

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2020



MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2020

bij Jaarrekening 2019

datum

14/04/2020

status

definitieve versie

portefeuillehouder

W. Oosterwijk

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Systematiek	6
3. Ontwikkelingen vakgebied	8
4. Marktontwikkelingen.....	10
5. Rekenparameters	12
6. Grondexploitaties	14
6.1 Nijkerkerveen	15
6.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)	16
6.1.2 Deelplan 1b (De Bunt)	17
6.1.3 Deelplan 2 (Dorp)	18
6.1.4 Deelplan 3a (Laakweg)	19
6.2 Centrumplan Nijkerkerveen	20
6.3 Arkerpoort	22
6.4 De Flier	24
6.5 Spoorkamp	27
6.6 Westkadijk 2015	29
7. Doornsteeg.....	31
7.1 Doornsteeg: fase 1	32
7.2 Doornsteeg: fase 2	33
7.3 Doornsteeg: fase 3	35
7.4 Deelplanoverstijgende investeringen.....	36
7.5 Doornsteeg op totaalniveau.....	38
8. Strategische gronden	39
8.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk).....	39
8.2 Nijkerkerveen deelplan 3	39
8.3 Overige gronden.....	39
9. Private projecten	40
10. Projectresultaten	42
11. Programmabegroting	45
12. Vennootschapsbelasting	46
13. Risicoanalyse	47
14. Reserve Bouwgrondexploitatie.....	48
15. Conclusies & Besluiten	51

1. Inleiding

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2020. Hierin wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Op basis van inzicht in het programma, de financiën en de risico's is het mogelijk om efficiënte keuzes te maken voor de toekomst.

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf wordt tweemaal per jaar opgesteld. De jaarlijks verplichte herziening wordt aangeboden bij de Jaarrekening. Daarnaast biedt de gemeente Nijkerk met de tMPG een tussentijds inzicht bij de Programmabegroting. De MPG 2020 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2020 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2019 (tMPG 2019).

Coronavirus

De MPG 2020 is opgesteld met als peildatum 1 januari 2020. Op dat moment was nog geen sprake van een coronacrisis. Om die reden is de impact en zijn de financiële effecten van het coronavirus niet opgenomen in de MPG 2020. De financiële effecten zijn thans nog onzeker, maar kunnen bij het langdurig aanhouden van de coronacrisis materieel zijn. Hierbij kan primair worden gedacht aan lagere grondopbrengsten voor woon- en bedrijfskavels alsook vertraging in de uitgifte (extra rentekosten). Dergelijke effecten zijn in algemene zin wel meegenomen bij de risicoanalyse ten aanzien van de grondexploitaties.

Leeswijzer

In de MPG 2020 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.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.

- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 14 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 15 worden de conclusies van de tMPG 2019 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2019. 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 op prijspeil 2020 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactie cijfers en onafhankelijke taxaties.
- **Parameters.** Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

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

Rekensystematiek

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

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

Vergelijking resultaten

In de MPG 2020 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2019. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat van de tMPG 2019. De netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt niet rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de tMPG 2019. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2020. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2019 vermenigvuldigd met eenmaal de disconteringsvoet (op basis van 1 jaar verschuiving van het prijspeil). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de MPG worden vier soorten projecten onderscheiden.

- **Grondexploitaties**

Als eerste categorie worden de Bouwgronden In Exploitatie (BIE) weergegeven als aparte projectbladen. Een BIE is een grondexploitatie in uitvoering. Hierbij zijn de ruimtelijke kaders bekend en is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Per project wordt ingegaan op de geactualiseerde en herijkte versie van de grondexploitatie.

- **Gemengde projecten**

Als tweede categorie worden de gemengde projecten benoemd, waarbij het project zich kenmerkt door zowel een actief als faciliterend grondbeleid. Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Teneinde het totaaloverzicht te bewaken, worden gemengde projecten als aparte categorie gepresenteerd.

- **Strategische gronden**

Als derde categorie worden de strategische gronden onder de MVA (materiële vaste activa) behandeld. Voor de strategische gronden zijn nog geen ruimtelijke kaders en een grondexploitatie vastgesteld. Per project is een toelichting gegeven op de huidige stand van zaken.

- **Private projecten**

Als vierde categorie wordt een aantal private projecten behandeld. Deze projecten betreffen geen vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie omdat de gemeente geen te ontwikkelen gronden in bezit heeft. In de regel maakt de gemeente wel afspraken met de initiatiefnemer over het verhalen van de gemeentelijke (plan)kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan. In dit geval kan sprake zijn van een faciliterende grondexploitatie.

Geheime bijlage

Bij de MPG 2020 is een geheime bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven waarvan openbaarheid schadelijk zou kunnen zijn voor de (onderhandelings)positie van de gemeente. Het gaat hierbij met name om informatie over cashflows, budgetten en risico's.

3. Ontwikkelingen vakgebied

Vernieuwing Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Sinds de wijziging van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in 2016 heeft de commissie BBV diverse uitingen gedaan en een veelheid aan vragen beantwoord over grondexploitatie en grondbeleid. Ten behoeve van een goed overzicht heeft de commissie besloten om de verschillende uitingen samen te voegen in één document: een notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken. Deze notitie geldt met ingang van begrotingsjaar 2019 en vervangt de volgende notities en uitingen:

- Notitie Grondexploitaties 2016 (maart 2016)
- Notitie Faciliterend grondbeleid (maart 2016)
- Aanvulling Tussentijds winst nemen grondexploitaties (maart 2018)
- Verwerken onderhandenwerk grondexploitatie (februari 2008)

De nieuwe notitie kent een aantal inhoudelijke wijzigingen. Onderstaand wordt op de belangrijkste wijzigingen ingegaan.

Warme gronden

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente (warme gronden), maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, mits wordt voldaan aan enkele voorwaarden:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

Het is aan de gemeente om te bepalen in hoeverre de voormalige NIEGG's (Niet In Exploitatie Genomen Gronden), die in 2016 zijn overgeboekt naar materiële vaste activa (strategische gronden), voldoen aan de voorwaarden voor warme gronden. Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, dan mag de marktwaardetoets plaatsvinden op basis van de toekomstige bestemming van de gronden. De strategische gronden van de gemeente (twee deelplannen binnen Nijkerkerveen) voldoen aan de gestelde voorwaarden en kunnen in theorie als warme gronden worden gekwalificeerd. Vanuit financieel oogpunt is dit echter niet noodzakelijk. De strategische gronden van de gemeente zijn eind vorig jaar getaxeerd, zowel op basis van de huidige als de toekomstige bestemming. In beide gevallen komt daarbij naar voren dat de boekwaarde lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde, waardoor het niet nodig is om de betreffende gronden (nader) af te waarderen. Het ligt dan ook voor de hand om de gronden nog steeds te kwalificeren als strategische gronden.

Verliesvoorzieningen

Voor verliesgevende grondexploitaties moet direct een verliesvoorziening worden getroffen. Het is een keuze van de gemeente om deze voorziening te waarderen tegen de eindwaarde of tegen de netto contante waarde van de grondexploitatie. De commissie BBV beveelt aan om de keuze vast te leggen, bijvoorbeeld in de financiële verordening. Vooralsnog volgt de gemeente de gangbare praktijk waarbij verliesvoorzieningen worden getroffen op basis van het verlies op netto contante waarde. Bij de herziening van de Nota Grondbeleid zal een hoofdstuk met financiële beleidskaders worden opgenomen. Hierin zal de keuze beargumenteerd worden onderbouwd.

Tussentijdse winstnemingen

Bij de berekening van de tussentijdse winstneming volgens de PoC-methode blijven de subsidie-opbrengsten en de daarmee samenhangende kosten (waar de subsidies voor worden verkregen) buiten beschouwing. Verder kan het voorkomen dat bij de berekening van de tussentijdse winstneming in enig jaar blijkt dat de reeds genomen en verantwoorde tussentijdse winstneming in voorgaande jaren te hoog is geweest omdat (verwachte) kosten en/of opbrengsten nadelig zijn bijgesteld en of projectspecifieke risico's zijn toegenomen. Het bedrag dat te veel aan tussentijdse winst is genomen, wordt dan verrekend met de tussentijdse winstneming van het huidige jaar of indien nodig zelfs (gedeeltelijk) 'teruggedraaid' door een 'verliesneming' in het huidige jaar.

4. Marktentwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

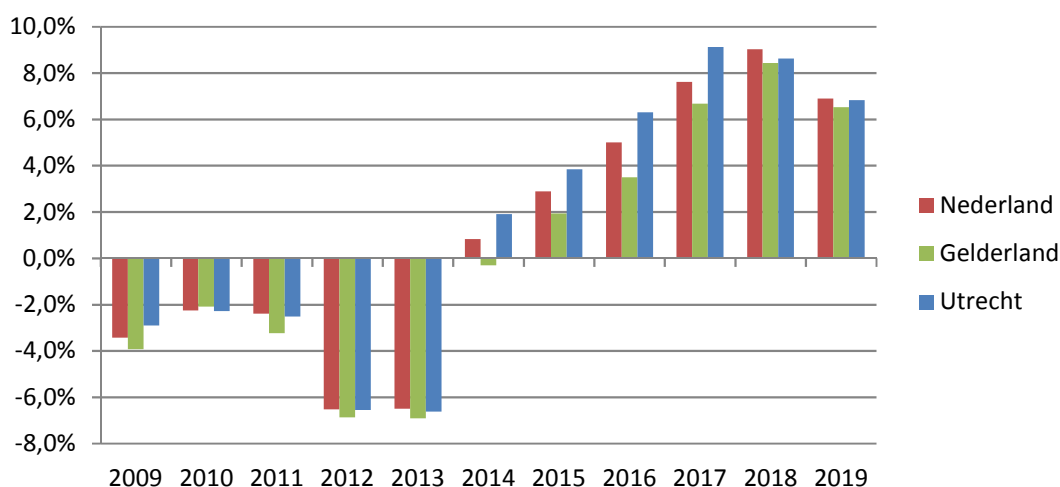
Sinds 2014 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2019 met gemiddeld 2,4% gestegen. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex, maar in de afgelopen jaren is sprake geweest van stijgende prijzen, een hogere bouwproductie en meer transacties. In 2019 is de druk op de woningmarkt echter toegenomen. Het aanbod is beperkt en met de onzekerheden die de P(F)AS-problematiek meebrengt, kan de nieuwbouwproductie niet voldoen aan de vraag. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen viel in 2019 terug tot ruim 57.000, ongeveer 20% minder dan in 2018. Dit is onvoldoende om het tekort op de woningmarkt op te lossen. Als gevolg van de woningschaarste zijn de woningprijzen ook in 2019 weer gestegen, al vlakt de stijging wel wat af.

Woningprijzen

In de crisisperiode 2008-2013 komt de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op 19,5%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 4e kwartaal 2019 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 326.000 (NVM). Dat is 9,4% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning steeg in 2019 met 10% tot € 388.000 (NVM). Een nieuwbouwwoning is duurder dan een gemiddelde woning in de bestaande bouw, mede als gevolg van de hogere kwaliteit, hogere grond- en bouwkosten en een stapeling van overheidsambities.

Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincies Gelderland en Utrecht. Hieruit valt te concluderen dat de prijsdaling in de provincie Gelderland in de crisisjaren iets hoger uitvalt dan in Nederland. En in de afgelopen jaren van herstel is de prijsontwikkeling minder sterk geweest dan op nationaal niveau. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld en is de prijsontwikkeling positiever dan het Nederlandse gemiddelde.



Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In dit jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. De nieuwbouwproductie in 2015 is met ongeveer 7% gegroeid. Ook in de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van 70.000 woningen in 2018. In 2019 liep het aantal verleende vergunningen echter terug tot ruim 57.000. De doelstelling van het kabinet om jaarlijks 75.000 woningen te realiseren lijkt daarmee ambitieus. De terugloop betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft.

Overige vastgoedmarkten

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2019 goed op peil gebleven (NVM Business). In totaal werd 1,28 miljoen m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. Wel was de vraag naar nieuwbouw beduidend hoger in vergelijking met voorgaande jaren. In dit segment vond ongeveer 145.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers (ten opzichte van 100.000 m² in 2018). Verder werd ongeveer 400.000 m² aan de voorraad onttrokken door sloop en bestemmingswijziging. Als gevolg van alle ontwikkelingen liep het aanbod aan kantoorruimte terug tot 5,5 miljoen m² eind 2019, wat overeenkomt met circa 11,5% van de totale voorraad. Ultimo 2018 stond nog 6,0 miljoen m² te huur of te koop (13% van de voorraad). Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat de prijsniveaus landelijk vrijwel gelijk bleven.

De Nederlandse winkelmarkt werd in 2019 gekenmerkt door een levendige vraag naar winkelruimten, waarbij de opname met 680.000 m² zelfs hoger was dan het jaar ervoor (NVM Business). Dit ondanks een toename van de online bestedingen en het feit dat veel winkeliers hun deuren moesten sluiten. Het totale aantal meters dat voor verhuur of verkoop beschikbaar was, bleef vorig jaar nagenoeg gelijk, namelijk 2,1 miljoen m². Wat daarbij onder meer een rol speelde, was dat de onttrekking van winkels aan de voorraad stagneerde. Voor zover bekend werden er nauwelijks winkelcentra in aanbouw genomen. Als gevolg van de afnemende marges in de detailhandel en de beperkte belangstelling van buitenlandse winkelketens, stonden de huurprijzen in zijn algemeenheid onder druk.

De positieve stemming op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft ook in 2019 doorgezet. In totaal werd bijna 7,1 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8% (NVM Business). De vraag naar nieuwbouw steeg naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte. In 2018 ging het nog om 1,3 miljoen m² aan bedrijfsruimte (circa 20%). Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe (+1,3%). In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk.

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 opstellen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/NVM). In 2019 was voor de provincie Gelderland sprake van een waarde­stijging van 6,5%. Adviesbureau Metafoor verwacht voor 2019 daarentegen een stijging van de verwervingskosten van maximaal 5%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2019 over een stijging van 3,5%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2019 met 1,4%. De ontwikkeling van de GWW-kosten laat een minder sterke groei zien dan in 2018. Dit valt deels te verklaren door de huidige onzekerheid of projecten door kunnen gaan. Metafoor verwacht voor 2020 een stijging van de GWW-kosten van 1,5% tot 3%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2019 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 2,6% gestegen. Metafoor verwacht voor 2020 een stijging van de plankosten tussen 2% en 4%.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het aanbevelenswaardig om één index voor de kosten te hanteren. Het historisch gemiddelde van de inflatie ligt op 2% per jaar. Veel gemeenten hanteren dit als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. Adviesbureau Metafoor verwacht in de periode 2020-2022 een gemiddelde stijging van 1% tot 4%, maar sluit voor de langere termijn (> 2023) ook aan op het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2%. De grondexploitaties van de gemeente Nijkerk zijn gelet op de diverse (verwachte) indexcijfers doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is het percentage waarmee de grondopbrengsten in de grondexploitatie jaarlijks toenemen. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar verschillende marktsectoren, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Voor deze marktsectoren verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een stijging tot maximaal 5% per jaar. Voor de lange termijn (> 2023) wordt aangesloten op een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% per jaar. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel hanteert de gemeente een stijging van 0% per jaar, tenzij met ontwikkelende partijen contractuele afspraken zijn gemaakt over een indexering.

Rente

Conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV wordt per 1 januari 2016 de WACC gebruikt als rentetarief dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. Hierbij mag aan het aandeel eigen vermogen geen rente worden toegerekend. Uitgaande van de werkelijke rentelasten in 2019 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2019 was voor het begrotingsjaar 2019 sprake van een WACC van 1,10%. De voorziene WACC was 1,50%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

