

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2021



MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2021

bij Jaarrekening 2020

datum

22/04/2021

status

definitieve versie

portefeuillehouder

W. Oosterwijk

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Systematiek	5
3. Marktontwikkelingen.....	7
4. Rekenparameters	10
5. Grondexploitaties	12
5.1 Nijkerkerveen	13
5.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)	14
5.1.2 Deelplan 2 (Dorp)	15
5.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)	16
5.2 Centrumplan Nijkerkerveen	17
5.3 Nautenaseweg.....	19
5.4 Arkerpoort	21
5.5 De Flier	23
5.6 Spoorkamp	26
6. Doornsteeg.....	29
6.1 Doornsteeg: fase 1	30
6.2 Doornsteeg: fase 2	31
6.3 Doornsteeg: fase 3	33
6.4 Deelplanoverstijgende investeringen.....	34
6.5 Doornsteeg op totaalniveau.....	36
7. Strategische gronden	37
7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk).....	37
7.2 Nijkerkerveen deelplan 3	37
7.3 Overige gronden.....	37
8. Private projecten	38
9. Projectresultaten	41
10. Programmabegroting	44
11. Vennootschapsbelasting	45
12. Risicoanalyse	46
13. Reserve Bouwgrondexploitatie.....	47
14. Conclusies & Besluiten	50

1. Inleiding

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2021. 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 2021 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2021 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2020 (tMPG 2020).

Leeswijzer

In de MPG 2021 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek.** In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de MPG, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Ontwikkelingen vakgebied.** In hoofdstuk 3 worden belangrijke ontwikkelingen binnen het vakgebied toegelicht, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving.
- **Marktontwikkelingen.** In hoofdstuk 4 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters.** In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties.** In hoofdstuk 6 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg.** In hoofdstuk 7 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden.** In hoofdstuk 8 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Private projecten.** In hoofdstuk 9 staan enkele private projecten centraal die gezien de omvang relevant zijn voor het (programmatische) totaalbeeld.
- **Projectresultaten.** In hoofdstuk 10 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting.** In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting.** In hoofdstuk 12 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 14 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 15 worden de conclusies van de MPG 2020 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2020. 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 2021 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 2021 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2020. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat van de tMPG 2020. 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 2020. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2021. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2020 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 2021 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. Marktentwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

In de periode 2014 tot 2020 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Als gevolg van de coronapandemie is deze trend in 2020 echter doorbroken. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2020 met gemiddeld 4,1% gekrompen. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex. Ondanks de coronapandemie zijn de woningprijzen in 2020 verder gestegen. Ook nam het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in 2020 toe tot bijna 60.000, ongeveer 14% meer dan in 2019. Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de productie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2025. Desalniettemin is het de verwachting dat dit jaar minder nieuwbouwwoningen te koop worden gezet in vergelijking met 2020 en dat de druk op de woningmarkt zal toenemen. Zo stelt de NVM dat de bouwsector laat-cyclisch is, wat betekent dat de effecten van de coronapandemie pas later voelbaar zijn. Zo lijkt de ontwikkelsnelheid en snelheid van besluitvorming achteruit te gaan. Dit komt de bouwproductie niet ten goede.

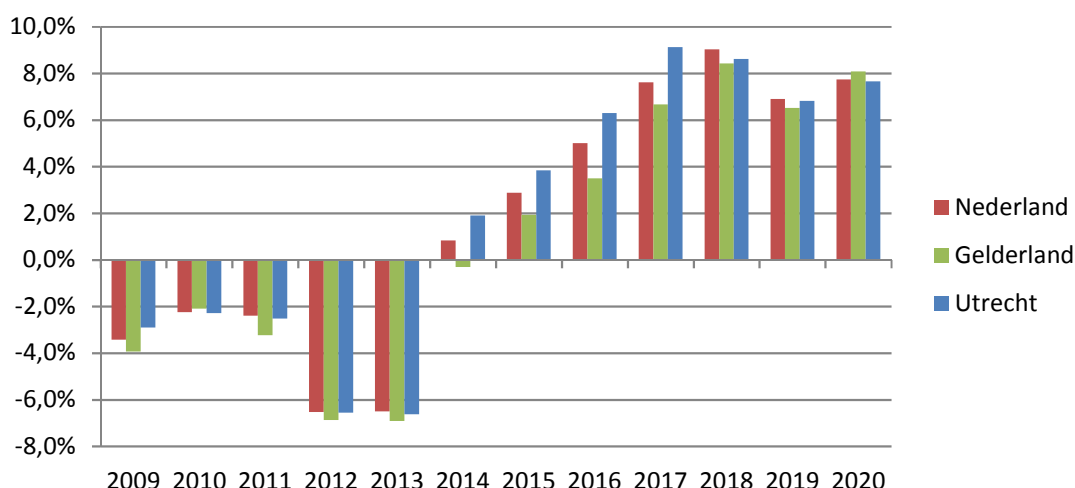
Woningprijzen

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 2020 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 365.000 (NVM). Dat is 11,6% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning steeg in 2020 met 9% tot € 421.000 (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. Op basis van verkoopcijfers van de NVM heeft de coronapandemie geen negatief effect gehad op de woningmarkt.

De prijs van de gemiddeld verkochte bestaande woning in het tweede kwartaal van 2020 bedraagt € 335.000. Dat is 8,8% meer dan een jaar geleden. Daarbij zijn meer woningen boven de vraagprijs verkocht dan ooit is geregistreerd: 52% van alle woningen werd voor meer verkocht dan dat ervoor gevraagd werd. Het aantal transacties steeg ten opzichte van het eerste kwartaal maar daalde licht in vergelijking met het jaar ervoor. Ook de behoefte aan nieuwbouwwoningen blijft groot. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal van 2020 toegenomen tot € 401.000. Verder is het de verwachting dat de huizenprijzen in 2021 en 2022 worden opgestuwd door het woningtekort en de lage rente. De Rabobank verwacht voor dit jaar een stijging van 8%.

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, met uitzondering van 2020. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld en is de prijsontwikkeling positiever dan het Nederlandse gemiddelde.



Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In dat jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. In de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van ongeveer 70.000 woningen in de afgelopen jaren. In 2020 zijn ruim 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd (CBS), wat neerkomt op een daling van circa 3% ten opzichte van 2019. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk en oplopend woningtekort. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft. Volgens de raming van Primos stijgt het tekort tot 419.000 woningen in 2025. Om het oplopende tekort terug te dringen, moeten er jaarlijks zo'n 90.000 woningen bijkomen (ministerie van BZK).

