

TUSSENTIJDSE

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2022



Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2022

bij Programmabegroting 2023-2026

datum

05/09/2022

status

definitieve versie

portefeuillehouder

A.M.W. Rohen

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Systematiek	5
3. Rekenparameters	7
4. Grondexploitaties	10
4.1 Nijkerkerveen	11
4.1.1 Deelplan 1a (Buntwal)	12
4.1.2 Deelplan 2 (Dorp)	13
4.1.3 Deelplan 3a (Laakweg)	14
4.1.4 Deelplan 3	15
4.2 Nautenaseweg	17
4.3 Arkerpoort	19
4.4 De Flier	21
4.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	24
4.6 Stadshaven Nijkerk	26
5. Doornsteeg	28
5.1 Doornsteeg: fase 1	29
5.2 Doornsteeg: fase 2	29
5.3 Doornsteeg: fase 3	30
5.4 Deelplanoverstijgende investeringen	32
5.5 Doornsteeg op totaalniveau	33
6. Strategische gronden	34
6.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)	34
6.2 Nijkerkerveen deelplan 3	34
6.3 Spoorkamp fase 2	34
6.4 Overige gronden	35
7. Projectresultaten	36
8. Programmabegroting	38
9. Vennootschapsbelasting	39
10. Risicoanalyse	40
11. Reserve Bouwgrondexploitatie	41
12. Conclusies & Besluiten	44

1. Inleiding

Voor u ligt de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2022. 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 2022 geeft de stand van zaken weer per 1 juli 2022 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de MPG 2022.

Leeswijzer

In de tMPG 2022 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 2022 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de MPG 2022. 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 2022 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 2022 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de MPG 2022. 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 2022. 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 2022. De prijspeildatum is immers onveranderd (1 januari 2022). 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 2022 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 opstellen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/Kadaster). In 2021 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 17,2%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2021 over een stijging van 11,6%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2021 echter met 5,0% (aanbestedingsindex). Adviesbureau Metafoor verwacht dat op korte termijn de loon- en materiaalkosten stijgen, maar de indirecte kosten stabiliseren of zelfs licht dalen als gevolg van slecht gevulde orderportefeuilles (bijv. door stikstofproblematiek) en toenemende concurrentie. In 2022 wordt daarom een stijging verwacht van 3% tot 5% met op middellange termijn een afvlakking naar het langjarig inflatiegemiddelde van 2%. Stadkwadraat verwacht over geheel 2022 een prijsstijging van de GWW-kosten tussen de 2% en 3%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2021 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 2,0% gestegen. Metafoor verwacht voor 2022 een stijging van de plankosten tussen 3% en 5%.

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%.

Actualisatie medio 2022

De afgelopen jaren bestond bij de tussentijdse actualisatie van de grondexploitaties geen aanleiding om de rekenparameters aan te passen. Deze waren daarom telkens gelijk aan de gehanteerde parameters in de MPG van een half jaar eerder. Door veranderende macro-economische omstandigheden is het dit jaar echter noodzakelijk om het percentage kostenstijging tussentijds te herzien. Adviesbureau Metafoor komt in 2022 ook voor het eerst met een notitie die ingaat op tussentijdse bijstelling van de rekenparameters.

De oorlog in Oekraïne heeft ervoor gezorgd dat er vrijwel geen handel mogelijk is met Oekraïne en Rusland. Via verschillende wegen zijn de bouwkosten hierdoor in het eerste halfjaar van 2022 fors gestegen. Hierbij is enerzijds sprake van schaarste aan bouwmaterialen die doorgaans veel worden geïmporteerd uit Oekraïne en Rusland, waaronder metaal en hout. Anderzijds zijn de prijzen van energie ook hard gestegen. Dit heeft tot gevolg dat de productie van bouwmaterialen waarvoor veel energie benodigd is (onder meer cement, staal en isolatiematerialen), aanzienlijk duurder zijn geworden. Verder hebben ook de frequente lockdowns in grote Chinese steden impact op de productieketens, bijvoorbeeld hoge vervoerskosten van (half)fabricaten. Begin dit jaar was het de verwachting dat de kostenontwikkeling zou normaliseren richting 2% per jaar op middellange termijn. De coronacrisis leek immers voor een groot deel achterwege te zijn en de indirecte kosten zouden dalen als gevolg van minder goed gevulde orderportefeuilles en toenemende concurrentie bij aannemers. Om die reden zijn de grondexploitaties bij de MPG 2022 doorgerekend met een gemiddelde kostenstijging van 2,5% per jaar. Gelet op de geschetste ontwikkelingen is dit percentage voor 2022 echter te laag.

In 2022 zijn de woningbouwkosten tot en met april al zo'n 3,8% gestegen (CBS), de kosten in de GWW-sector stegen reeds met ongeveer 5%. Hoe het vervolg van 2022 eruit gaat zien, is zeer onzeker. Het verdient echter de aanbeveling om voor te sorteren op een verdere stijging van de kosten. Adviesbureau Metafoor komt voor 2022 daarom met een prognose van minimaal 6% tot maximaal 12%. Gegeven de bijstelling van Metafoor en recente indexcijfers over 2021 en het eerste kwartaal van 2022 (CBS, BDB en BouwkostenKompas) zijn de meeste grondexploitaties van de gemeente Nijkerk bij de tMPG 2022 doorgerekend met een kostenstijging van ongeveer 10% in 2022. De kostenstijging vanaf 2023 is niet aangepast en is derhalve nog steeds 2,5% per jaar. Uiteraard worden de ontwikkelingen aandachtig gevolgd en zullen de rekenparameters zo nodig bij de MPG 2023 weer worden aangepast.