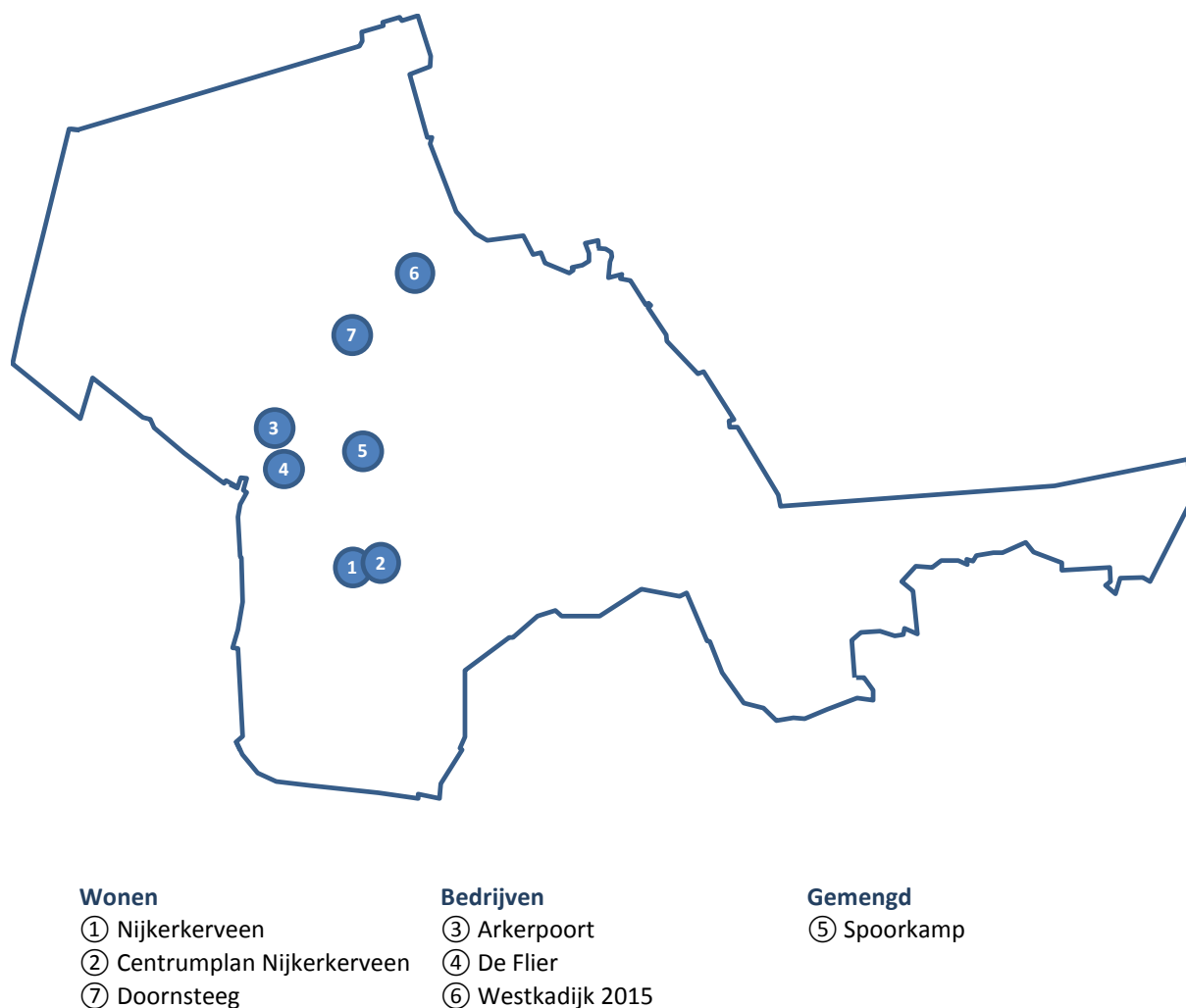
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief vanaf 2020 onder de 1,50% komt te liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Daarom zijn de jaarschijven in de grondexploitaties 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 wet- en regelgeving vanuit het BBV gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Vanaf 2017 geldt derhalve een disconteringsvoet van 2,0%.

6. Grondexploitaties

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



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

6.1 Nijkerkerveen



Projectbeschrijving

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

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

6.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)

Voortgang

Deelplan 1 is gelegen aan de noordrand van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied bestaat uit twee gebieden: 1a ligt ten noorden van de Talmastraat; 1b ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de begraafplaats. Het programma van deelplan 1a bestaat uit 67 woningen, waarvan 12 sociale huurwoningen, en 4 woon-werkkavels. De verkoop van de woningen en kavels is succesvol verlopen. Alle woningen binnen het deelplan worden gasloos en op basis van de BENG-eisen per 1 juli 2020 gerealiseerd. Aan de kopers van de woningen is tevens de optie Nul-Op-de-Meter (NOM) voorgelegd. De gronden in het deelplan zijn inmiddels bouwrijp gemaakt en de bouw van de woningen is gestart. Naar verwachting worden de woningen in het derde kwartaal van 2020 opgeleverd. Parallel hieraan wordt de openbare ruimte definitief ingericht.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Sociaal	21	0	0	0	0	0	0
Middelduur	17	0	0	0	0	0	0
Duur	29	0	0	0	0	0	0
Totaal	67	0	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in het woonrijp maken. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 72.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is geopend op 18 april 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	1.704.530		413.120	-1.291.410
Eindwaarde	1.719.468		435.916	-1.283.552
Netto contante waarde	1.620.293	1.652.699	418.989	-1.233.710

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		1.194.000	1.194.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	623.630		623.630	0
Eindwaarde	1.095.838		1.006.286	-89.552

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 1,3 miljoen verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2019 bedraagt conform de PoC-methode echter € 1.194.000. Per saldo is derhalve sprake van een verslechtering van ongeveer € 90.000. De afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van circa € 624.000 zal vanuit de tussentijdse winstneming worden bestemd.

6.1.2 Deelplan 1b (De Bunt)

Voortgang

Het programma van deelplan 1b bestaat uit 25 woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen. Alle woningen zijn inmiddels gerealiseerd en het gebied is woonrijp gemaakt. In samenhang met deelplan 1a (Buntwal) en deelplan 2 (Dorp) zal het definitieve resultaat van de gezamenlijk grondexploitatie worden bepaald en zal dit worden afgerekend met Plankenburg. Naar verwachting zal dit eind 2020 of begin 2021 plaatsvinden.

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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
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 en alle investeringen in het openbaar gebied hebben plaatsgevonden. Er resteren derhalve geen risico's meer.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	-155.856		-157.510	-1.654
Eindwaarde	-160.580		-162.256	-1.676
Netto contante waarde	-154.345	-157.432	-155.956	1.476

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-160.580		-162.256	-1.676

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd. De grondexploitatie kan worden afgesloten als het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie met Plankenburg kan worden opgemaakt over deelplan 1a, 1b en 2 (Dorp).

6.1.3 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 dorpse en een landelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van het landelijke deel is nog niet in exploitatie genomen. In het dorpse deel van deelplan 2 worden vanaf 2015 fasegewijs 155 woningen gerealiseerd. Naar verwachting worden de laatste projectmatige woningen (14 stuks) in het eerste halfjaar van 2020 opgeleverd. Hierna kan de laatste fase van het woonrijp maken worden uitgevoerd.

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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Sociaal	23	0	0	0	0	0	0
Middelduur	111	0	0	0	0	0	0
Duur	21	0	0	0	0	0	0
Totaal	155	0	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico dat resteert is dat de kosten voor het woonrijp maken hoger uitvallen. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 30.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	101.739		38.254	-63.486
Eindwaarde	88.273		40.256	-48.017
Netto contante waarde	84.845	86.542	38.693	-47.849

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	281.000		293.000	12.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	202.334		202.334	0
Eindwaarde	166.939		130.922	-36.017

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 48.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2019 bedraagt conform de PoC-methode echter € 12.000. Per saldo is dus sprake van een verslechtering van het projectresultaat met ongeveer € 36.000. De laatste afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen van circa € 92.000 zal worden bestemd.

6.1.4 Deelplan 3a (Laakweg)

Voortgang

Vooruitlopend op de totaalontwikkeling van deelplan 3 in Nijkerkerveen hebben de gemeente en Plankenburg een tweetal bestaande woningen alsmede een drietal vrije kavels in de markt gezet. De woningen en kavels zijn inmiddels verkocht, maar nog niet allemaal geleverd. Afhankelijk van de oplevering van de nieuwe woningen, zal het woonrijp maken worden uitgevoerd. Naar verwachting staat dit gepland voor eind 2020 en begin 2021.

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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	2	3	0	0	0	0	0
Totaal	2	3	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 15.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 20 september 2018 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	602.284		405.459	-196.824
Eindwaarde	591.303		412.591	-178.711
Netto contante waarde	568.342	579.709	396.570	-183.139

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		225.000	225.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	18.000		18.000	0
Eindwaarde	573.303		619.591	46.289

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 179.000. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2019 bedraagt conform de PoC-methode echter € 225.000. Dit betekent dat per saldo sprake is van een verbetering van het totale projectresultaat met ongeveer € 46.000.

6.2 Centrumplan Nijkerkerveen



Projectbeschrijving

Het dorpshart van Nijkerkerveen verandert ingrijpend. Een van de onderdelen daarvan is de inmiddels afgeronde bouw van een voorzieningencluster ('t Veense Hart) waarin basisschool De Horizon, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, bibliotheek en dorps huis zijn gehuisvest. Het gebouw is gerealiseerd op de locatie van de Johannes Calvijschool. De locaties van de voormalige C.J. van Rootselaarschool en muziekvereniging Concordia zijn daarbij vrijgekomen voor herontwikkeling. Hiervoor is een woningbouwplan ontwikkeld met in totaal 32 woningen, verdeeld in 20 huurappartementen en 12 koopwoningen.