Overige vastgoedmarkten

De commerciële vastgoedmarkt in Nederland is vorig jaar ondanks de coronapandemie redelijk overeind gebleven. Dit was mede te danken aan de uitgebreide steunpakketten van de overheid. Zo slaagde de winkelmarkt erin om het transactievolume op peil te houden. Ook de bedrijfsruimtemarkt wist zich goed staande te houden, onder meer dankzij de grote vraag naar distributiecentra. De kantorenmarkt had wel te maken met een teruglopende vraag.

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2020 onder druk komen te staan (NVM Business). Dit werd niet alleen veroorzaakt door een toename van het thuiswerken, maar ook door de economische krimp. In de markt was sprake van een daling van circa 25% van het transactievolume in vergelijking tot 2019. In totaal is ruim 1 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht in 2020. Daarmee lag de opname circa 22% lager dan een jaar eerder. Als gevolg van de beperkte vraag, ging het direct beschikbare aanbod nauwelijks omlaag. Eind 2020 stond ongeveer 5,2 miljoen m² te huur of te koop, wat overeenkomt met 11,5% van de totale voorraad. Ultimo 2019 was het aanbod nog € 5,5 miljoen m². Weliswaar is naar schatting zo'n 400.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken teneinde plaats te maken voor onder meer woningbouw, maar daar stond tegenover dat er door vertrek van bedrijven en het opheffen van arbeidsplaatsen ook meer grote oppervlakten aan de markt kwamen. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat de prijsniveaus landelijk vrijwel gelijk bleven.

De Nederlandse winkelmarkt werd in 2020 hard geraakt door de coronapandemie en de beperkende overheidsmaatregelen die daaruit volgden (NVM Business). Winkels die 'niet-essentiële' producten verkopen, werden geconfronteerd met een gedwongen winkelsluiting. De stijging van de onlineverkoop kon de weggevallen omzet uit de fysieke winkels niet compenseren. Ondanks het feit dat veel winkels de inkomsten sterk zagen teruglopen en in veel van deze winkels de marges onder druk stonden, viel qua verhuren en

verköpen de schade mee. Zo werd op de vrije markt bijna evenveel winkelruimte opgenomen als in 2019. Het totaal aantal beschikbare meters daalde in 2020 van 2,1 miljoen m² naar ongeveer 1,9 miljoen m². Daarbij daalde de winkelleegstand van 8,1% naar 7,6%. Wat daarbij hielp, waren de steunmaatregelen van de overheid en het onttrekken van winkelruimte aan de voorraad met het doel deze een andere bestemming te geven. Op veel locaties kwamen vorig jaar de huurprijzen van winkels verder onder druk te staan. Vooral op de drukste winkellocaties was door de forse afname van het aantal passanten sprake van een daling.

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal huur- en kooptransacties een lichte stijging liet zien (NVM Business). In totaal werd ruim 6,5 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een afname van ongeveer 8,5% ten opzichte van 2019. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was mede te danken aan de online bestedingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten. Een tegenvaller was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de tweede keer op rij een stijging liet zien, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m² eind 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2020 omhoog. Landelijk gezien werd een kleine stijging van ongeveer 4% gerealiseerd.

De hierboven opgenomen marktcijfers schetsen een algemeen beeld over 2020. Het is nog onduidelijk hoe de cijfers zich de komende jaren ontwikkelen. De coronapandemie kan immers ook voor de langere termijn structurele gevolgen hebben voor de commerciële vastgoedmarkten. Enkele voorbeelden:

- Minder vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte doordat ondernemingen investeringsbeslissingen uitstellen en eerder inzetten op herorganisatie dan op herhuisvesting.
- Minder vraag naar kantoorruimte door de groei van het thuiswerken.
- Minder vraag naar bedrijfsruimte als gevolg van een lagere economische groei of krimp. Daarentegen profiteert het logistieke vastgoed wel nog steeds van de groei van het online shoppen.
- Een afname van het aantal fysieke winkels door de groei van het online shoppen.

Als gevolg van diverse ontwikkelingen is het mogelijk dat huurprijzen dalen, de vraag naar nieuwbouwkavels afneemt en de leegstand toeneemt. Voor de gemeente kan dit bijvoorbeeld van invloed zijn op de uitgifte van kavels op De Flier en Spoorkamp.

4. Rekenparameters

Kostenstijging

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

- Voor de verwerving van grond en opstallen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/Kadaster). In 2020 was voor de provincie Gelderland sprake van een waarde­stijging van 8,1%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2020 over een stijging van 0,4%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2020 met 2,6%. De ontwikkeling van de GWW-kosten laat een minder sterke groei zien dan in 2019. Dit valt deels te verklaren door de PFAS- en stikstofproblematiek. Adviesbureau Metafoor verwacht in 2021 een stagnatie van de GWW-kosten. Stadkwadraat verwacht daarentegen een lichte stijging van 1% tot 2%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2020 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 3,4% gestegen. Metafoor verwacht voor 2021 een stijging van de plankosten tussen 1% en 3%.

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 2021-2023 een gemiddelde stijging van 0% tot 3%, 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 2020 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2020 was voor het begrotingsjaar 2020 sprake van een WACC van 0,89%. De voorziene WACC bij de tMPG 2020 was 1,25%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

