

TUSSENTIJDSE

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2021



Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2021

bij Programmabegroting 2022-2025

datum

02/09/2021

status

definitieve versie

portefeuillehouder

W. Oosterwijk

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Systematiek	5
3. Rekenparameters	7
4. Grondexploitaties	9
4.1 Nijkerkerveen	10
4.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)	11
4.1.2 Deelplan 2 (Dorp)	12
4.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)	13
4.2 Centrumplan Nijkerkerveen	14
4.3 Nautenaseweg.....	16
4.4 Arkerpoort	18
4.5 De Flier	20
4.6 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad.....	23
5. Doornsteeg.....	25
5.1 Doornsteeg: fase 1	26
5.2 Doornsteeg: fase 2	27
5.3 Doornsteeg: fase 3	29
5.4 Deelplanoverstijgende investeringen.....	30
5.5 Doornsteeg op totaalniveau.....	32
6. Strategische gronden	33
6.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk).....	33
6.2 Nijkerkerveen deelplan 3	33
6.3 Spoorkamp fase 2.....	33
6.4 Overige gronden.....	33
7. Projectresultaten	35
8. Programmabegroting	37
9. Vennootschapsbelasting	38
10. Risicoanalyse	39
11. Reserve Bouwgrondexploitatie.....	40
12. Conclusies & Besluiten	43

1. Inleiding

Voor u ligt de tussentijdse 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 tMPG 2021 geeft de stand van zaken weer per 1 juli 2021 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de MPG 2021.

Leeswijzer

In de tMPG 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.
- **Rekenparameters.** In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties.** In hoofdstuk 4 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg.** In hoofdstuk 5 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden.** In hoofdstuk 6 worden de gronden toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Projectresultaten.** In hoofdstuk 7 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting.** In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting.** In hoofdstuk 9 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Grondbedrijf.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 12 worden de conclusies van de tMPG 2021 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

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

Het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat van de MPG 2021. Ook de netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de MPG 2021. De prijspeildatum is immers onveranderd (1 januari 2021). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de tMPG worden drie 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.

Geheime bijlage

Bij de tMPG 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. 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 voor 2020 was 1,25%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

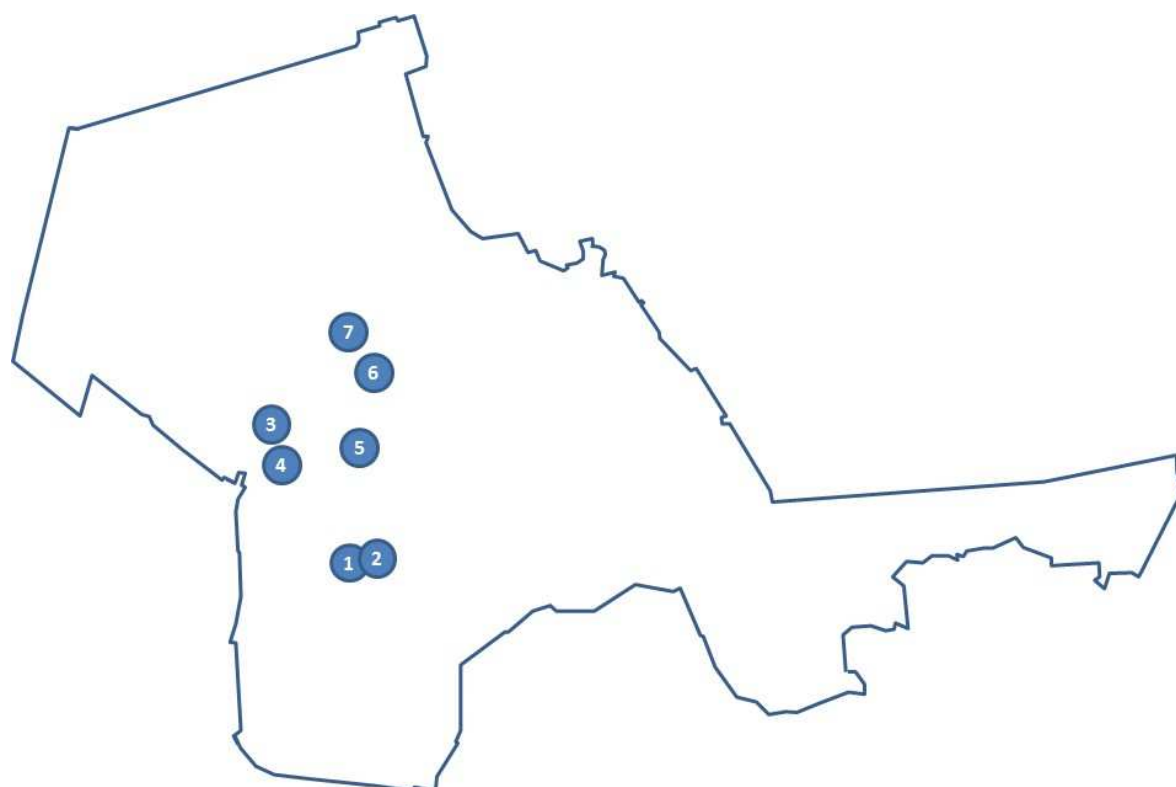
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief vanaf 2021 onder de 1,00% blijft liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Daarom zijn de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