De bijgestelde kostenstijging is niet in alle grondexploitaties doorgevoerd. Bij projecten waarin de civiele werken namelijk (vrijwel) volledig tegen vaste prijzen zijn aanbesteed, is de huidige kostenontwikkeling namelijk (vrijwel) niet van invloed. Voor deze projecten is daarom nog steeds uitgegaan van een stijging van 2,5% in 2022. Hieronder vallen bijvoorbeeld grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 1a en deelplan 2, maar ook fase 2 van Doornsteeg. Bij projecten waarin alle of een groot deel van civiele werken nog moeten worden uitgevoerd c.q. aanbesteed, is uiteraard wel sprake van een bijgestelde kostenstijging. Hieronder vallen onder meer de grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 3, Nautenaseweg en fase 3 van Doornsteeg. Voor Stadshaven Nijkerk geldt een uitzondering. De grondexploitatie voor dit project is op 23 juni 2022 geopend en integraal (zonder wijzigingen) opgenomen in dit tMPG 2022. Ten behoeve van de door de gemeenteraad vast te stellen gebiedsvisie zal de grondexploitatie nog worden herzien. Dit niet alleen wat betreft civiele kosten (ruimtegebruik in combinatie met actuele eenheidsprijzen), maar ook als het gaat om de voorziene grondopbrengsten en stand van zaken omtrent de verwervingen.

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 (> 2025) 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.

Actualisatie medio 2022

Bij de controle van de jaarrekening heeft de accountant opgemerkt dat de door de gemeente gehanteerde opbrengstenstijging van 0% voorzichtig is met het oog op marktontwikkelingen en openbare bronnen. De gemeente heeft daarbij het standpunt ingenomen om de opbrengsten niet te indexeren vanwege a) de samenhang met een wat lagere kostenstijging en b) de marktontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2022 waarin VON-prijzen vrijwel op hetzelfde niveau zijn gebleven, maar de bouwkosten flink stegen. Met de bijstelling van de kostenstijging in 2022 van 2,5% naar 10%, is het eerste argument bij de tMPG 2022 niet meer relevant. De marktontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2022 bevestigen echter wel het beeld van het tweede argument. Ten opzichte van begin dit jaar zijn de VON-prijzen in een half jaar tijd in beperkte mate gestegen, namelijk met 3,6% (NVM Nieuwbouw). Zoals eerder geschetst, stijgen de bouwkosten op dit moment procentueel harder. Indien de stijgende bouwkosten (in absolute zin) niet langer worden opgevangen door een stijgende woningprijs, dan zal dit resulteren in een daling van de residuele grondwaarde. Het is nog onzeker hoe dit voor geheel 2022 zal uitpakken. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de gehanteerde opbrengstenstijging van 0% per jaar behoudend was, maar inmiddels ook als realistisch kan worden gezien.

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 2021 was voor het begrotingsjaar 2021 sprake van een WACC van 0,81%. De voorziene WACC voor 2021 was 1,00%. De rente ten aanzien van de strategische gronden (MVA) kunnen niet worden geactiveerd en zijn ten laste van de Programmabegroting.