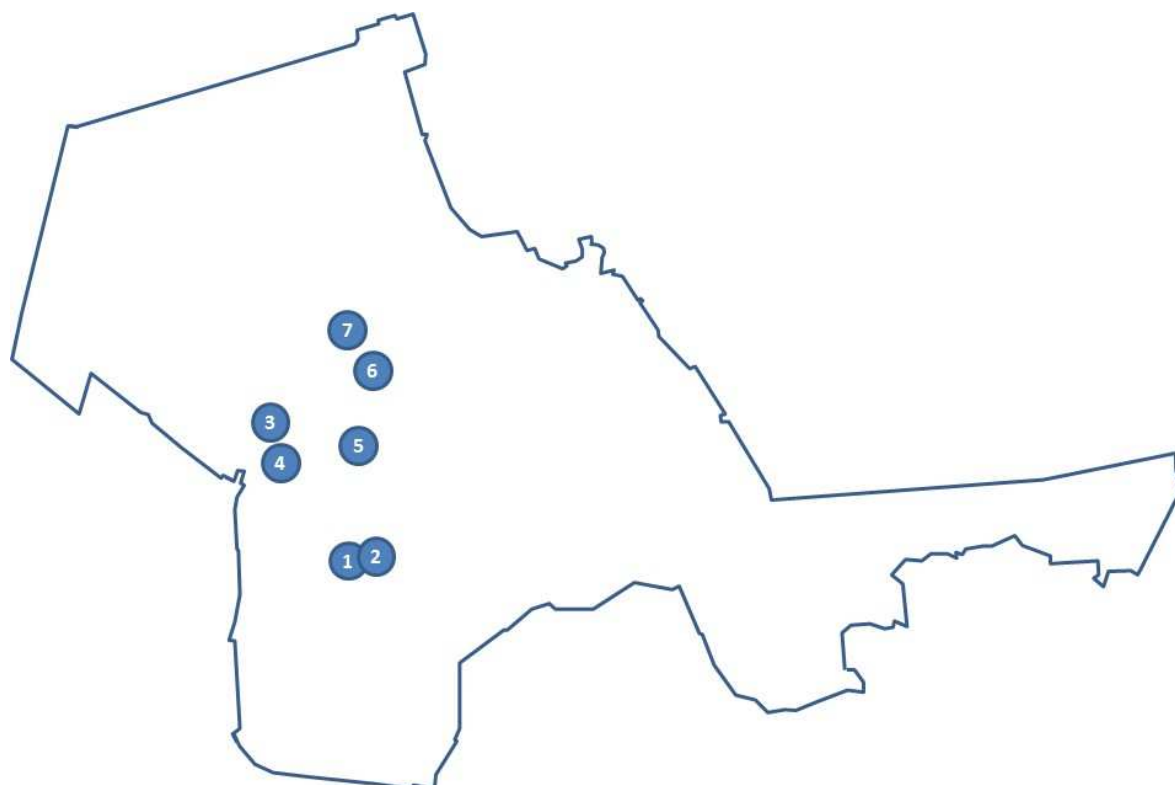
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief vanaf 2021 onder de 1,00% komt te liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Daarom zijn de jaarschijven in de grondexploitaties doorgerekend met een voorziene rente van 1,00%.

Disconteringsvoet

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

5. Grondexploitaties

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



Wonen

- ① Nijkerkerveen
- ② Centrumplan Nijkerkerveen
- ⑥ Nautenaseweg 2
- ⑦ Doornsteeg

Bedrijven

- ③ Arkerpoort
- ④ De Flier

Gemengd

- ⑤ Spoorkamp

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

5.1 Nijkerkerveen



Projectbeschrijving

Rondom de kern Nijkerkerveen is een uitbreiding van het aantal woningen voorzien. In dit kader heeft de gemeenteraad in 2007 de randvoorwaarden vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze visie is vervolgens vertaald in een voorkeursmodel waarmee de gemeenteraad op 28 april 2011 heeft ingestemd. Het voorkeursmodel wordt gefaseerd uitgewerkt. Deelplan 1a (Buntwal), deelplan 1b (De Bunt) en deelplan 2 (Dorp) zijn inmiddels in ontwikkeling genomen of afgerond. Voor deelplan 3 is de planontwikkeling 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 vooralsnog als strategische gronden (MVA) op de balans.

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

5.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)

Voortgang

Deelplan 1 is gelegen aan de noordrand van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied bestaat uit twee gebieden: 1a ligt ten noorden van de Talmastraat; 1b ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de 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. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. Momenteel wordt dan ook de openbare ruimte definitief ingericht. Naar verwachting kan de grondexploitatie dit jaar worden afgesloten.

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 kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
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 € 15.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is geopend op 18 april 2019 en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Verschil
Nominale waarde	379.017		132.063	-246.954
Eindwaarde	394.430		133.171	-261.258
Netto contante waarde	379.113	386.696	130.560	-256.136

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	1.194.000		1.520.000	326.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	623.630		623.630	0
Eindwaarde	964.800		1.029.541	64.742

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 261.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2020 bedraagt conform de PoC-methode echter € 326.000. Per saldo is derhalve sprake van een verbetering van ongeveer € 65.000.

5.1.2 Deelplan 2 (Dorp)

Voortgang

Deelplan 2 ligt ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen. De Vrouwenweg vormt de meest noordelijke grens van het gebied. Ten zuiden takt het nieuwe woongebied aan op de Westerveenstraat. Deelplan 2 is 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. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. Momenteel wordt dan ook de openbare ruimte definitief ingericht. Naar verwachting kan de grondexploitatie dit jaar worden afgesloten.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
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 € 12.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	30.471		19.923	-10.548
Eindwaarde	30.901		18.867	-12.035
Netto contante waarde	29.701	30.295	18.134	-12.161

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	293.000		430.000	137.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	202.334		202.334	0
Eindwaarde	121.567		246.533	124.965

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 12.000 verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2020 bedraagt conform de PoC-methode echter € 137.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het projectresultaat met ongeveer € 125.000.

5.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)

Voortgang

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

Programma en uitgifte

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

Uitgifte kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	5	0	0	0	0	0	0
Totaal	5	0	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 6.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 20 september 2018 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	422.756		84.079	-338.677
Eindwaarde	428.908		85.502	-343.406
Netto contante waarde	412.253	420.498	83.826	-336.673

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	225.000		587.000	362.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	18.000		18.000	0
Eindwaarde	635.908		654.502	18.594

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 343.000. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2020 bedraagt conform de PoC-methode echter € 362.000. Dit betekent dat per saldo sprake is van een verbetering van het totale projectresultaat met ongeveer € 19.000. Vanuit de tussentijdse winst is € 18.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

5.2 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 dorpshuis zijn gehuisvest. Het gebouw is gerealiseerd op de locatie van de voormalige 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 voorzieningencluster is in 2019 opgeleverd. De herontwikkeling van de achterblijvende locaties heeft grotendeels in 2020 plaatsgevonden. Alle woningen zijn inmiddels door ontwikkelaar Heijmans Huizen opgeleverd en op dit moment wordt de openbare ruimte in het dorpshart heringericht. Naar verwachting wordt de grondexploitatie in 2021 afgesloten.

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 kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
Sociaal	20	0	0	0	0	0	0
Middelduur	8	0	0	0	0	0	0
Duur	4	0	0	0	0	0	0
Totaal	32	0	0	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 24.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 30 januari 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-125.091		-132.764	-7.672
Eindwaarde	-138.590		-134.938	3.653
Netto contante waarde	-133.209	-135.873	-132.292	3.581

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-138.590		-134.938	3.653

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg hetzelfde gebleven.