4. 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.

4.1 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 grotendeels in 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.

4.1.1 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 € 16.500.

Besluitvorming

De grondexploitatie is geopend op 18 april 2019 en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	132.063	116.108	-15.955
Eindwaarde	133.171	117.106	-16.066
Netto contante waarde	130.560	114.809	-15.751

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	1.520.000	1.520.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	623.630	623.630	0
Eindwaarde	1.029.541	1.013.476	-16.066

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 16.000 verslechterd.

4.1.2 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 volgend 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 € 10.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	19.923	32.198	12.274
Eindwaarde	18.867	31.688	12.822
Netto contante waarde	18.134	30.458	12.324

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	430.000	430.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	202.334	202.334	0
Eindwaarde	246.533	259.354	12.822

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 13.000 verbeterd.

4.1.3 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 € 5.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 20 september 2018 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	84.079	86.539	2.460
Eindwaarde	85.502	88.042	2.540
Netto contante waarde	83.826	86.316	2.490

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	587.000	587.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	18.000	18.000	0
Eindwaarde	654.502	657.042	2.540

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg gelijk gebleven.

4.2 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 MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-132.764	-97.028	35.735
Eindwaarde	-134.938	-98.758	36.179
Netto contante waarde	-132.292	-96.822	35.470

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Eindwaarde	-134.938	-98.758	36.179

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 36.000.

4.3 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 maximaal 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 € 115.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	1.124.760	1.150.266	25.506
Eindwaarde	1.102.075	1.127.317	25.242
Netto contante waarde	1.038.510	1.062.296	23.786

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	185.130	185.130	0
Eindwaarde	916.945	942.187	25.242

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 25.000.

4.4 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 1 van de 2 resterende bedrijfskavels. Het is 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 € 30.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	437.375	489.875	52.500
Eindwaarde	427.855	480.544	52.688
Netto contante waarde	411.241	461.884	50.642

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.886.000	2.886.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338	244.338	0
Eindwaarde	3.069.517	3.122.206	52.688

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 53.000 op eindwaarde verbeterd.

4.5 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. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier; voor ongeveer 75% van de nog te verkopen kavels is momenteel sprake van een reservering of (verregaande) interesse. Het voorziene uitgiftetempo in de grondexploitatie is voorzichtigheidshalve nog niet bijgesteld. De bijstelling zal bij de MPG 2022 plaatsvinden op basis van de op dat moment gesloten en voorziene verkoopovereenkomsten.

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 € 1,9 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	10.127.410	10.221.164	93.754
Eindwaarde	8.583.000	8.686.928	103.929
Netto contante waarde	6.504.841	6.583.606	78.765

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	668.000	668.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.639.116	4.642.049	2.933
Eindwaarde	4.611.884	4.712.880	100.996

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 104.000 op eindwaarde verbeterd.

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	tMPG 2021 (10j)
Eindwaarde	2.989.127
Netto contante waarde	2.452.125

4.6 Spookkamp fase 1 + locatie zwembad



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. De huidige grondexploitatie heeft alleen betrekking op fase 1 en de locatie van het zwembad. Daarbij behoren de volgende voorziene resultaten. De grond van fase 2 staat onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden).

Voortgang

Per einde 2020 zijn 11 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,7 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op ongeveer 58% van de uit te geven kavels in fase 1. Hierbinnen valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 officieel is geopend. Medio 2021 bestaat interesse in een bedrijfskavel van maximaal 1.500 m².

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 € 240.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2021.

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	1.767.947	1.767.947	0
Eindwaarde	1.575.439	1.575.439	0
Netto contante waarde	1.292.409	1.292.409	0

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	956.000	956.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	648.575	648.575	0
Eindwaarde	1.882.864	1.882.864	0

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie ongewijzigd.

5. 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 1350 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 MPG 2021.