Voortgang

Het voor de herontwikkeling naar woningbouw noodzakelijke bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en beide locaties zijn bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat op korte termijn de gronden worden geleverd aan ontwikkelaar Heijmans Huizen. De koopwoningen zijn reeds in verkoop gegaan en grotendeels verkocht. Dit betekent dat start bouw naar verwachting medio dit jaar zal plaatsvinden. Nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, wordt de openbare ruimte ingericht.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	3.176 m ²	56,3%
Verharding	2.140 m ²	37,9%
Groen	325 m ²	5,8%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	5.641 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	20	20	62,5%
Middelduur	8	0	8	25,0%
Duur	4	0	4	12,5%
Totaal	12	20	32	100,0%

Uitgifte	t/m 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Sociaal	0	20	0	0	0	0	0
Middelduur	0	8	0	0	0	0	0
Duur	0	4	0	0	0	0	0
Totaal	0	32	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 64.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 30 januari 2020 geopend met een voorziene eindwaarde van ongeveer € 112.000 negatief. Deze grondexploitatie is integraal overgenomen in de MPG 2020. In de RIB van 14 september 2015 werd op de beoogde ontwikkeling nog uitgegaan van een tekort van ongeveer € 475.000.

Resultaten

Resultaat	GREX 2020	GREX 2020 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	-99.961		-99.961	0
Eindwaarde	-112.043		-112.043	0
Netto contante waarde	-107.692	-107.692	-107.692	0

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	GREX 2020		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-112.043		-112.043	0

6.3 Arkerpoort



Projectbeschrijving

Bedrijventerrein Arkerpoort ligt direct aan de afslag Nijkerk-Zuid. Het is een kleinschalig bedrijventerrein met een oppervlakte van ongeveer 5,5 hectare aan uitgiftebare 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 12 bedrijfskavels verkocht en geleverd, waarvan 1 kavel in 2019. 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. Op basis van het uitgiftetempo van de afgelopen jaren is het de verwachting dat alle bedrijfskavels in 2021 zijn 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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Bedrijventerrein	49.723 m ²	2.788 m ²	2.788 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 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	49.723 m²	2.788 m²	2.788 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de nog te verkopen kavels, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 35.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Verschil
Nominale waarde	709.740		490.355	-219.385
Eindwaarde	682.890		479.719	-203.171
Netto contante waarde	643.502	656.372	461.091	-195.281

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.625.000		2.864.000	239.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.063.552		3.099.381	35.829

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 203.000 op eindwaarde verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2019 bedraagt conform de PoC-methode echter € 239.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 36.000. Vanuit de tussentijdse winst is circa € 66.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

6.4 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 2019 zijn 23 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 11,0 hectare verkocht en geleverd. In 2019 zijn 3 bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van 0,4 hectare. Hiermee wordt het voorziene uitgiftetempo van 1,8 hectare per jaar in de periode 2019 t/m 2021 vooralsnog niet gehaald. Bij de herziening is het voorziene uitgiftetempo daarom enigszins naar beneden bijgesteld. Gebaseerd op de gerealiseerde verkopen in de periode 2015 t/m 2019 wordt thans uitgegaan van een prognose van 1,6 hectare per jaar in de periode 2020 t/m 2022 en 1,2 hectare per jaar voor de jaren hierna. Het uitgiftetempo wordt nauwlettend gemonitord. Het negatieve effect van de aanpassing van het voorziene uitgiftetempo is niet direct zichtbaar in het resultaat van de grondexploitatie. Dit komt hoofdzakelijk door een kleine verhoging van de uitgifteprijs op prijspeil 2020.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	277.849 m ²	68,6%
Verharding	51.330 m ²	12,7%
Groen	36.190 m ²	8,9%
Water	39.738 m ²	9,8%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	405.107 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	277.849 m ²	0	277.849 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	277.849 m²	0 m²	277.849 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Bedrijventerrein	109.777 m ²	15.719 m ²	15.719 m ²	15.719 m ²	12.091 m ²	12.091 m ²	96.733 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	109.777 m²	15.719 m²	15.719 m²	15.719 m²	12.091 m²	12.091 m²	96.733 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 € 3,1 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	tMPG 2020	Vershil
Nominale waarde	9.836.737		10.381.501	544.764
Eindwaarde	7.463.446		8.488.928	1.025.483
Netto contante waarde	5.545.450	5.656.359	6.433.547	777.188

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019	tMPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	626.000	558.000	-68.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.639.167	4.639.116	-51
Eindwaarde	3.450.279	4.407.812	957.534

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 1,03 miljoen op eindwaarde verbeterd. Daarnaast wordt de eerder genomen tussentijdse winst conform de PoC-methode teruggedraaid voor een bedrag van € 68.000. Op basis van de verkochte bedrijfskavels in 2019 is een bedrag van ongeveer € 99.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

Op basis van de huidige inzichten heeft grondexploitatie De Flier een looptijd tot einde 2033. Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Hiermee worden de risico's die samenhangen met langlopende projecten beperkt. In onderstaand overzicht wordt daarom het resultaat bij een looptijd van 10 jaar weergegeven per einde 2029 onder de noemer "10j".

Resultaat	MPG 2020 (10j)
Eindwaarde	2.827.012
Netto contante waarde	2.319.135

6.5 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 2019 zijn 11 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,7 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op ongeveer 41% van de uit te geven kavels. Hierbinnen valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 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.

In 2019 is slechts 1 bedrijfskavel verkocht. Ook in voorgaande jaren was de uitgifte beperkt. In relatie tot de geringe belangstelling in bedrijfskavels op Spookkamp is de gedachte ontstaan om de kosten en opbrengsten ten aanzien van fase 2 uit de grondexploitatie te halen. Dit met uitzondering van het zwembad. De grond van fase 2 zal vervolgens worden verantwoord onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden). De grondexploitatie zou met deze administratieve wijziging alleen nog van toepassing zijn op fase 1. Dit maakt de grondexploitatie beter beheersbaar en in hogere mate betrouwbaar. Ten behoeve van de administratieve wijziging dient nog een aantal zaken te worden onderzocht. Ten eerste dient de overheveling van gronden in fase 2 naar de voorraad strategische gronden plaats te vinden tegen kostprijs (boekwaarde). Dit vraagt om een analyse van in het verleden gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten. Vervolgens dient de boekwaarde op de gronden van fase 2 te worden getoetst aan de nog te taxeren marktwaarde. Indien de boekwaarde hierbij hoger is dan de marktwaarde, dient een afwaardering plaats te vinden. Dit is echter niet de verwachting. De analyse van de administratieve wijziging wordt in het eerste halfjaar van 2020 uitgevoerd en bij de tMPG 2020 aan de gemeenteraad voorgesteld.

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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m ²	964 m ²	1.694 m ²	2.658 m ²	2.658 m ²	2.658 m ²	15.800 m ²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	31.105 m ²	964 m ²	1.694 m ²	2.658 m ²	2.658 m ²	2.658 m ²	15.800 m ²
Totaal	37.175 m²	1.928 m²	3.388 m²	5.316 m²	5.316 m²	5.316 m²	31.600 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 € 624.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	3.913.066		3.801.214	-111.851
Eindwaarde	3.340.895		3.229.489	-111.406
Netto contante waarde	2.740.698	2.795.511	2.649.306	-146.206

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	956.000		956.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.309.790		1.309.790	0
Eindwaarde	2.987.105		2.875.699	-111.406

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 111.000 op eindwaarde verslechterd. Dit is het gevolg van het aanpassen van de looptijd van de grondexploitatie.

6.6 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 2019 zijn 4 bedrijfskavels met een oppervlakte van ongeveer 75% van het totaal verkocht en geleverd. In 2019 heeft geen uitgifte plaatsgevonden. Over de afname van de resterende bedrijfskavel worden gesprekken gevoerd, maar dit heeft nog niet geresulteerd in een verkoopovereenkomst. De civiele werkzaamheden in het gebied zullen gefaseerd met de grondverkoop plaatsvinden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	15.472 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	15.472 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	15.472 m ²	0	15.472 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	15.472 m²	0 m²	15.472 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Bedrijventerrein	11.792 m ²	0 m ²	3.680 m ²	0	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	11.792 m²	0 m²	3.680 m²	0 m²	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de nog te verkopen bedrijfskavel, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 14.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2019.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Verschil
Nominale waarde	-846.751		-851.234	-4.483
Eindwaarde	-892.011		-896.125	-4.114
Netto contante waarde	-857.374	-874.521	-861.328	13.193

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-892.011		-896.125	-4.114

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie nagenoeg onveranderd.

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

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

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 tMPG 2019.

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 opgeleverd.

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.

Naar verwachting wordt de definitieve inrichting van de openbare ruimte in fase 1 dit jaar afgerond.

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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	na 2024
Sociaal	72	0	0	0	0	0	0
Middelduur	125	0	0	0	0	0	0
Duur	71	0	0	0	0	0	0
Totaal	268	0	0	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

Het voornaamste risico is gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 33.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	293.322		27.677	-265.645
Eindwaarde	336.615		28.601	-308.014
Netto contante waarde	281.664	287.298	27.491	-259.807

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		345.000	345.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	7.925		7.925	0
Eindwaarde	328.690		365.676	36.986

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 308.000 op eindwaarde verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2019 bedraagt conform de PoC-methode echter € 345.000. Per saldo is derhalve sprake van een verbetering van ongeveer € 37.000.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	-698.315		-690.195	8.120
Eindwaarde	-703.764		-711.035	-7.271
Netto contante waarde	-588.878	-600.656	-683.425	-82.769

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het voorziene resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd.