5.3 Nautenaseweg



Projectbeschrijving

In 2019 zijn scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaen verhuist naar een nieuwe gezamenlijke locatie aan de westkant van Doornsteeg. Hun huidige terrein aan de Nautenaseweg is daarmee vrijgekomen en zal worden herontwikkeld naar woningbouw. In overleg met omwonenden heeft de gemeente enkele uitgangspunten opgesteld, welke vervolgens zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Qua programma wordt uitgegaan van 4 appartementen voor senioren en acht vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Voortgang

Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de uitvoering van het plan is een ontheffing nodig ten aanzien van de aanwezige eekhoorns in het gebied. Dit houdt in dat de eekhoorns de komende maanden met diverse diervriendelijke maatregelen naar het direct aansluitend gelegen groengebied worden gelokt. Pas op het moment dat de huidige nesten niet meer gebruikt worden, zal de gemeente starten met het bouwrijp maken van het gebied. Het uitgangspunt is dat de ontheffing in de tweede helft van 2021 door de provincie kan worden afgegeven.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	5.610 m ²	65,2%
Verharding	940 m ²	10,9%
Groen	2.050 m ²	23,8%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	8.600 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	0	0	0,0%
Middelduur	0	0	0	0,0%
Duur	12	0	12	100,0%
Totaal	12	0	12	100,0%

Uitgifte kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	0	0	12	0	0	0	0
Totaal	0	0	12	0	0	0	0

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken (meerkosten) alsmede de markt wat betreft de prijsontwikkeling en het moment van afname. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 109.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend.

Resultaten

Resultaat	GREX 2020	GREX 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	1.131.959		1.124.760	-7.199
Eindwaarde	1.126.220		1.102.075	-24.144
Netto contante waarde	1.061.262	1.082.487	1.038.510	-43.977

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	GREX 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	185.130		185.130	0
Eindwaarde	941.090		916.945	-24.144

Ten opzichte van de geopende grondexploitatie is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 24.000. Dit is met name het gevolg van een langere looptijd van de exploitatie.

5.4 Arkerpoort



Projectbeschrijving

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

Voortgang

Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In het jaar hierop zijn voor de eerste twee bedrijfskavels koopovereenkomsten gesloten. Begin 2016 is het eerste pand opgeleverd en in gebruik genomen (Vreugdenhil Dairy Foods; zie foto). Inmiddels zijn 12 bedrijfskavels verkocht en geleverd. Op dit moment is verregaande interesse voor de 2 resterende bedrijfskavels. Het is dan ook de verwachting dat alle bedrijfskavels in 2022 zijn geleverd en het project kan worden afgerond.

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 kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
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 € 26.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	462.305		437.375	-24.930
Eindwaarde	445.014		427.855	-17.158
Netto contante waarde	419.346	427.733	411.241	-16.492

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.864.000		2.886.000	22.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.064.676		3.069.517	4.842

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 17.000 op eindwaarde verslechterd. De tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2020 bedraagt conform de PoC-methode echter € 22.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 5.000.

5.5 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 2020 zijn 24 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 11,5 hectare verkocht en geleverd. In 2020 is 1 bedrijfskavel verkocht met een totale oppervlakte van 0,5 hectare. Aangezien op dit moment veel bedrijven zijn geïnteresseerd in vestiging op De Flier, is het voorziene uitgiftetempo in beperkte mate bijgesteld. Voor 2021 en 2022 gaat het om een voorziene uitgifte van 1,5 hectare per jaar; in de periode hierna om 1,2 hectare per jaar. Het uitgiftetempo wordt nauwlettend gemonitord.

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 kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
Bedrijventerrein	114.827 m ²	15.094 m ²	15.094 m ²	12.076 m ²	12.076 m ²	12.076 m ²	96.604 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	114.827 m²	15.094 m²	15.094 m²	12.076 m²	12.076 m²	12.076 m²	96.604 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 € 2,3 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	10.250.684		10.127.410	-123.274
Eindwaarde	8.117.950		8.583.000	465.050
Netto contante waarde	6.031.756	6.152.392	6.504.841	352.450

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	558.000		668.000	110.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.639.116		4.639.116	0
Eindwaarde	4.036.834		4.611.884	575.050

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 465.000 op eindwaarde verbeterd. Daarnaast bedraagt de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2020 conform de PoC-methode € 110.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat van ongeveer € 575.000. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een lagere (toekomstige) rentetoerekening. Naar aanleiding van de uitgifte in 2020 is ongeveer € 129.000 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

Op basis van de huidige inzichten heeft grondexploitatie De Flier een looptijd tot einde 2034. Conform het BBV moet voor de waardering van een grondexploitatie worden uitgegaan van een maximale looptijd van 10 jaar. Hiermee worden de risico's die samenhangen met langlopende projecten beperkt. In onderstaand overzicht wordt daarom het resultaat bij een looptijd van 10 jaar weergegeven per einde 2030 onder de noemer "10j".

Resultaat	MPG 2021 (10j)
Eindwaarde	2.896.372
Netto contante waarde	2.376.034

5.6 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 2020 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 2020 zijn geen bedrijfskavel verkocht. Ook in voorgaande jaren was de uitgifte beperkt. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 24 september 2020 ingestemd met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen in fase 2 van Spookkamp. Dit betekent naar verwachting dat in de komende 10 jaar – conform BBV de maximale termijn voor een grondexploitatie – geen bedrijfskavels in fase 2 worden uitgegeven. In relatie tot de geringe belangstelling en de tijdelijke huisvesting 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 wordt vervolgens verantwoord onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden). Op het moment dat uitgifte in fase 2 aan zet is, zal de gemeenteraad worden voorgelegd om opnieuw een grondexploitatie voor fase 2 te openen. Met de administratieve wijziging is de huidige grondexploitatie alleen nog van toepassing op fase 1. Dit maakt de grondexploitatie beter beheersbaar en in hogere mate betrouwbaar.

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 kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m ²	2.127 m ²	2.127 m ²	4.253 m ²	4.253 m ²	4.253 m ²	25.280 m ²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	31.105 m ²	532 m ²	532 m ²	1.063 m ²	1.063 m ²	1.063 m ²	6.320 m ²
Totaal	37.175 m²	2.658 m²	2.658 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 € 594.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2020.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	3.799.769		3.708.698	-91.071
Eindwaarde	3.246.158		3.173.970	-72.188
Netto contante waarde	2.662.980	2.716.240	2.603.761	-112.479

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	956.000		956.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	1.309.790		1.309.790	0
Eindwaarde	2.892.368		2.820.180	-72.188

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 72.000 op eindwaarde verslechterd. Dit is voornamelijk het gevolg van het aanpassen van de looptijd van de grondexploitatie.

Voorstel

Bovenstaande cijfers hebben betrekking op het totaal van fase 1 en fase 2 per 31 december 2020. Deze cijfers zullen worden verwerkt in de Jaarrekening 2020. Met dit MPG wordt de gemeenteraad echter voorgesteld om per 1 januari 2021 de gronden ten aanzien van fase 2 uit de grondexploitatie te halen. Dit met uitzondering van het zwembad. De grond van fase 2 wordt vervolgens tegen boekwaarde verantwoord onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden). De boekwaarde per 1 januari 2021 is opgenomen in de geheime bijlage. Op het moment dat uitgifte in fase 2 aan zet is, zal de gemeenteraad worden voorgelegd om opnieuw een grondexploitatie voor fase 2 te openen.

