	1.309.790
Westkadijk 2015	0	185.946	-185.946
Doornsteeg	3.942.276	1.584.168	2.358.108
Faciliterende projecten	1.459.961	442.340	1.017.621
Totaal	17.636.497	7.959.896	9.676.602

Strategische gronden

De geheime bijlage geeft een overzicht weer van de boekwaarden 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 1/1/2018 bedraagt 457,4 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 tijd 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 toerekenbaar 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 grondverkoop. 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 is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk over 2016 in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot een voorlopige aanslag van € 216.332. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties.

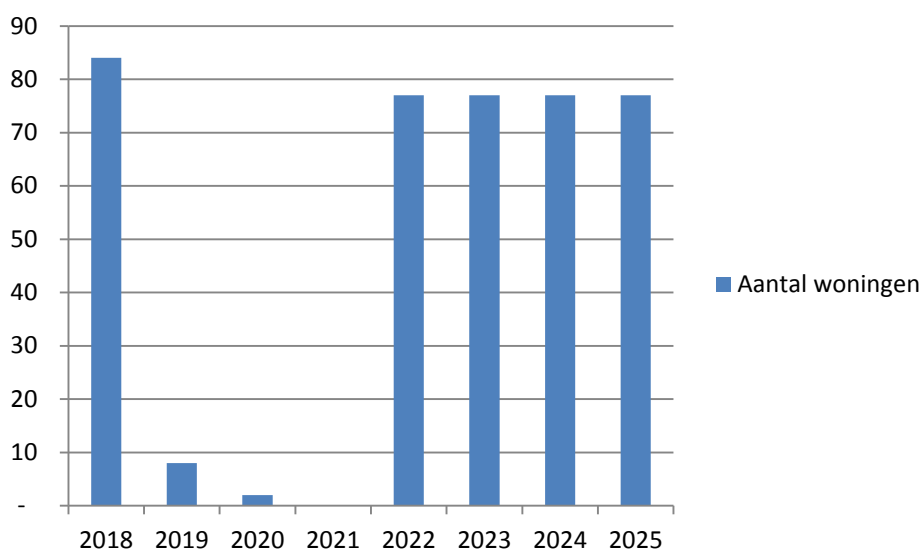
Een voorlopige aanslag is niet hetzelfde als een aangifte vennootschapsbelasting. Bij het aanvragen van een voorlopige aanslag kan er meer van schattingen worden uitgegaan. De definitieve aanslag wordt vastgesteld op basis van de aangifte vennootschapsbelasting. Deze aangifte moet dan ook stellig en zonder enig voorbehoud worden gedaan. Samen met du ROI beoordeelt de gemeente op welke punten de fiscale openingsbalans nog kan worden geoptimaliseerd. Deze is bepalend voor de uiteindelijke Vpb-druk aangezien de waardering op de openingsbalans aangeeft welke waardeverandering heeft plaatsgevonden vóór de belastingplichtige periode (onbelast) en welke erna (belast). Wat betreft optimalisaties valt onder meer te denken aan de te hanteren disconteringsvoet, indexatiepercentages en de wijze waarop met bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen wordt omgegaan.

13. Programmering en planning

Wonen

In 2017 zijn 326 woningen door nieuwbouw aan de woningvoorraad van de gemeente Nijkerk toegevoegd. Mede hierdoor is de totale woningvoorraad per 1 januari toegenomen naar 16.669 woningen. In onderstaande grafiek is de voorziene gronduitgifte inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij alleen om gronden die door de gemeente worden uitgegeven in een grondexploitatie. Strategische gronden waarvoor momenteel nog geen grondexploitatie is vastgesteld, zoals deelplan 1a in Nijkerkerveen, en de gronduitgifte binnen particuliere grondexploitaties zijn niet meegenomen in de grafiek. Op het moment dat de woningen worden opgeleverd, tellen deze mee in de woningvoorraad van de gemeente. Gelet op de bouwtijd van de woningen zal dat normaal gesproken één jaar later zijn dan het jaartal van de gronduitgifte dat is opgenomen in de grafiek.