7.2 Doornsteeg: fase 2

Voortgang

Gelet op het voorspoedige verloop van de eerste fase, is in 2017 de planontwikkeling van fase 2 opgestart. Op constructieve wijze is met drie ontwikkelende partijen in dit deelgebied (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen) gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en financiële afspraken. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening van anterieure overeenkomsten op 20 juni 2018 alsmede de vaststelling van een globaal bestemmingsplan op 28 juni 2018 door de gemeenteraad. In totaal voorziet fase 2 van Doornsteeg in de realisatie van maximaal 350 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Alle woningen zijn gasloos en zullen voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) per 1 juli 2020. Hiermee loopt Nijkerk voor op de landelijke wet- en regelgeving. In deelplan 2 wordt ook een nieuwe school gerealiseerd in opdracht van PCO Gelderse Vallei. De bouw van dit integraal kindcentrum is officieel begonnen op 5 februari 2020.

Programma en uitgifte

Fase 2 voorziet in een programma van maximaal 350 woningen dat voor 100% wordt gerealiseerd op gronden van de drie ontwikkelende partijen (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen). De gemeente geeft derhalve geen gronden uit in fase 2 van Doornsteeg. Contractueel is overeengekomen dat de partijen ten minste 34% sociale woningbouw realiseren. In overleg met de gemeente is het programma op onderdelen uitgebreid, bijvoorbeeld door het toevoegen van appartementen, beneden-bovenwoningen en rug-aan-rijwoningen. Dit resultaat in meer variatie binnen het woningbouwprogramma.



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 € 588.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	-1.647.894		-1.531.015	116.879
Eindwaarde	-1.904.906		-1.634.535	270.371
Netto contante waarde	-1.593.940	-1.625.819	-1.510.058	115.761

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-1.904.906		-1.634.535	270.371

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 270.000 op eindwaarde verbeterd. Dit is mede het gevolg van het doorschuiven van het budget voor duurzaamheidsmaatregelen naar fase 3 (zie paragraaf 7.3).

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	1.855.238		2.626.357	771.119
Eindwaarde	1.474.300		2.578.129	1.103.829
Netto contante waarde	1.233.628	1.258.301	2.381.792	1.123.491

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 1,1 miljoen verbeterd. Dit is mede het gevolg van het doorschuiven van het budget voor duurzaamheidsmaatregelen naar fase 3 (zie paragraaf 7.3).

7.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is eind 2019 opgestart, maar het ontwikkelproces bevindt zich nog niet in de ontwerpfase. Op het moment dat de eerste stedenbouwkundige schetsontwerpen beschikbaar zijn, worden deze in financiële zin vertaald en kan een vergelijking worden gemaakt met de uitgangspunten en globale berekeningen in de huidige exploitatie voor fase 3. Naar verwachting zal de exploitatie gedurende het ontwikkelproces worden aangepast. Ook bij de MPG 2020 heeft een beduidende aanpassing plaatsgevonden. Dit is het gevolg van het doorschuiven van het budget voor duurzaamheidsmaatregelen vanuit fase 2. Voor deze fase stond namelijk een budget van ongeveer € 850.000, onder meer bedoeld voor Nieuwe Sanitatie. Ondanks diverse verkenningen wordt dit principe in fase 2 niet toegepast.

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 minimaal 500 woningen. De uitgifte van gronden zal aansluiten op fase 2 en wordt op zijn vroegst 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	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	13.960.837		13.014.185	-946.652
Eindwaarde	12.823.950		12.045.136	-778.814
Netto contante waarde	10.730.508	10.945.118	10.280.408	-664.710

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019		MPG 2020	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.350.183		2.290.050	-60.133
Eindwaarde	10.473.767		9.755.086	-718.681

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 779.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2019 bedraagt conform de PoC-methode € 5.000. Dit is te relateren aan de kosten en opbrengsten ten aanzien van de nieuwe scoutinglocatie.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	1.268.743		920.023	-348.720
Eindwaarde	533.424		295.874	-237.549
Netto contante waarde	446.345	455.272	252.526	-202.746

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het voorziene resultaat met circa € 238.000 op eindwaarde verslechterd.

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 grotendeels 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. Tevens is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor het laatste gedeelte van de geluidswal.

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

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 € 543.000.

Resultaten

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

Fietstunnels

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Vershil
Nominale waarde	-1.512.794		-1.513.742	-949
Eindwaarde	-1.625.685		-1.606.225	19.461
Netto contante waarde	-1.360.301	-1.387.507	-1.483.903	-96.396

Resultaat MPG 2020	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-886.295	-627.448	-1.513.742
Eindwaarde	-940.443	-665.782	-1.606.225
Netto contante waarde	-868.824	-615.079	-1.483.903

Geluidswal

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Verschil
Nominale waarde	-4.720.878		-4.722.327	-1.448
Eindwaarde	-5.462.392		-5.482.083	-19.691
Netto contante waarde	-4.570.685	-4.662.099	-4.678.905	-16.806

Resultaat MPG 2020	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-3.478.266	-1.244.061	-4.722.327
Eindwaarde	-4.038.582	-1.443.501	-5.482.083
Netto contante waarde	-3.446.891	-1.232.014	-4.678.905

Volkstuinen

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Verschil
Nominale waarde	-207.364		-209.562	-2.198
Eindwaarde	-231.086		-215.876	15.211
Netto contante waarde	-193.363	-197.230	-207.493	-10.263

Resultaat MPG 2020	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-167.185	-42.376	-209.562
Eindwaarde	-172.223	-43.653	-215.876
Netto contante waarde	-165.535	-41.958	-207.493

Ten opzichte van de tMPG 2019 zijn de voorziene resultaten op eindwaarde vrijwel onveranderd voor alle deelplanoverstijgende investeringen. Naar verwachting kunnen in 2020 de totaal gerealiseerde kosten voor de fietstunnels en volkstuinen worden opgemaakt in relatie tot het beschikbaar gestelde krediet.

7.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Verschil
Nominale waarde	8.590.894		7.921.401	-669.492
Eindwaarde	5.240.455		5.297.986	57.531
Netto contante waarde	4.384.978	4.472.678	4.378.432	-94.246

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2019	tMPG 2019 op prijspeil 2020	MPG 2020	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		350.000	350.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.358.108		2.297.975	-60.133
Eindwaarde	2.882.347		3.350.011	467.664

Ten opzichte van de tMPG 2019 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd. Dit ondanks het gegeven dat bij de Jaarrekening 2019 voor een totaalbedrag van € 350.000 aan tussentijdse winst wordt genomen.

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: het landelijke deel van deelplan 2 en deelplan 3. De geheime bijlage geeft inzicht in de boekwaarden, voorziene marktwaarden en risico's van deze strategische gronden. Hieronder wordt per grondcomplex ingegaan op het toekomstperspectief.

8.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Na afronding van het dorpse deel van deelplan 2 zal in eerste instantie deelplan 3 worden ontwikkeld. Afhankelijk van de integrale ontwikkelingsvisie zal de planontwikkeling van het landelijke deel in deelplan 2 worden opgestart. In dit gedeelte zullen minimaal 45 woningen worden gebouwd.

8.2 Nijkerkerveen deelplan 3

In 2020 werken de gemeente Nijkerk en Plankenburg verder aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan en samenwerkingsovereenkomst voor deelplan 3. Het is de verwachting dat deze overeenkomst in 2020 kan worden ondertekend en de verdere planontwikkeling, zoals het bestemmingsplan, 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.