5.1 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 € 11.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	16.895	58.697	41.801
Eindwaarde	16.721	58.801	42.080
Netto contante waarde	16.393	57.648	41.255

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	453.000	453.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	7.925	7.925	0
Eindwaarde	461.796	503.876	42.080

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 42.000 op eindwaarde verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-674.448	-669.510	4.938
Eindwaarde	-681.267	-676.268	4.999
Netto contante waarde	-667.909	-663.007	4.901

Ten opzichte van de MPG 2021 is het voorziene resultaat op eindwaarde met ongeveer € 5000 verbeterd.

5.2 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 voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) per 1 juli 2020. Hiermee liep 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-rugwoningen. 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 € 466.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-1.361.742	-1.338.294	23.447
Eindwaarde	-1.409.221	-1.384.373	24.848
Netto contante waarde	-1.327.940	-1.304.526	23.414

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Eindwaarde	-1.409.221	-1.384.373	24.848

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 25.000 op eindwaarde verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	2.270.751	2.447.368	176.617
Eindwaarde	2.283.460	2.469.869	186.410
Netto contante waarde	2.151.755	2.327.413	175.658

Ten opzichte van de MPG 2021 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 186.000 verbeterd.

5.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is eind 2019 opgestart. Dit heeft geresulteerd in een kaderstellend document dat op 22 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is de verwachting dat in het derde kwartaal van 2021 de eerste stedenbouwkundige schetsontwerpen en proefverkavelingen beschikbaar zijn. Deze worden hierna in financiële zin vertaald zodat het mogelijk is om een vergelijk te maken met de uitgangspunten en globale berekeningen in de huidige grondexploitatie 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 € 1,9 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	12.933.969	12.953.130	19.161
Eindwaarde	12.128.318	12.148.657	20.339
Netto contante waarde	10.558.431	10.576.137	17.707

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	5.000	5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.290.050	2.290.050	0
Eindwaarde	9.843.268	9.863.607	20.339

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 20.000 verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	765.577	772.054	6.477
Eindwaarde	243.416	250.291	6.875
Netto contante waarde	211.908	217.893	5.985

Ten opzichte van de MPG 2021 is het voorziene resultaat met circa € 7000 op eindwaarde verbeterd.

5.4 Deelplanoverstijgende investeringen

Voortgang

Om het gebied Doornsteeg te ontwikkelen, is een geluidswerende voorziening langs de A28 nodig. Onderzoek heeft plaatsgevonden op welke wijze deze voorziening gefaseerd en zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Hierbij is het financiële aspect belangrijk, maar ook de stedenbouwkundige inpassing en de afstemming met Rijkswaterstaat. De aanleg van de eerste fase van de geluidswal (het aanbrengen van het grondlichaam) is afgerond. 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 € 554.000.

Resultaten

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

Fietstunnels

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-1.535.873	-1.562.405	-26.532
Eindwaarde	-1.582.614	-1.610.016	-27.402
Netto contante waarde	-1.491.333	-1.517.154	-25.821

Resultaat tMPG 2021	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-914.787	-647.618	-1.562.405
Eindwaarde	-942.663	-667.353	-1.610.016
Netto contante waarde	-888.292	-628.862	-1.517.154

Geluidswal

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	-4.880.587	-4.880.587	0
Eindwaarde	-5.402.009	-5.402.009	0
Netto contante waarde	-4.702.774	-4.702.774	0

Resultaat tMPG 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 per einde 2021 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 203.797.

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

5.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Nominale waarde	7.330.747	7.576.655	245.908
Eindwaarde	5.393.007	5.651.156	258.149
Netto contante waarde	4.544.735	4.787.834	243.099

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2021	tMPG 2021	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	458.000	458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.297.975	2.297.975	0
Eindwaarde	3.553.032	3.811.181	258.149

Ten opzichte van de MPG 2021 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 258.000 verbeterd.

6. Strategische gronden

De gemeente Nijkerk heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. Hieronder vallen fase 2 van Spoorkamp en 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.

6.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Na afronding van het dorpsdeel 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.

6.2 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 eind 2021 of begin 2022 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.

6.3 Spoorkamp fase 2

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen in fase 2 van Spoorkamp. Dit betekent dat in een periode van 10 jaar zeer waarschijnlijk geen bedrijfskavels in fase 2 worden uitgegeven. Om die reden is de grond van fase 2 per 1 januari 2021 niet langer opgenomen in de grondexploitatie, maar wordt deze 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.