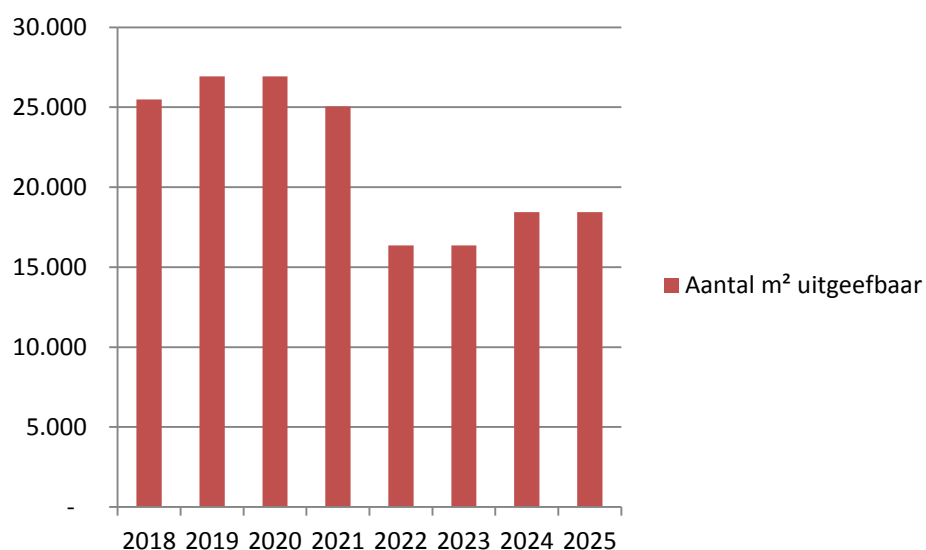
Op basis van de gemeentelijke grondexploitaties neemt de uitgifte van grond voor woningbouw de komende jaren aanzienlijk af. Het is echter wel de verwachting dat de gronduitgifte zal toenemen, bijvoorbeeld als gevolg van het in exploitatie nemen van de vrijkomende locaties door de verplaatsing van Scouting Nijkerk en de bouw van het voorzieningencluster in Nijkerkerveen. Daarnaast zal het in exploitatie nemen van strategische gronden in Nijkerkerveen bijdragen aan een toename. In de grafiek wordt vanaf 2022 de gronduitgifte in fase 3 van Doornsteeg voorzien.



Werken

Binnen de projecten Arkerpoort, De Flier en Westkadijk 2015 geeft de gemeente Nijkerk meerdere bedrijfskavels uit. De gronden binnen het project Spoorkamp zijn bedoeld voor gemengde doeleinden, waaronder kantoren en educatieve voorzieningen. In onderstaande grafiek is de voorziene gronduitgifte inzichtelijk gemaakt tot en met het jaar 2025. De fasering is dynamisch, mede afhankelijk van de marktontwikkeling, en zal daarom periodiek worden bijgesteld.

Voor de komende 4 jaar is een relatief stabiele gronduitgifte voorzien van minimaal 2,5 hectare per jaar. Als gevolg van het afsluiten van project Arkerpoort neemt de voorziene uitgifte in 2022 af. Daarnaast is in grondexploitatie De Flier vanaf 2022 rekening gehouden met een voorzigtiger uitgiftetempo aangezien op langere termijn meer onzekerheid bestaat over de marktontwikkeling van bedrijfskavels.



14. Risicoanalyse

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

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Het gewogen risico-effect per project is vervolgens afgezet tegen het voorziene netto resultaat, hetgeen gelijk is aan de verwachte netto contante waarde minus de beoogde afdracht in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Dit netto resultaat is feitelijk een eerste buffer om risico's op te vangen. Voor sommige projecten is het netto resultaat voldoende om het gewogen risico-effect volledig te kunnen dekken. Voor andere projecten resteert echter een netto risico-effect. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 4,7 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 € 3,8 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen als gevolg van de voortgang van projecten (realisatie van kosten en opbrengsten). Hiertegenover staat dat een nieuw waarderingsrisico ten aanzien van de strategische gronden is opgenomen. Ten opzichte van de MPG 2018 is het risicoprofiel hierdoor per saldo vrijwel niet veranderd.