Met voornoemde administratieve wijziging heeft de huidige grondexploitatie per 1 januari 2021 alleen nog betrekking op fase 1 en de locatie van het zwembad. Daarbij behoren de volgende voorziene resultaten.

Resultaat	GREX 2021
Nominale waarde	1.767.947
Eindwaarde	1.575.439
Netto contante waarde	1.292.409

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	GREX 2021
Tussentijdse winstnemingen	956.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	648.575
Eindwaarde	1.882.864

6. Doornsteeg

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



Projectbeschrijving

Woningbouwlocatie Doornsteeg voorziet in de realisatie van 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 2020.

6.1 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 kavels	t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	na 2025
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 € 14.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-8.270		16.895	25.165
Eindwaarde	-10.302		16.721	27.023
Netto contante waarde	-9.902	-10.100	16.393	26.493

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	345.000		453.000	108.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	7.925		7.925	0
Eindwaarde	326.773		461.796	135.023

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 27.000 op eindwaarde verbeterd. Daarnaast bedraagt de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2020 conform de PoC-methode € 108.000. Per saldo is derhalve sprake van een verbetering van ongeveer € 135.000.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-698.101		-674.448	23.653
Eindwaarde	-716.060		-681.267	34.793
Netto contante waarde	-688.255	-702.020	-667.909	34.111

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het voorziene resultaat op eindwaarde met ongeveer € 35.000 verbeterd.

6.2 Doornsteeg: fase 2

Voortgang

Gelet op het voorspoedige verloop van de eerste fase, is in 2017 de planontwikkeling van fase 2 opgestart. Op constructieve wijze is met drie ontwikkelende partijen in dit deelgebied (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen) gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en financiële afspraken. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening van anterieure overeenkomsten op 20 juni 2018 alsmede de vaststelling van een globaal bestemmingsplan op 28 juni 2018 door de gemeenteraad. In totaal voorziet fase 2 van 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 is ook een nieuwe school gerealiseerd in opdracht van PCO Gelderse Vallei. De opening van dit integraal kindcentrum heeft officieel plaatsgevonden op 8 februari 2021.

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 resulteert 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 € 478.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-1.435.396		-1.361.742	73.654
Eindwaarde	-1.522.822		-1.409.221	113.601
Netto contante waarde	-1.406.852	-1.434.989	-1.327.940	107.049

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0		0	0
Eindwaarde	-1.522.822		-1.409.221	113.601

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 114.000 op eindwaarde verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	2.553.649		2.270.751	-282.898
Eindwaarde	2.468.699		2.283.460	-185.239
Netto contante waarde	2.280.696	2.326.310	2.151.755	-174.555

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 185.000 verslechterd.

6.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is eind 2019 opgestart. Dit heeft geresulteerd in een kaderstellend document dat in het tweede kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad is aangeboden. Op het moment dat de eerste stedenbouwkundige schetsontwerpen beschikbaar zijn, worden deze in financiële zin vertaald en kan een vergelijk worden gemaakt met de uitgangspunten en globale berekeningen in de huidige exploitatie voor fase 3. Ook de effecten van de Woonvisie 2020+ en de beoogde samenwerking met de marktpartijen worden dan meegenomen. Naar verwachting zal de exploitatie gedurende het planontwikkelingsproces verder worden aangepast.

Programma en uitgifte

In fase 3 is ongeveer 72% 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 600 tot 700 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 € 1,7 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	13.014.185		12.933.969	-80.216
Eindwaarde	11.993.137		12.128.318	135.181
Netto contante waarde	10.236.027	10.440.747	10.558.431	117.683

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	5.000		5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.290.050		2.290.050	0
Eindwaarde	9.708.087		9.843.268	135.181

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 135.000 verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	920.023		765.577	-154.446
Eindwaarde	290.142		243.416	-46.726
Netto contante waarde	247.633	252.586	211.908	-40.678

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het voorziene resultaat met circa € 47.000 op eindwaarde verslechterd.

6.4 Deelplanoverstijgende investeringen

Voortgang

Om het gebied Doornsteeg te ontwikkelen, is een geluidswerende voorziening langs de A28 nodig. Onderzoek heeft plaatsgevonden op welke wijze deze voorziening gefaseerd en zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Hierbij is het financiële aspect belangrijk, maar ook de stedenbouwkundige inpassing en de afstemming met Rijkswaterstaat. De aanleg van de eerste fase van de geluidswal (het aanbrengen van het grondlichaam) is grotendeels afgerond. Naar verwachting wordt in 2022, op het moment dat de ontwikkeling van fase 3 aan snee is, een geluidswerend scherm bovenop het grondlichaam geplaatst. De hoogte van de geluidswal is afgestemd op het door Rijkswaterstaat gestelde geluidsplafond. Tevens is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor het laatste gedeelte van de geluidswal.

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

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 € 551.000.

Resultaten

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

Fietstunnels

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-1.513.742		-1.535.873	-22.130
Eindwaarde	-1.590.848		-1.582.614	8.234
Netto contante waarde	-1.469.698	-1.499.092	-1.491.333	7.759

Resultaat MPG 2021	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-899.252	-636.620	-1.535.873
Eindwaarde	-926.619	-655.995	-1.582.614
Netto contante waarde	-873.174	-618.159	-1.491.333

Geluidswal

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Verschil
Nominale waarde	-4.722.327		-4.880.587	-158.260
Eindwaarde	-5.432.242		-5.402.009	30.233
Netto contante waarde	-4.636.367	-4.729.094	-4.702.774	26.320

Resultaat MPG 2021	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-3.595.343	-1.285.244	-4.880.587
Eindwaarde	-3.980.180	-1.421.829	-5.402.009
Netto contante waarde	-3.464.986	-1.237.788	-4.702.774

Volkstuinen

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

Ten opzichte van de tMPG 2020 zijn de (voorzien) resultaten op eindwaarde vrijwel onveranderd voor alle deelplanoverstijgende investeringen. Naar verwachting kan in 2021 de totaal gerealiseerde kosten voor de fietstunnels worden opgehaald in relatie tot het beschikbaar gestelde krediet.

6.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2020	tMPG 2020 op prijspeil 2021	MPG 2021	Vershil
Nominale waarde	7.900.460		7.330.747	-569.713
Eindwaarde	5.264.870		5.393.007	128.137
Netto contante waarde	4.346.792	4.433.728	4.544.735	111.006

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2020		MPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	350.000		458.000	108.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.297.975		2.297.975	0
Eindwaarde	3.316.895		3.553.032	236.137

Ten opzichte van de tMPG 2020 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 128.000 verbeterd. Daarnaast is bij de Jaarrekening 2020 sprake van een totaalbedrag van € 108.000 aan tussentijdse winst.