6.4 Overige gronden

Naast gronden die de gemeente in het verleden strategisch heeft verworven, is sprake van een aantal vrijkomende locaties die voor herontwikkeling kunnen worden ingezet. De betreffende gronden c.q. opstallen zijn intern nog niet overgeheveld vanuit de Algemene Dienst naar het Grondbedrijf. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit plaatsvinden bij het openen van de grondexploitaties voor de betreffende locaties. Op korte termijn (2021-2022) gaat het in ieder geval om de volgende locatie:

- Stadhuislocatie aan de Kolkstraat in Nijkerk (Havenkom, fase 1a)
Naar verwachting komt de bestaande stadhuislocatie 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). Daarnaast worden momenteel de voorbereidingen getroffen om het projectgebied Havenkom aan te merken voor de subsidieregeling Woningbouwimpuls. Dit betekent ook dat, bij het verkrijgen van subsidie, een deel van deze subsidie mogelijk kan worden toegekend aan fase 1a.

7. 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 € 10,4 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	117.106	114.809
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2022	31.688	30.458
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2021	88.042	86.316
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	31-12-2021	-98.758	-96.822
Nautenaseweg	GREX	31-12-2023	1.127.317	1.062.296
Arkerpoort	GREX	31-12-2022	480.544	461.884
De Flier*	GREX	31-12-2030	2.989.127	2.452.125
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2030	1.575.439	1.292.409
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	5.900.242	4.975.981
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	-45.290	15.649
Totaal				10.395.105

* 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 € 8.687.000.

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 tMPG 2021 valt per saldo een verliesvoorziening vrij van € 195.000. Dit is mede te relateren aan een verbetering van het negatieve exploitatieresultaat van project Centrumplan Nijkerkerveen. Ook is sprake van vrijval van voorziening voor het faciliterende deel van Doornsteeg. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de MPG 2021.

Verliesvoorzieningen	Type	MPG 2021	tMPG 2021	Verschil
Centrumplan Nijkerkerveen	GREX	132.000	97.000	-35.000
Doornsteeg, faciliterende grondexploitatie	FAC	160.000	0	-160.000
Totaal		292.000	97.000	-195.000

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) in 2021 zal begin volgend jaar worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2021 moeten zijn.

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	7.088.031	2.928.089	4.159.943
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.634.805	986.230	648.575
Doornsteeg	3.882.143	1.592.093	2.290.050
Totaal	15.836.398	8.410.538	7.425.860

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.

8. 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).

9. 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.

10. 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 € 745.000.

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 € 596.000. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn in beperkte mate toegenomen met ongeveer € 96.000 ten opzichte van de MPG 2021. De oorzaak hiervan ligt onder meer bij de prijsontwikkeling op de GWW-markt en de overheveling van Spoorkamp fase 2 van grondexploitatie naar MVA (nog in exploitatie te nemen gronden). De geheime bijlage geeft specifiek inzicht in de afzonderlijke risico's van de grondexploitaties en strategische gronden.

11. 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		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Stand per 1-1 (bruto)	14.171.792	12.953.049	13.063.119	13.220.786	12.960.786
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	292.000	0	0	0	0
3.	Reserveringen per 1-1	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
4.	Stand per 1-1 (netto)	13.879.792	11.953.049	12.063.119	12.220.786	11.960.786
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	-292.000	0	0	0	0
6.	Mutaties reserveringen	-1.000.000	0	0	0	0
7.	Resultaatsnemingen	-511.077	370.070	417.667	0	0
8.	Onttrekkingen	-847.165	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	139.500	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	11.953.049	12.063.119	12.220.786	11.960.786	11.700.786

Weerstandsvermogen		2021	2022	2023	2024	2025
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	13.879.792	11.953.049	12.063.119	12.220.786	11.960.786
B	Benodigde weerstandscapaciteit	596.000	577.000	577.000	577.000	577.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	13.283.792	11.376.049	11.486.119	11.643.786	11.383.786
D	Ratio weerstandsvermogen	23,29	20,72	20,91	21,18	20,73

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 voorziene mutaties van de verliesvoorzieningen onder 5.
3. Dit zijn de reserveringen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de voorziene mutaties van de reserveringen onder 6.
4. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.
5. Dit zijn de mutaties in de verliesvoorzieningen. In 2021 betreft het per saldo een voorziene vrijval van € 292.000. Enerzijds is sprake van het afsluiten van grondexploitatie Centrumplan Nijkerkerveen waarbij het negatieve resultaat ten laste van de voorziening wordt gebracht. Anderzijds betreft het de vrijval van de verliesvoorziening op het faciliterende deel van Doorsteeg. Op basis van de huidige inzichten zijn er vanaf 2022 geen verliesvoorzieningen meer. In onderstaande tabel zijn de voorziene mutaties verwerkt.