De geheime bijlage geeft specifiek inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

15. 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1. Stand per 1-1 (bruto)	22.928.593	24.104.142	20.602.347	20.690.275	20.166.047	21.074.723
2. Verliesvoorzieningen per 1-1	17.255.133	13.933.400	871.000	889.000	0	0
3. Stand per 1-1 (netto)	5.673.460	10.170.742	19.731.347	19.801.275	20.166.047	21.074.723
4. Mutaties verliesvoorzieningen	-3.321.733	-13.062.400	18.000	-889.000	0	0
5. Resultaatsnemingen	1.936.881	-741.795	347.927	-264.228	1.168.677	0
6. Onttrekkingen	-761.332	-1.260.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000
7. Dotaties Algemene Reserve	0	-1.500.000	0	0	0	0
8. Stortingen	0	0	0	0	0	0
9. Stand per 31-12	10.170.742	19.731.347	19.801.275	20.166.047	21.074.723	20.814.723

Weerstandvermogen	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	5.673.460	10.170.742	19.731.347	19.801.275	20.166.047	21.074.723
B Benodigde weerstandscapaciteit	3.750.000	3.782.000	3.752.000	3.728.000	3.711.000	3.711.000
C Resultaat weerstandvermogen	1.923.460	6.388.742	15.979.347	16.073.275	16.455.047	17.363.723
D Ratio weerstandvermogen	1,51	2,69	5,26	5,31	5,43	5,68

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen.
2. Dit zijn de reeds getroffen verliesvoorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van het negatief resultaat onder 4.
3. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen.
4. Dit zijn de mutaties in de verliesvoorzieningen. Bij de tMPG 2018 betreft het per saldo een vrijvallende verliesvoorziening van € 12,2 miljoen. Het totaal beoogde effect voor 2018 wijkt echter af. Enerzijds moeten de resultaten van de MPG 2019 op prijspeil 1 januari 2019 worden verwerkt in de Jaarrekening 2018. Onder gelijkblijvende omstandigheden neemt de netto contante waarde hierbij toe met de disconteringsvoet van 2,0%. Anderzijds is sprake van het afsluiten van grondexploitaties waarbij het negatieve resultaat ten laste van de voorziening wordt gebracht. In onderstaande tabel zijn de gevolgen van prijspeilaanpassingen en het afsluiten van projecten verwerkt. Naar verwachting heeft de gemeente vanaf 2021 geen voorzieningen meer voor negatieve grondexploitaties.

Mutaties negatief resultaat	2018	2019	2020	2021	2022
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	30.000	0	0	0	0
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	-96.000	0	0	0	0
Sportweg	-20.000	0	0	0	0
De Flier	-12.122.400	0	0	0	0
Westkadijk 2015	-20.000	0	0	0	0
Prijspeilaanpassingen	17.000	18.000	0	0	0
Afsluiten projecten	-851.000	0	-889.000	0	0
Totaal	-13.062.400	18.000	-889.000	0	0

5. Dit zijn de voorzienene resultaatnemingen. Het gaat hierbij telkens om een netto resultaat, ofwel de voorzienene eindwaarde van de grondexploitatie minus de fondsafdracht die nog moet plaatsvinden in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Als gevolg van tussentijdse winstnemingen, die conform het BBV verplicht worden gesteld, 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 de jaarrekening met voldoende zekerheid is vast te stellen. Naar verwachting kan eind 2018 een drietal grondexploitaties worden afgesloten en wordt bij vijf grondexploitaties tussentijdse winst genomen.

Resultaatnemingen	2018	2019	2020	2021	2022
Weidelaan	126.688	0	0	0	0
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	-249.333	0	0	0	0
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	0	127.704	0	0	0
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)	0	0	456.216	0	0
Sportweg	-619.151	0	0	0	0
De Globe	0	220.224	0	0	0
Arkerpoort	0	0	0	1.168.677	0
De Flier	0	0	0	0	0
Spoorkamp	0	0	0	0	0
Westkadijk 2015	0	0	-720.444	0	0
Doornsteeg	0	0	0	0	0
Totaal	-741.795	347.927	-264.228	1.168.677	0

6. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2018 gaat het om een voorzien bedrag van € 1,26 miljoen, onder meer ten behoeve van de sloop van Bad Bloemendal en De Slag. De BBV-wijzigingen in 2016 hadden tot gevolg dat minder rente kon worden toegerekend aan de grondexploitaties en daarmee een negatief effect op de begroting. Om het negatieve renteresultaat te dekken, is besloten tot een aantal incidentele onttrekkingen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie (t/m 2020). In 2019 gaat het om een bedrag van € 250.000; in 2020 om € 120.000. Bij de tMPG 2018 is echter een correctie doorgevoerd waarbij de rente conform BBV niet wordt berekend over de netto boekwaarde maar over de bruto boekwaarde. Hierdoor wordt ten gunste van de begroting meer rente toegerekend aan de grondexploitaties. Om die reden wordt voorgesteld om de incidentele onttrekkingen in 2019 en 2020 niet te effectueren.

Onttrekkingen	2018	2019	2020	2021	2022
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Renteresultaat	-360.000				
Aanslag Vpb	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Duurzaamheid/beeldkwaliteit scouting	-140.000				
Sloop Bad Bloemendal	-270.000				
Sloop zwembad De Slag	-230.000				
Totaal	-1.260.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000

7. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve. Bij de Programmabegroting 2015-2018 is besloten om een aantal incidente kostenposten ten aanzien van organisatieverandering en bezuinigingen mede te dekken uit een bijdrage van € 1,5 miljoen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie. Deze bijdrage is in 2018 administratief verwerkt.
8. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie.
9. 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 2018 is namelijk sprake van een ratio van 2,69, wat overeenkomt met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren verder zal toenemen. 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. Bij de Jaarrekening 2018 zal worden onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien.

16. Conclusies & Besluiten

De tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (tMPG) 2018 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. Uit de herziening van de grondexploitatieprojecten valt te concluderen dat een aantal BBV-wijzigingen, zoals opgenomen in de Notitie Grondexploitaties, op onderdelen niet correct is verwerkt:

- Het is niet toegestaan om een verliesvoorziening als 'eigen middelen' in de grondexploitatie-berekening op te nemen.
- De rentetoerekening aan een grondexploitatie moet plaatsvinden op basis van de bruto boekwaarde, zonder aftrek van een eventuele verliesvoorziening.
- Kosten voor bovenwijkse voorzieningen die voldoen aan de zogeheten PPT-criteria kunnen direct worden toegerekend aan een grondexploitatie. Het is echter niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) afdracht te doen vanuit de grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet aan de grondexploitatie zijn toe te rekenen. Toevoegingen kunnen alleen plaatsvinden via bestemming van het resultaat.
- De waardering dient per complex plaats te vinden. Hierbij gaat het om een samenhang van activiteiten op één locatie.
- Bij de waardering van gemengde projecten dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een actief deel en een faciliterend deel.

In de tussentijdse MPG zijn bovengenoemde punten verwerkt in de grondexploitaties. De enige uitzondering hierop is de administratieve splitsing van 3 deelcomplexen binnen Doornsteeg, namelijk de fietstunnels, geluidswal en volkstuinten. Voor deze voorzieningen dient eerst een verdeelsleutel te worden bepaald op basis waarvan een toerekening kan plaatsvinden naar het actieve deel en het faciliterende deel. De administratieve correctie zal voorafgaand aan de MPG 2019, ofwel ten behoeve van de eerstvolgende accountantscontrole, plaatsvinden.

Naast de administratieve correcties is in de tussentijdse MPG sprake van de aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten), uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen) en rekenrente. Uitgaande van de begrote rentelasten in 2018 en de vastgestelde Jaarrekening 2017 is voor het begrotingsjaar 2018 namelijk sprake van een voorziene rekenrente van 1,87%. Vanaf 2019 is het de verwachting dat de rekenrente schommelt rond de 1,50%. In het vorige MPG werd voor alle jaarschijven nog uitgegaan van 1,80%.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van afgerond € 7,7 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de MPG 2018 gaat het om een aanzienlijke verbetering van het resultaat. Hiervoor zijn hoofdzakelijk twee oorzaken te benoemen, met dien verstande dat het grotendeels een administratieve verbetering betreft:

- Voor de waardering van grondexploitatie De Flier wordt conform BBV uitgegaan van een maximale termijn van 10 jaar. In werkelijkheid worden echter ook na 10 jaar kosten en opbrengsten voorzien. Bij de herziening is de looptijd van de grondexploitatie ingekort met 4 jaar. Dit betekent dat per saldo meer opbrengsten vallen binnen de maximale termijn van 10 jaar. Hierdoor is voor de waardering sprake van een verbetering van ongeveer € 5 miljoen op netto contante waarde.
- Bij de tMPG is conform BBV een kostenpost van ongeveer € 9 miljoen aan fondsafdrachten voor bovenwijkse voorzieningen uit de grondexploitaties gehaald. Bij de resultaatbestemming van de grondexploitaties komen deze kosten echter wel weer in beeld. Ook in dit geval is dus geen sprake van een daadwerkelijke verbetering van het resultaat.

Qua systematiek wordt voorgesteld om een deel van de tussentijdse winsten te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Tussentijdse winsten worden alleen genomen op het moment dat als gevolg van de gronduitgifte de *Percentage of Completion* toeneemt. Vervolgens kan op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) worden bepaald hoe hoog de fondsafdracht moet zijn en of dit passend is binnen de voorgestelde tussentijdse winstneming. Een eventueel resterend deel van de tussentijdse winst komt ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen is hoofdzakelijk voor grondexploitatie De Flier sprake van een grote wijziging. Op basis van de herziening valt de verliesvoorziening van ongeveer € 12 miljoen namelijk volledig vrij. Dit is het gevolg van een combinatie aan effecten:

- De afdrachten voor bovenwijkse voorzieningen vormen geen kostenpost meer in de grondexploitatie.
- In de grondexploitatie is het uitgiftetempo verhoogd naar 1,8 hectare per jaar op korte termijn en 1,2 hectare per jaar op (middel)lange termijn. De looptijd van de grondexploitatie is hierdoor per saldo met 4 jaar ingekort, hetgeen een positief effect heeft op het resultaat.
- Aan de kostenkant zijn budgetten aangepast op basis van de laatste inzichten, marktontwikkelingen en ervaringscijfers.
- Aan de opbrengstenkant is de risicovoorziening van 10% komen te vervallen ten aanzien van de bedrijfskavels die in 2018 zijn geleverd.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 3,8 miljoen. Dit wijkt vrijwel niet af ten opzichte van de MPG 2018. Wel is een nieuw risico benoemd ten aanzien van de strategische gronden. Conform de overgangsregeling van het BBV moeten deze gronden namelijk uiterlijk 31 december 2019 worden gewaardeerd in de huidige bestemming in plaats van de toekomstige bestemming. Indien de boekwaarde hierbij hoger is dan de marktwaaarde, dient een (nadere) afwaardering plaats te vinden. De geheime bijlage geeft inzicht in de kwantificering van dit risico.

Het risicoprofiel van € 3,8 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2018 is namelijk sprake van een ratio van 2,69, wat overeenkomt met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren verder zal toenemen.

In 2017 heeft de gemeente een voorlopige aangifte aangevraagd in het kader van de vennootschapsbelasting. Dit heeft geleid tot een voorlopige aanslag van € 216.332. De definitieve aanslag moet echter nog worden vastgesteld op basis van de aangifte vennootschapsbelasting. Hierbij kan in mindere mate worden uitgegaan van schattingen. Samen met belastingadviseurs du ROI beoordeelt de gemeente daarom op welke punten de fiscale openningsbalans nog kan worden geoptimaliseerd. Deze is mede bepalend voor de uiteindelijke Vpb-druk.

Besluiten

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2018, behorende bij de Programmabegroting 2019-2022;
2. In te stemmen met de systematiek om een deel van (tussentijdse) winsten te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen waarbij de hoogte van de afdracht wordt bepaald op basis van de uitgegeven vierkante meters.
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2018 te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet, en te laten voortduren totdat alle in deze bijlage genoemde grondcomplexen zijn ontwikkeld.