7. 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.

7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

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

7.2 Nijkerkerveen deelplan 3

In 2020 werkten de gemeente Nijkerk en Plankenburg verder aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst voor deelplan 3. Het is de verwachting dat de overeenkomst in 2021 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.

7.3 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 (2021-2022) gaat het in ieder geval om de volgende locatie:

- Stadhuyslocatie aan de Kolkstraat in Nijkerk (Havenkom, fase 1a)
Naar verwachting komt de bestaande stadhuyslocatie aan de Kolkstraat eind 2022 vrij. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling is een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij het monumentale stadhuis een nieuwe functie en een prominente plek krijgt. Inmiddels hebben enkele informatie- en werkbijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Op basis hiervan is het de bedoeling om medio 2021 een uitgewerkt stedenbouwkundig plan vast te stellen. Hieraan gerelateerd worden een bestemmingsplan en grondexploitatie opgesteld en zal een aanbestedingsprocedure voor de grondverkoop aan een ontwikkelende partij worden voorbereid. 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. Daarnaast worden momenteel de mogelijkheden onderzocht om het projectgebied Havenkom aan te merken voor de regeling Woningbouwimpuls. Dit betekent ook dat, bij het verkrijgen van subsidie, een deel van deze subsidie mogelijk kan worden toegekend aan fase 1a.

8. Private projecten

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

De Hofstee

Smink Vastgoed is voornemens om binnen het gebied Doornsteeg 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. De anterieure overeenkomst ten aanzien van de ontwikkeling is in het derde kwartaal van 2020 ondertekend. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op 25 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. 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 enkele vraagstukken af te hechten met Euretco. Naar verwachting zal dit in de loop van 2021 plaatsvinden. Omdat een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, moet ook 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, 52 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. In 2020 heeft besluitvorming over de ruimtelijke kaders plaatsgevonden door de gemeenteraad en is een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op het moment dat de gemeenteraad instemt met de financiële consequenties van de openbare parkeerplaatsen, kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. De voorziene start bouw is eind 2021.

Locatie Meubel- en Tapijthal

Aan de Bruins Slotlaan 76 in Nijkerk is de Meubel- en Tapijthal gevestigd. Op initiatief van Bouwbedrijf J. Timmer, Giza Vastgoed en Blokhuis Braakman architectenbureau worden gesprekken gevoerd over de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Op 8 december 2020 heeft het college in principe ingestemd met een herontwikkeling. Deze voorziet naar verwachting in de realisatie van circa 45 woningen, met als uitgangspunt de Woonvisie 2020+. Op dit moment worden gesprekken met omwonenden en belanghebbenden gevoerd. Daarna zal de gemeenteraad worden gevraagd kaders voor de herontwikkeling vast te stellen (tweede of derde kwartaal 2021). Aangezien een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, zal tussen partijen ook overeenstemming moeten worden bereikt over een grondverkoop.

Middelaar-Oost

In de gemeentelijke structuurvisie uit 2011 is het gebied Middelaar-Oost aangewezen als toekomstige zoeklocatie voor woningbouw. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van ongeveer 450 woningen. Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. De raad van de gemeente heeft op 21 februari 2019 besloten om het project daadwerkelijk op te starten en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een bestuursopdracht, een eerste verkenning naar relevante omgevingsaspecten en een projectplan. Op korte termijn wordt gestart met de uitwerking van een stedenbouwkundige visie, een ontwikkelstrategie en de participatie met grondeigenaren en belanghebbenden. Naar verwachting wordt de gemeenteraad eind dit jaar voorgesteld om de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Oude Barneveldseweg

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

Spaanse Leger

Voor het driehoekige gebied tussen de Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle wordt een herontwikkeling naar woningbouw voorzien. Na diverse momenten van kaderstelling voor de planontwikkeling van het Spaanse Leger is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De circa 300 woningen worden gesitueerd in kleine buurtschappen rondom een gezamenlijke brink of erf. Deze buurtschappen worden van elkaar gescheiden door groene zones, waarbij de bestaande landschappelijke elementen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het initiatief van de herontwikkeling ligt bij De Bunte Vastgoed, Lithos en Schoonderbeek. De gemeente heeft met deze partijen in 2020 een tweetal anterieure overeenkomsten gesloten. Dit jaar start de verkoop van het plan en zal ook bouwrijp worden gemaakt. Start bouw is voorzien eind 2021.

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 succesvol in verkoop gegaan. De bouw van de eerste woningen in het noordelijke plandeel (Het Landgoed) is gestart in het tweede kwartaal van 2020. Eind 2020 is ook gestart met de bouw van het zuidelijk plandeel (het Erf). De oplevering van de eerste fase is voorzien per eind 2021. In het eerste kwartaal gaat naar verwachting ook de tweede fase met ongeveer 50 woningen in verkoop.

9. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2021. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 11,3 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende grondexploitaties (FAC). Naar verwachting worden eind dit jaar drie grondexploitaties afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
<i>Nijkerkerveen</i>				
- deelplan 1a (Buntwal)	GREX	31-12-2021	133.171	130.560
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2022	18.867	18.134
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2021	85.502	83.826
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	31-12-2021	-134.938	-132.292
Nautenaseweg	GREX	31-12-2023	1.102.075	1.038.510
Arkerpoort	GREX	31-12-2022	427.855	411.241
De Flier*	GREX	31-12-2030	2.896.372	2.376.034
Spoorkamp	GREX	31-12-2030	3.173.970	2.603.761
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	5.829.019	4.908.723
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	-232.215	-160.192
Totaal				11.278.305

* 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 31-12-2030. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2034 met een eindwaarde van ongeveer € 8.583.000.

Resultaatsnemingen

Binnen projecten Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt), Westkadijk 2015 en Volkstuinen Doornsteeg zijn de nog resterende werkzaamheden en grondverkoop in 2020 afgerond. Hierdoor kunnen de exploitaties voor deze projecten met terugwerkende kracht per 31 december 2020 worden afgesloten. Op eindwaarde gaat het om een totaal negatief resultaat van ongeveer € 1,1 miljoen. Voor dit verlies zijn in het verleden reeds enkele verliesvoorzieningen getroffen.