Mutaties negatief resultaat	2021	2022	2023	2024	2025
Centrumplan Nijkerkerveen	-132.000	0	0	0	0
Doornsteeg (FAC-deel)	-160.000	0	0	0	0
Totaal	-292.000	0	0	0	0

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen. In 2021 betreft het een reservering van € 1 miljoen ten behoeve van de subsidieaanvraag WBI voor de Havenkom. Een voorwaarde van de subsidieregeling is dat de gemeente ten minste 50% van het publiek financieel tekort dekt. Aangezien medio 2021 nog niet exact is aan te geven hoe hoog dit tekort zal uitvallen, is door de gemeenteraad besloten om € 1 miljoen als aanvullende dekking te reserveren (raadsbesluit van 24 juni 2021). Indien de subsidie niet wordt toegekend, dan vervalt de reservering.
7. Dit zijn de resultaatnemingen. 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	2021	2022	2023	2024	2025
Nijkerkerveen deelplan 1a (Buntwal)	117.106				
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)		31.688			
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)	88.042				
Centrumplan Nijkerkerveen	-98.758				
Nautenaseweg			942.187		
Arkerpoort		338.381			
De Flier					
Spoorkamp					
Doornsteeg fase 1 (GREX-deel)	58.801				
Doornsteeg fase 1 (FAC-deel)	-676.268				
Doornsteeg fase 2 (GREX-deel)			-1.384.373		
Doornsteeg fase 2 (FAC-deel)			2.469.869		
DPOI Fietstunnels (GREX-deel)			-942.663		
DPOI Fietstunnels (FAC-deel)			-667.353		
Doornsteeg fase 3 (GREX-deel)					
Afsluiting Doornsteeg fase 3 (FAC-deel)					
Afsluiting DPOI Geluidswal (GREX-deel)					
Afsluiting DPOI Geluidswal (FAC-deel)					
Totaal	-511.077	370.070	417.667	0	0

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2021 gaat het om een voorzien bedrag van ongeveer € 847.000, exclusief de voor 2021 nog te bepalen afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Ten opzichte van de MPG 2021 zijn de onttrekkingen voor de sloop van De Hobbit (€ 30.000) en de subsidieaanvraag voor de Havenkom (€ 150.000) nieuw, e.e.a. conform de Voorjaarsnota 2021. Wat betreft 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 dat geval is er geen effect op de reserve.

Onttrekkingen	2021	2022	2023	2024	2025
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo					
Aanslag Vpb	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Onderzoek sportvoorzieningen Luxool	-42.618				
Vorbereidingskosten Middelaar-Oost	-177.047				
Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II	-187.500				
Subsidieaanvraag WBI Havenkom	-150.000				
Sloopkosten De Hobbit	-30.000				
Totaal	-847.165	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve.

10. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2021 gaat het om een bedrag van € 139.500 als gevolg van een incidentele grondverkoop. Deze storting is conform het besluit bij de Voorjaarsnota 2021.

11. Dit is de stand per 31 december van de genoemde jaren.

Toelichting Weerstandsvormogen

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

Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Reserve Bouwgrondexploitatie bij gelijkblijvende uitgangspunten toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2022 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 20,72. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau 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.

12. Conclusies & Besluiten

De tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (tMPG) 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).

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 10,4 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de MPG 2021 gaat het om een 'verslechtering' van het resultaat met ongeveer € 900.000. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van één belangrijke mutatie. De grondexploitatie van Spoorkamp heeft namelijk alleen nog betrekking op fase 1 en de locatie van het zwembad. Met de overheveling van de grond van fase 2 naar de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen) is het voorziene positieve resultaat van fase 2 geen onderdeel meer van de grondexploitatie. In de portefeuille komt dit neer op een afname van het resultaat van ongeveer € 1,3 miljoen. Op de andere grondexploitaties staat daar per saldo een verbetering tegenover van ongeveer € 400.000.

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 2021 zal worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2021 moeten zijn. Conform de huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 7,4 miljoen moeten worden afgedragen.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van € 596.000. Dit betreft een toename ten opzichte van de MPG 2021 met ongeveer € 96.000. De toename is onder meer het gevolg van de prijsontwikkeling op de GWW-markt en de overheveling van Spoorkamp fase 2 van grondexploitatie naar MVA (nog in exploitatie te nemen gronden).

Het risicoprofiel van € 596.000 is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie ruimschoots toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2022 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 20,72. Dit komt overeen met de kwalificatie uitstekend. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn.

Besluiten

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2021, behorende bij de Programmabegroting 2022-2025;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de tussentijdse 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.