8.3 Overige gronden

Naast gronden die de gemeente in het verleden strategisch heeft verworven, is sprake van een aantal vrijkomende locaties die voor herontwikkeling kunnen worden ingezet. De betreffende gronden c.q. opstallen zijn intern nog niet overgeheveld vanuit de Algemene Dienst naar het Grondbedrijf. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit plaatsvinden bij het openen van de grondexploitaties voor de betreffende locaties. Op korte termijn (2020-2022) gaat het in ieder geval om de volgende locaties:

- Scoutinglocatie aan de Nautenaseweg in Nijkerk
In 2019 zijn scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaen verhuist naar een nieuwe gezamenlijke locatie aan de westkant van Doornsteeg. Hun huidige terrein aan de Nautenaseweg is daarmee vrijgekomen en zal worden herontwikkeld naar woningbouw. Qua programma wordt thans rekening gehouden met 4 appartementen voor senioren en enkele vrije kavels. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie na de zomer van 2020 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
- Stadhuislocatie aan de Kolkstraat in Nijkerk (Havenkom, fase 1a)
Naar verwachting komt de bestaande stadhuislocatie aan de Kolkstraat eind 2021 of begin 2022 vrij. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling is een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij het monumentale stadhuis een nieuwe functie en een prominente plek krijgt. Het is de bedoeling om voor de zomer van 2020 diverse stedenbouwkundige scenario's te toetsen en uit te werken met een klankbordgroep, waarbij de scenario's passend moeten zijn binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. De stedenbouwkundige uitwerking alsook het opstellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie worden voorzien voor eind 2020. Fase 1a van de Havenkom vormt de eerste aanzet voor de verdere ontwikkeling van de Havenkom (grotendeels particuliere gronden). Voor de ontwikkeling van de Havenkom is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

9. Private projecten

Naast gebiedsontwikkelingen waar de gemeente gronden in haar bezit heeft, is binnen de gemeente sprake van een aantal private ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Nijkerk. Hierbij zijn de risico's voor de gemeente beperkt aangezien de grondexploitaties door de ontwikkelende marktpartijen worden gevoerd. Bij de projecten die de gemeente faciliteert, kan echter wel sprake zijn van een financiële component als gevolg van het wettelijk verplichte kostenverhaal. Hierbij bestaat het risico dat de gemeente meer kosten maakt dan contractueel is overeengekomen. Private projecten lopen qua financiën echter via de Algemene Dienst en zijn derhalve niet in de MPG opgenomen. Ten behoeve van het totaalbeeld wordt onderstaand wel een korte toelichting gegeven op enkele omvangrijke private projecten.

De Hofstee

Smink Vastgoed is voornemens om binnen het gebied Doornsteeg circa 50 woningen te bouwen. Het gaat om een gebied van ongeveer twee hectare dat is gelegen aan de oostzijde ter hoogte van het tankstation aan de bestaande weg Doornsteeg. De kaders voor het plan De Hofstee heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 vastgesteld. Hierin is onder meer opgenomen dat het programma voor minimaal 35% sociale woningbouw is, de woningen conform de BENG-eisen per 1 juli 2020 worden ontwikkeld en het kruispunt aan de Holkerweg/Doornsteeg wordt gereconstrueerd. Voor de reconstructie stelt de gemeente een bedrag beschikbaar van € 80.000. Het is de verwachting dat de anterieure overeenkomst ten aanzien van de ontwikkeling in het tweede kwartaal van 2020 wordt ondertekend. Hierna kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De Hofstee heeft in financiële zin geen relatie met de gemeentelijke exploitatie Doornsteeg.

Euretco-terrein

Het voornemen bestaat om de bestaande bedrijven- en kantorenlocatie van Euretco aan de Koninginneweg 1 in Hoevelaken te herontwikkelen naar woningbouw. Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor deze herontwikkeling. De nadien plaatsgevonden stedenbouwkundige en programmatische uitwerking wijkt echter op onderdelen af van de vastgestelde kaders, bijvoorbeeld doordat Euretco in de tussentijd heeft aangegeven op de locatie niet te voorzien in de bouw van een nieuw kantoorpand. Het is op dit moment niet aan te geven of er definitief zicht komt op een haalbare ontwikkeling naar ongeveer 160 woningen en, zo ja, op welke termijn een hernieuwde kaderstelling door de gemeenteraad kan plaatsvinden. Hiervoor dienen initiatiefnemers Aalberts Ontwikkeling en BPD eerst een aantal vraagstukken af te hechten met Euretco. Aangezien een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, moet ook eerst op hoofdlijnen overeenstemming worden bereikt over de financiële uitvoerbaarheid en de wijze van samenwerking tussen de initiatiefnemers en gemeente.

Kerkplein (Wonen bij de Toren)

Op de plek van de voormalige Jumbo-supermarkt aan de Torenstraat beogen Van Wijnen en Smink Vastgoed een herontwikkeling naar woningbouw en ondergrondse parkeergarage. Op dit moment wordt voorzien in een programma dat bestaat uit 32 huurappartementen, 45 koopappartementen en 15 stadswoningen. Het is de bedoeling om de toekomstige appartementen en woningen om een autoluw en groen binnenterrein te situeren. Daarnaast biedt het project ruimte aan een ondergrondse parkeergarage met 147 parkeerplaatsen waarvan minimaal 80 openbaar zijn ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. De kaderstellende besluitvorming door de gemeenteraad wordt voor de zomer van 2020 verwacht. Hierin wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet alsmede de financiële consequenties voor de gemeente. Bij positieve besluitvorming zal vervolgens een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. De voorziene start bouw is in 2021.

Middelaar-Oost

In de gemeentelijke structuurvisie uit 2011 is het gebied Middelaar-Oost aangewezen als toekomstige zoeklocatie voor woningbouw. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van ongeveer 450 woningen. Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. Daarnaast is in zuidwestelijke hoek sprake van versnipperd grondeigendom. Dit betekent dat in het verleden een perceel van ongeveer 3,2 hectare is versplinterd in bijna 100 kleinere percelen, welke zijn verkocht aan diverse particuliere investeerders in Nederland. De gemeenteraad heeft op 21 februari 2019 besloten om het project daadwerkelijk op te starten en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een bestuursopdracht, een eerste verkenning naar relevante omgevingsaspecten en een concept-projectplan. Nadat het projectplan door het college is vastgesteld, zal onder meer worden gestart met de uitwerking van een stedenbouwkundige visie, een ontwikkelstrategie en de participatie met grondeigenaren en belanghebbenden.

Oude Barneveldseweg

Op initiatief van Evan Kroon Consultancy, SamenThuis Vastgoedontwikkeling en Lithos zijn in 2018 opnieuw gesprekken gestart om de locatie aan de Oude Barneveldseweg in Nijkerk te herontwikkelen naar woningbouw. Na het vertrek van Kenteq hebben de bestaande panden in het gebied veelal een andere (tijdelijke) invulling gekregen, zoals een kindercentrum en sportschool. Het gebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 5,2 hectare en voorziet naar verwachting in de realisatie van 120 tot 150 woningen. Daarbij worden enkele bestaande functies, zoals het kindercentrum Prokino, ingepast. Mede gelet op de huidige bouwkundige staat zal het pand van Nautilus Health Club daarentegen niet worden behouden. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad in beginsel ingestemd met een ontwikkeling naar woningbouw, met dien verstande dat de randvoorwaarden pas worden vastgesteld na de bestuurlijke behandeling van de nieuwe Woonvisie.

Spaanse Leger

Voor het driehoekige gebied tussen de Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle wordt een herontwikkeling naar woningbouw voorzien. Na een eerste kaderstelling op 17 december 2017 heeft de gemeenteraad op 18 april 2019 opnieuw kaders vastgesteld voor de verdere planontwikkeling van het Spaanse Leger. Zo voorziet de ontwikkeling naar verwachting in de realisatie van ongeveer 200 woningen, waarvan 35% in de sociale sector. De woningen worden gesitueerd in kleine buurtschappen rondom een gezamenlijke brink of erf. Deze buurtschappen worden van elkaar gescheiden door groene zones, waarbij de bestaande landschappelijke elementen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het initiatief van de herontwikkeling ligt bij De Bunte Vastgoed en Lithos. De gemeente zal met deze partijen een anterieure overeenkomst sluiten. Het is de verwachting dat deze overeenkomst medio 2020 wordt ondertekend. In het tweede kwartaal van dit jaar zal ook het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Woonpark Hoevelaken

In 2017 is de gemeente een overeenkomst aangegaan met BPD Ontwikkeling voor de herontwikkeling van de voormalige kantorenlocatie van Bouwfonds in Hoevelaken. In Woonpark Hoevelaken worden ongeveer 180 verschillende woningen gerealiseerd. In 2019 is het kantoorpand gesloopt en is de eerste fase (Het Landgoed) succesvol in verkoop gegaan. De bouw van de eerste woningen zal starten in het tweede kwartaal van 2020. In dit kwartaal gaat naar verwachting ook de tweede fase met ongeveer 50 woningen in verkoop. Het zuidelijke plandeel volgt in 2021.

10. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2020. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 9,5 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende grondexploitaties (FAC). Naar verwachting worden eind dit jaar geen complexen afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
<i>Nijkerkerveen</i>				
- deelplan 1a (Buntwal)	GREX	31-12-2021	435.916	418.989
- deelplan 1b (De Bunt)	GREX	31-12-2021	-162.256	-155.956
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2021	40.256	38.693
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2021	412.591	396.570
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	31-12-2021	-112.043	-107.692
Arkerpoort	GREX	31-12-2021	479.719	461.091
De Flier*	GREX	31-12-2029	2.827.012	2.319.135
Spoorkamp	GREX	31-12-2029	3.229.489	2.649.306
Westkadijk 2015	GREX	31-12-2021	-896.125	-861.328
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	5.287.954	4.316.590
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	10.032	61.842
Totaal				9.537.241

* 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 31-12-2028. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2033 met een eindwaarde van ongeveer € 7.463.446.