Resultaatsnemingen	Type	Jaarrekening 2020
Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt)	GREX	-147.863
Westkadijk 2015	GREX	-729.912
Volkstuinen Doornsteeg (GREX-deel)	GREX	-162.586
Volkstuinen Doornsteeg (FAC-deel)	FAC	-41.211
Totaal		-1.081.572

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 2020 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 6 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 1,1 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Voorgaande jaren	Jaarrekening 2020	Totaal
Nijkerkerveen, deelplan 1a (Buntwal)	GREX	1.194.000	326.000	1.520.000
Nijkerkerveen, deelplan 2 (Dorp)	GREX	293.000	137.000	430.000
Nijkerkerveen, deelplan 3a (Laakweg)	GREX	225.000	362.000	587.000
Arkerpoort	GREX	2.864.000	22.000	2.886.000
De Flier	GREX	558.000	110.000	668.000
Spoorkamp	GREX	956.000		956.000
Doornsteeg fase 1	GREX	345.000	108.000	453.000
Doornsteeg fase 3	GREX	5.000		5.000
Totaal		6.440.000	1.065.000	7.505.000

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 2021 valt per saldo een verliesvoorziening vrij van € 770.000. Dit is onder meer te relateren aan het afsluiten van projecten Nijkerkerveen, deelplan 1b en Westkadijk 2015. De verhoging van de voorziening voor het faciliterende deel van Doornsteeg heeft sec een administratieve achtergrond. Het projectresultaat op totaalniveau is immers verbeterd. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2020.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2020	MPG 2021	Verschil
Nijkerkerveen, deelplan 1b	GREX	155.000	0	-155.000
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	133.000	132.000	-1.000
Westkadijk 2015	GREX	743.000	0	-743.000
Doornsteeg, faciliterende grondexploitatie	GREX	31.000	160.000	129.000
Totaal		1.062.000	292.000	-770.000

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 2020 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
<i>Nijkerkerveen</i>		
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	18.000
De Flier	GREX	128.775
Totaal		146.775

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 1/1/2021 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 2 (Dorp)	994.560	994.560	0
- deelplan 3a (Laakweg)	18.000	18.000	0
Centrumplan Nijkerkerveen	0	0	0
Nautenaseweg	185.130	0	185.130
Arkerpoort	1.410.099	1.267.937	142.163
De Flier	7.085.099	2.928.089	4.157.010
Spoorkamp	2.296.020	986.230	1.309.790
Doornsteeg	3.882.143	1.592.093	2.290.050
Totaal	16.494.680	8.410.538	8.084.143

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 1/1/2021 bedraagt 423,0 woningen. Een deel van de woningbouwproductie in Nijkerkerveen en fase 3 van Doornsteeg zal op basis van deze resterende bouwclaim worden gerealiseerd.

10. Programmabegroting

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

Interne plankosten

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

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

Rentekosten

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

11. Vennootschapsbelasting

De gemeente Nijkerk is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Uit de inventarisatie destijds kwam naar voren dat de Vpb-plicht onder meer geldt voor het voeren van grondexploitaties. Aan belastingadviseurs du ROI is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot een totale belastingdruk van ongeveer € 993.000 over de jaren 2016 t/m 2020. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties.

Samen met du ROI heeft de gemeente inmiddels aangifte gedaan over alle jaren tot en met 2019. Hierbij zijn grotendeels de uitgangspunten en systematiek gevolgd uit de vaststellingsovereenkomst (VSO) die de gemeente Oosterhout eind 2018 met de Belastingdienst heeft gesloten. De Belastingdienst heeft namelijk aangegeven dat andere gemeenten mogen aansluiten bij de pragmatische werkwijze uit de VSO. In 2020 heeft de Belastingdienst de aanslagen over de jaren 2016 t/m 2018 definitief opgelegd. Deze weken niet af van de door de gemeente ingediende aangiften. De aangifte ten aanzien van 2020 zal medio dit jaar worden gedaan.

12. Risicoanalyse

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

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Het gewogen risico-effect per project is vervolgens afgezet tegen het voorziene netto resultaat, hetgeen gelijk is aan de verwachte netto contante waarde minus de beoogde afdracht in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Dit netto resultaat is feitelijk een eerste buffer om risico's op te vangen. Voor sommige projecten is het netto resultaat voldoende om het gewogen risico-effect volledig te kunnen dekken. Voor andere projecten resteert echter een netto risico-effect. Op totaalniveau gaat het om een bedrag van ongeveer € 650.000.

Conform de Nota Risicomanagement is sprake van een zekerheidspercentage van 80%. Dit percentage is te verantwoorden aangezien risico's nooit allemaal tegelijkertijd en/of in hun volledige omvang zullen optreden. Met inachtneming van het zekerheidspercentage resteert een risicoprofiel van ongeveer € 520.000. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen met ongeveer € 1,2 miljoen ten opzichte van de tMPG 2020. De oorzaak hiervan ligt met name bij de voortgang binnen projecten waardoor geraamde kosten en opbrengsten worden omgezet naar gerealiseerde cijfers. Ook het toevoegen van een extra jaarschijf in grondexploitatie De Flier, en daarmee een hoger voorzien netto resultaat op basis van de maximale termijn van 10 jaar, heeft een positieve invloed. De geheime bijlage geeft specifiek inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

13. Reserve Bouwgrondexploitatie

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

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

Reserve Bouwgrondexploitatie	2020	2021	2022	2023	2024
1. Stand per 1-1 (bruto)	14.432.472	14.171.792	13.100.863	13.145.423	13.093.993
2. Verliesvoorzieningen per 1-1	1.017.000	292.000	163.000	167.000	170.000
3. Stand per 1-1 (netto)	13.415.472	13.879.792	12.937.863	12.978.423	12.923.993
4. Mutaties verliesvoorzieningen (- = vrijval)	-725.000	-129.000	4.000	3.000	3.000
5. Resultaatnemingen	-16.572	-580.810	304.560	208.570	0
6. Onttrekkingen	-244.109	-490.118	-260.000	-260.000	-260.000
7. Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
8. Stortingen	0	0	0	0	0
9. Stand per 31-12	13.879.792	12.937.863	12.978.423	12.923.993	12.660.993

Weerstandsvermogen	2020	2021	2022	2023	2024
A Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	13.415.472	13.879.792	12.937.863	12.978.423	12.923.993
B Benodigde weerstandscapaciteit	1.697.000	520.000	501.000	501.000	501.000
C Resultaat weerstandsvermogen	11.718.472	13.359.792	12.436.863	12.477.423	12.422.993
D Ratio weerstandsvermogen	7,91	26,69	25,82	25,91	25,80

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 2020 betreft het per saldo een vrijval van € 725.000. 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 grondexploitatie Centrumplan Nijkerkerveen waarbij het negatieve resultaat ten laste van de voorziening wordt gebracht. In onderstaande tabel zijn de diverse mutaties verwerkt.