Resultaatsnemingen

Het woonrijp maken binnen woningbouwprojecten Sportweg en De Globe zijn in 2019 afgerond. Hierdoor kunnen de grondexploitaties voor beide projecten met terugwerkende kracht per 31 december 2019 worden afgesloten. Bij de Sportweg gaat het om een negatieve eindwaarde van ongeveer € 487.000. Voor het verwachte verlies is in het verleden reeds een verliesvoorziening van voldoende omvang getroffen. De Globe wordt afgesloten met een positieve eindwaarde van ongeveer € 122.000. In 2018 was op dit project een tussentijdse winst van € 249.000 genomen. Hierdoor komt de totale winst uit op ongeveer € 371.000. In de geheime bijlage is project een verschillenanalyse gemaakt tussen het resultaat op eindwaarde en het primair verwachte resultaat bij het openen van de grondexploitatie.

Resultaatsnemingen	Type	Jaarrekening 2019	Tussentijdse winsten	Totaal
Sportweg	GREX	-487.407	0	-487.407
De Globe	GREX	122.329	249.000	371.329
Totaal		-365.078	249.000	-116.078

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 2019 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 6 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen. Bij De Flier gaat het daarentegen om het gedeeltelijk terugdraaien van eerder genomen tussentijdse winst. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 2,0 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2019	Totaal
Nijkerkerveen, deelplan 1a (Buntwal)	GREX			1.194.000	1.194.000
Nijkerkerveen, deelplan 2 (Dorp)	GREX		281.000	12.000	293.000
Nijkerkerveen, deelplan 3a (Laakweg)	GREX			225.000	225.000
Arkerpoort	GREX	1.742.000	883.000	239.000	2.864.000
De Flier	GREX		626.000	-68.000	558.000
Spoorkamp	GREX	809.000	147.000	0	956.000
Doornsteeg fase 1	GREX			345.000	345.000
Doornsteeg fase 3	GREX			5.000	5.000
Totaal		2.551.000	1.937.000	1.952.000	6.440.000

Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde of eindwaarde. Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties bij de MPG 2020 valt per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 1,1 miljoen. Dit is onder meer te relateren aan het afsluiten van project Sportweg en het openen van de grondexploitatie Centrumplan Nijkerkerveen. Ook is sprake van een verschuiving binnen project Doornsteeg door het budget voor duurzaamheidsmaatregelen in fase 2 (faciliterend deel) door te schuiven naar fase 3 (vooral actief deel). In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2019.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2019	MPG 2020	Vershil
Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt)	GREX	154.000	156.000	2.000
Sportweg	GREX	605.000	0	-605.000
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	0	108.000	108.000
Westkadijk 2015	GREX	857.000	861.000	4.000
Doornsteeg, faciliterende grondexploitatie	FAC	610.000	0	-610.000
Totaal		2.226.000	1.125.000	-1.101.000

Bovenwijkse voorzieningen

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Toevoegingen aan het fonds kunnen alleen nog plaatsvinden via bestemming van het resultaat. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de tMPG 2018 is besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2019 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
<i>Nijkerkerveen</i>		
- deelplan 1a (Buntwal)	GREX	623.630
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	92.225
Arkerpoort	GREX	65.790
De Flier	GREX	98.762
Totaal		880.407

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 1/1/2020 en de afdrachten die in de toekomst 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
<i>Nijkerkerveen</i>			
- deelplan 1a (Buntwal)	623.630	623.630	0
- deelplan 1b (De Bunt)	266.426	266.426	0
- deelplan 2 (Dorp)	994.560	994.560	0
- deelplan 3a (Laakweg)	18.000	0	18.000
Centrumplan Nijkerkerveen	0	0	0
Arkerpoort	1.410.099	1.267.937	142.163
De Flier	7.085.099	2.799.314	4.285.785
Spoorkamp	2.296.020	986.230	1.309.790
Westkadijk 2015	0	0	0
Doornsteeg	3.882.143	1.592.093	2.290.050
Totaal	16.575.976	8.530.189	8.045.788

Strategische gronden

De geheime bijlage geeft een overzicht weer van de boekwaarden en voorziene marktwaarden van de strategische gronden.

Bouwclaims

In het verleden zijn met ontwikkelende partijen zogeheten bouwclaimovereenkomsten getekend. Hierbij hebben de ontwikkelende partijen grond aan de gemeente verkocht in ruil voor het recht om een bepaald aantal woningen te bouwen. De nog resterende bouwclaim per 1/1/2020 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 werktijd besteden aan de grondexploitaties. Dit wordt per functionaris uitgedrukt als een percentage van de betreffende fulltime-equivalent (fte). Op basis van deze percentages en de daadwerkelijke salariskosten per medewerker wordt een totaalbedrag aan salariskosten bepaald dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. De verdeling over de grondexploitaties van de gemeente vindt vervolgens plaats aan de hand van een tijdschrijfmodule. Naast het doorbelasten van een deel van de salariskosten wordt ook overhead toegerekend. Dit betreft een jaarlijks vast te stellen percentage van de salariskosten.

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

Rentekosten

Conform het BBV moeten de aan de grondexploitaties toerekenbare rentekosten worden bepaald aan de hand van het (daadwerkelijke) gewogen gemiddelde rentepercentage en de bruto boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. Met name het boekwaardeverloop van de grondexploitaties kan in werkelijkheid aanzienlijk afwijken ten opzichte van de primaire raming, bijvoorbeeld op het moment dat sprake is van een groot aantal 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 in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot een totale belastingdruk van ongeveer € 978.000 over de jaren 2016 t/m 2019. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties.

Voor de jaren 2017 t/m 2019 is nog sprake van een voorlopige aanslag. Dit 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 heeft de gemeente inmiddels aangifte gedaan ten aanzien van de jaren 2017 en 2018. Hierbij zijn de uitgangspunten en systematiek gevolgd uit de vaststellingsovereenkomst (VSO) die de gemeente Oosterhout eind 2018 met de Belastingdienst heeft gesloten. De Belastingdienst heeft namelijk aangegeven dat andere gemeenten mogen aansluiten bij de pragmatische werkwijze uit de VSO. Op het moment dat de Belastingdienst met definitieve aanslagen komt, zal hierover worden geïnformeerd. De aangifte ten aanzien van 2019 zal medio dit jaar worden gedaan.

13. Risicoanalyse

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

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Het gewogen risico-effect per project is vervolgens afgezet tegen het voorziene netto resultaat, hetgeen gelijk is aan de verwachte 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 € 2,1 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 € 1,7 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen met ongeveer € 600.000 ten opzichte van de tMPG 2019. De oorzaak hiervan ligt met name bij de voortgang binnen projecten waardoor geraamde kosten en opbrengsten worden omgezet naar gerealiseerde cijfers. De geheime bijlage geeft specifiek inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

14. Reserve Bouwgrondexploitatie

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

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

Reserve Bouwgrondexploitatie	2019	2020	2021	2022	2023
1. Stand per 1-1 (bruto)	23.372.470	14.425.041	14.115.041	12.994.628	12.734.628
2. Verliesvoorzieningen per 1-1	2.182.000	1.017.000	1.148.000	0	0
3. Stand per 1-1 (netto)	21.190.470	13.408.041	12.967.041	12.994.628	12.734.628
4. Mutaties verliesvoorzieningen	-1.165.000	131.000	-1.148.000	0	0
5. Resultaatsnemingen	1.586.922	0	-860.413	0	-662.631
6. Onttrekkingen	-1.284.351	-310.000	-260.000	-260.000	-260.000
7. Dotaties Algemene Reserve	-9.250.000	0	0	0	0
8. Stortingen	0	0	0	0	0
9. Stand per 31-12	13.408.041	12.967.041	12.994.628	12.734.628	11.811.996

Weerstandsvormogen	2019	2020	2021	2022	2022
A Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	21.190.470	13.408.041	12.967.041	12.994.628	12.734.628
B Benodigde weerstandscapaciteit	1.927.000	1.697.000	1.697.000	1.634.000	1.634.000
C Resultaat weerstandsvormogen	19.263.470	11.711.041	11.270.041	11.360.628	11.100.628
D Ratio weerstandsvormogen	11,00	7,90	7,64	7,95	7,79

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. In 2019 betreft het per saldo een vrijval van € 1.165.000. Bij de mutaties vanaf 2020 gaat het enerzijds om prijspeilaanpassingen. Onder gelijkblijvende omstandigheden neemt de netto contante waarde namelijk elk jaar 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 diverse mutaties verwerkt.

Mutaties negatief resultaat	2019	2020	2021	2022	2023
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	2.000	3.000	-159.000	0	0
Sportweg	-605.000				
Centrumplan Nijkerkerveen		110.000	-110.000		
Westkadijk 2015	4.000	18.000	-879.000		
Doornsteeg (FAC-deel)	-566.000				
Totaal	-1.165.000	131.000	-1.148.000	0	0

5. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2019 komen de (tussentijdse) winst- en verliesnemingen in totaal uit op circa € 1,6 miljoen. Vanaf 2020 gaat het telkens om een netto resultaat, ofwel de voorziene eindwaarde van de grondexploitatie minus de fondsafdracht die nog moet plaatsvinden in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Als gevolg van verplichte tussentijdse winstnemingen zal de resultaatneming bij positieve grondexploitaties in de praktijk gefaseerd plaatsvinden. Dit is echter niet verwerkt in onderstaande tabel omdat de tussentijdse winsten afhankelijk zijn van de *Percentage of Completion* per project en deze pas bij iedere jaarrekening met voldoende zekerheid is vast te stellen.

Resultaatnemingen	2019	2020	2021	2022	2023
Nijkerkerveen deelplan 1a (Buntwal)	1.194.000	0	435.916	0	0
Nijkerkerveen deelplan 1b	0	0	-162.256	0	0
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	12.000	0	40.256	0	0
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)	225.000	0	394.591	0	0
Sportweg	-487.407	0	0	0	0
De Globe	122.329	0	0	0	0
Centrumplan Nijkerkerveen	0	0	-112.043	0	0
Arkerpoort	239.000	0	337.557	0	0
De Flier	-68.000	0	0	0	0
Westkadijk 2015	0	0	-896.125	0	0
Doornsteeg fase 1 (GREX-deel)	345.000	0	28.601	0	0
Doornsteeg fase 1 (FAC-deel)	0	0	-711.035	0	0
DPOI Volkstuinen (GREX-deel)	0	0	-172.223	0	0
DPOI Volkstuinen (FAC-deel)	0	0	-43.653	0	0
Doornsteeg fase 2 (GREX-deel)	0	0	0	0	-1.634.535
Doornsteeg fase 2 (FAC-deel)	0	0	0	0	2.578.129
DPOI Fietstunnels (GREX-deel)	0	0	0	0	-940.443
DPOI Fietstunnels (FAC-deel)	0	0	0	0	-665.782
Doornsteeg fase 3 (GREX-deel)	5.000	0	0	0	0
Afsluiting Doornsteeg fase 3 (FAC-deel)	0	0	0	0	0
Afsluiting DPOI Geluidswal (GREX-deel)	0	0	0	0	0
Afsluiting DPOI Geluidswal (FAC-deel)	0	0	0	0	0
Totaal	1.586.922	0	-860.413	0	-662.631

6. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2019 gaat het om een bedrag van ongeveer € 1,3 miljoen, onder meer ten behoeve van de voorlopige aangifte Vpb en voorbereidingskosten voor Middelaar-Oost. Verder is vanuit de tussentijdse winstnemingen een bedrag van € 880.407 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag is bepaald naar rato van gronduitgifte binnen de grondexploitaties. Wat betreft de voorziene bedragen voor de Vpb is zekerheidshalve nog geen rekening gehouden met positieve effecten in het kader van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomst (zie hiervoor hoofdstuk 12). Voor Middelaar-Oost is besloten om maximaal € 200.000 aan voorbereidingskosten ten laste van de reserve te brengen. Het uitgangspunt is dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dit geval is er geen effect op de reserve. Veiligheidshalve is echter geen correctie opgenomen voor de tot dusver gemaakte kosten van ca. € 16.000.

Onttrekkingen	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Renteresultaat					
Afdracht BoVo	-880.407				
Aanslag Vpb	-328.369	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Onderzoek sportvoorzieningen Luxool		-50.000			
Vorbereidingskosten Middelaar-Oost	-15.575				
Totaal	-1.284.351	-310.000	-260.000	-260.000	-260.000

Onttrekkingen	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Aanslag Vpb	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Duurzaamheid/beeldkwaliteit scouting	-140.000				
Onderzoek sportvoorzieningen Luxool	-50.000				
Vorbereidingskosten Middelaar-Oost					
Totaal	-450.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000

7. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve. Bij de Voorjaarsnota 2019 is besloten om een bedrag van € 9,25 miljoen te doteren aan de Algemene Reserve.
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 Weerstandsvormogen

- 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 weerstandsvormogen betreft het saldo van het vrij besteedbare deel van de reserve minus het risicoprofiel.
- D. De ratio van het weerstandsvormogen 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 2020 is namelijk sprake van een ratio van 7,90. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren boven de 7,00 blijft. Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Dit betekent dat vrij besteedbare middelen niet automatisch naar de Algemene Reserve vloeien. Onttrekking van middelen kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Periodiek zal daarom worden onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien.

15. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2020 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. In juli 2019 heeft de commissie BBV de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken gepubliceerd. Deze notitie geldt met ingang van begrotingsjaar 2019 en vervangt een aantal eerdere notities en uitingen. De nieuwe notitie kent een aantal inhoudelijke wijzigingen, maar heeft geen noemenswaardige consequenties voor de MPG 2020. De actualisatie van de grondexploitaties betreft dan ook met name een aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen).

In 2019 is het project De Globe afgerond. Hierdoor kan de grondexploitatie met terugwerkende kracht per 31 december 2019 worden afgesloten met een positieve eindwaarde van € 122.329. Ook kan per einde 2019 het project Sportweg worden afgewikkeld. Op eindwaarde gaat het om een negatief resultaat van € 487.407. Daarnaast stelt het BBV gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (Percentage of Completion) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. In 2019 betreft het een totaalbedrag van ongeveer € 2,0 miljoen. Door bijstellingen in de prognoses voor De Flier is op basis van dezelfde systematiek in het verleden juist te veel tussentijdse winst genomen. Dit wordt daarom teruggedraaid voor een bedrag van € 68.000.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 9,5 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2019 gaat het om een verbetering van het resultaat met ongeveer € 0,7 miljoen. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van enkele mutaties. In de eerste plaats gaat het om het afsluiten van grondexploitaties Sportweg en De Globe, en het openen van grondexploitatie Centrumplan Nijkerkerveen. In de tweede plaats betreft het de verwerking van de tussentijdse winstnemingen. Ten slotte gaat het om een positieve bijstelling van het voorziene resultaat op De Flier. Dit heeft met name te maken met de maximale termijn van 10 jaar voor de waardering van de grondexploitatie (conform BBV). Bij de herziening vallen meer opbrengsten binnen deze maximale termijn (de jaarschijf 2029 wordt nu ook meegenomen in de waardering).

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Bij de tMPG 2018 is daarom besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) in 2019 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2019 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van ongeveer € 880.000. Conform huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 8,0 miljoen moeten worden afgedragen.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen valt bij de MPG 2020 per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 1,2 miljoen. Dit is onder meer te relateren aan het afsluiten van project Sportweg. Ook is sprake van een verschuiving binnen project Doornsteeg door het budget voor duurzaamheidsmaatregelen in fase 2 (faciliterend deel) door te schuiven naar fase 3 (vooral actief deel). Als gevolg van deze wijziging is het resultaat van het faciliterende deel van het project niet meer negatief.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 1,7 miljoen. Dit betreft een afname ten opzichte van de tMPG 2019 met ongeveer € 600.000. De afname is het onder meer gevolg van de voortgang van projecten (realisatie van kosten en opbrengsten) en het verbeterde projectresultaat van De Flier. Projectresultaten worden immers als eerste risicobuffer aangemerkt. De geheime bijlage geeft inzicht in de kwantificering van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van ongeveer € 1,7 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie ruimschoots toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2020 is namelijk sprake van een 7,90. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren boven de 7,00 blijft, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn.

Onttrekking van middelen uit de Reserve Bouwgrondexploitatie kan alleen plaatsvinden op basis van besluitvorming door de gemeenteraad. Zo is bij de Voorjaarsnota 2019 besloten tot een dotatie aan de Algemene Reserve van € 9,25 miljoen. Als gevolg van de mutaties bij de MPG 2020 zijn de vrij besteedbare middelen binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie ongeveer € 11,7 miljoen per 1 januari 2020. Dit ligt boven het bepaalde minimum van € 10 miljoen als 'strategische buffer', een bedrag dat moet worden opgevat als algemene buffer voor nog te maken bestuurlijke keuzes en ontwikkelingen die van invloed zijn op de financiën van het Grondbedrijf. Periodiek zal daarom worden onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien.

Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2020, behorende bij de Jaarrekening 2019;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2020 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.