Mutaties negatief resultaat	2020	2021	2022	2023	2024
Nijkerkerveen deelplan 1b (De Bunt)	-156.000	0	0	0	0
Centrumplan Nijkerkerveen	132.000	-132.000	0	0	0
Westkadijk 2015	-861.000	0	0	0	0
Doornsteeg (FAC-deel)	160.000	3.000	4.000	3.000	3.000
Totaal	-725.000	-129.000	4.000	3.000	3.000

5. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2020 komen de (tussentijdse) winst- en verliesnemingen in totaal uit op € 16.572 negatief. Vanaf 2021 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	2020	2021	2022	2023	2024
Nijkerkerveen deelplan 1a (Buntwal)	326.000	133.171			
Nijkerkerveen deelplan 1b	-147.863				
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	137.000		18.867		
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)	362.000	85.502			
Centrumplan Nijkerkerveen		-134.938			
Nautenaseweg				916.945	
Arkerpoort	22.000		285.693		
De Flier	110.000				
Westkadijk 2015	-729.912				
Spoorkamp					
Doornsteeg fase 1 (GREX-deel)	108.000	16.721			
Doornsteeg fase 1 (FAC-deel)		-681.267			
DPOI Volkstuinen (GREX-deel)	-162.586				
DPOI Volkstuinen (FAC-deel)	-41.211				
Doornsteeg fase 2 (GREX-deel)				-1.409.221	
Doornsteeg fase 2 (FAC-deel)				2.283.460	
DPOI Fietstunnels (GREX-deel)				-926.619	
DPOI Fietstunnels (FAC-deel)				-655.995	
Doornsteeg fase 3 (GREX-deel)					
Afsluiting Doornsteeg fase 3 (FAC-deel)					
Afsluiting DPOI Geluidswal (GREX-deel)					
Afsluiting DPOI Geluidswal (FAC-deel)					
Totaal	-16.572	-580.810	304.560	208.570	0

6. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2020 gaat het om een bedrag van ongeveer € 245.000, onder meer ten behoeve van de voorlopige aangifte Vpb en voorbereidingskosten voor Middelaar-Oost. Verder is vanuit de tussentijdse winstnemingen een bedrag van € 146.775 bestemd als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag is bepaald naar rato van gronduitgifte binnen de grondexploitaties. Voor Middelaar-Oost is besloten om een maximaal bedrag van € 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.

Onttrekkingen	2020	2021	2022	2023	2024
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Renteresultaat					
Afdracht BoVo	-146.775				
Aanslag Vpb	-15.143	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Onderzoek sportvoorzieningen Luxool	-7.382	-42.618			
Vorbereidingskosten Middelaar-Oost	-14.809				
Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II		-187.500			
Totaal	-244.109	-490.118	-260.000	-260.000	-260.000

7. Dit betreffen de dotaties 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 Weerstandsvermogen

- A. De aanwezige weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit is gelijk aan het vrij besteedbare deel van de Reserve Bouwgrondexploitatie per 1 januari van de genoemde jaren.
- B. De benodigde weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig dient te zijn om de niet-begrote financiële tegenvallers af te dekken. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan het berekende risicoprofiel van de grondexploitaties en strategische gronden.
- C. Het resultaat weerstandsvermogen betreft het saldo van het vrij besteedbare deel van de reserve minus het risicoprofiel.
- D. De ratio van het weerstandsvermogen maakt inzichtelijk in hoeverre de Reserve Bouwgrondexploitatie in staat is om financiële tegenvallers af te dekken. De ratio is gelijk aan het quotiënt van de aanwezige weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Reserve Bouwgrondexploitatie bij gelijkblijvende uitgangspunten toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2021 is namelijk sprake van een ratio van 26,69. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren rond de 26,00 blijft liggen. 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.

14. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2021 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. De actualisatie van de exploitaties betreft met name een aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen).

In 2020 zijn meerdere projecten afgerond, namelijk Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt), Westkadijk 2015 en Volkstuinen Doornsteeg. Hierdoor kunnen de bijbehorende grondexploitaties met terugwerkende kracht per 31 december 2020 worden afgesloten met een negatieve eindwaarde van in totaal € 1.081.572. Ook 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 2020 betreft het een totaalbedrag van ongeveer € 1,1 miljoen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 11,3 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2020 gaat het om een verbetering van het resultaat met ongeveer € 3,6 miljoen. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van enkele mutaties. In de eerste plaats gaat het om het afsluiten van negatieve grondexploitaties Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt), Westkadijk 2015 en Volkstuinen Doornsteeg, alsmede het openen van grondexploitatie Nautenaseweg. 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 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 2030 wordt nu ook meegenomen in de waardering).

Met dit MPG wordt de gemeenteraad voorgesteld om per 1 januari 2021 de gronden ten aanzien van fase 2 van Spoorkamp uit de grondexploitatie te halen. Dit met uitzondering van het zwembad. De achterliggende reden is dat in verband met het realiseren van tijdelijke huisvesting de komende 10 jaar geen bedrijfskavels in fase 2 zullen worden uitgegeven. Met de administratieve wijziging is de grondexploitatie beter beheersbaar, in hogere mate betrouwbaar en wordt aangesloten op de maximale exploitatietermijn van 10 jaar (conform BBV). Na de wijziging resteert een grondexploitatie met een voorzien positief resultaat van ongeveer € 1,6 miljoen op eindwaarde. De boekwaarde op de grond van fase 2 wordt verantwoord onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden). Op het moment dat uitgifte in fase 2 aan zet is, zal de gemeenteraad worden voorgelegd om opnieuw een grondexploitatie voor fase 2 te openen.

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 2020 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2021 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 146.775. Conform huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 8,1 miljoen moeten worden afgedragen.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen valt bij de MPG 2021 per saldo een verliesvoorziening vrij van ongeveer € 770.000. Dit is onder meer te relateren aan het afsluiten van projecten Nijkerkerveen, deelplan 1b (De Bunt) en Westkadijk 2015. Verder is sprake van een verschuiving binnen project Doornsteeg door een kleine verschuiving van budgetten. Als gevolg van deze wijziging is het resultaat van het faciliterende deel van het project enigszins negatiever geworden.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van € 520.000. Dit betreft een afname ten opzichte van de tMPG 2020 met ongeveer € 1,2 miljoen. De afname is onder meer het 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 € 520.000 is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie ruimschoots toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2021 is namelijk sprake van een 26,69. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren rond de 26,00 blijft liggen, 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 2021 zijn de vrij besteedbare middelen binnen de Reserve Bouwgrondexploitatie ongeveer € 13,4 miljoen per 1 januari 2021. 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 2021, behorende bij de Jaarrekening 2020;
2. In te stemmen met het tegen boekwaarde overhevelen van de gronden in Spoorkamp fase 2 naar de materiele vaste activa (MVA, strategische gronden) per 1 januari 2021;
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2021 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.