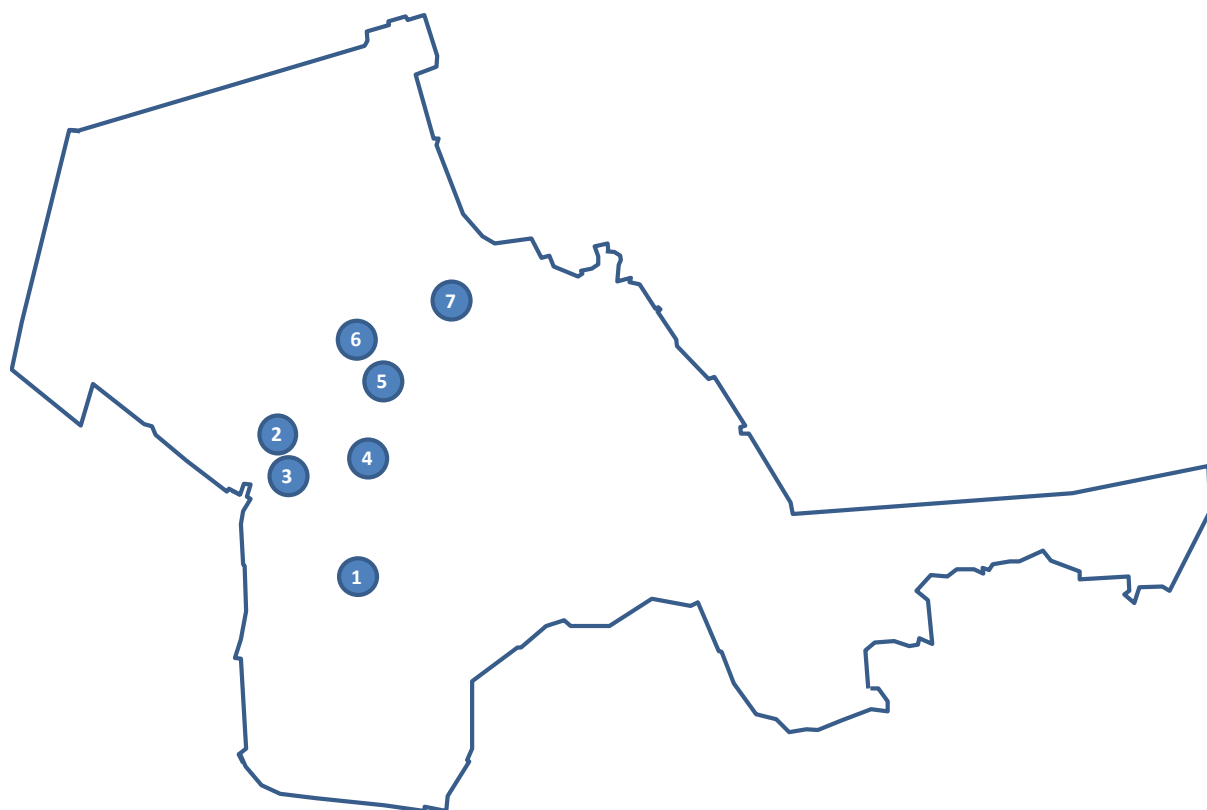
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief vanaf 2022 onder de 1,00% blijft liggen. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Daarom zijn de 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
- ⑤ Nautenaseweg
- ⑥ Doornsteeg
- ⑦ Stadshaven Nijkerk

Bedrijven

- ② Arkerpoort
- ③ De Flier

Gemengd

- ④ 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), deelplan 2 (Dorp) en deelplan 3 zijn inmiddels in ontwikkeling genomen of afgerond. Deelplan 2 (Landelijk) vormt het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling. Voor het laatstgenoemde deelplan 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, 2 en 3 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 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. Alle woningen binnen het deelplan zijn 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. De openbare ruimte is grotendeels ingericht; enkele groenvoorzieningen moeten nog worden aangelegd. Naar verwachting kan de grondexploitatie dit jaar worden afgesloten. Ten behoeve hiervan zal nog een eindafrekening plaatsvinden met Plankenburg.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
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 € 4.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is geopend op 18 april 2019 en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	49.853	49.853	0
Eindwaarde	50.953	50.953	0
Netto contante waarde	49.954	49.954	0

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	1.601.000	1.601.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	623.630	623.630	0
Eindwaarde	1.028.323	1.028.323	0

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie onveranderd.

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. De openbare ruimte is grotendeels ingericht; enkele groenvoorzieningen moeten nog worden aangelegd. Naar verwachting kan de grondexploitatie dit jaar worden afgesloten. Ten behoeve hiervan zal nog een eindafrekening plaatsvinden met Plankenburg.

Programma en uitgifte

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

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
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 € 1.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2010 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	3.510	3.510	0
Eindwaarde	3.097	3.097	0
Netto contante waarde	3.036	3.036	0

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	467.000	467.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	202.334	202.334	0
Eindwaarde	267.763	267.763	0

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie onveranderd.

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	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
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 2022.

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	83.486	83.487	0
Eindwaarde	85.042	85.042	0
Netto contante waarde	83.375	83.375	0

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	587.000	587.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	18.000	18.000	0
Eindwaarde	654.042	654.042	0

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat op eindwaarde onveranderd.

4.1.4 Deelplan 3

Voortgang

Deelplan 3 is het gebied ten zuidwesten van Nijkerkerveen, gelegen tussen de Nieuwe Kerkstraat, de Laakweg en de Jacob de Boerweg. Het deelplan voorziet in ongeveer 360 woningen. Het grootste deel van de gronden in het gebied zijn in eigendom van de gemeente en/of Plankenburg. Beide partijen zijn in april 2022 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarbij voor de ontwikkeling een gezamenlijke grondexploitatie wordt gevoerd. Het beoogde bouwprogramma vanuit de samenwerking is ongeveer 340 woningen. De overige woningen in het gebied worden gerealiseerd door particuliere eigenaren/ontwikkelaars. Deze worden integraal meegenomen in het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de civiele uitvoering. De toerekenbare kosten worden ten gunste van de gezamenlijke grondexploitatie verhaald op deze particuliere eigenaren en ontwikkelaars.

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van deelplan 3 verder vorm kan krijgen. Dat heeft geresulteerd in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. Inmiddels is duidelijk geworden dat een particuliere eigenaar terughoudend is geworden als gevolg van de recente macro-economische ontwikkelingen en mogelijk niet langer deel wil uitmaken van de beoogde ontwikkeling. Dat heeft waarschijnlijk tot gevolg dat ook een klein deel van de gezamenlijke gronden van de gemeente en Plankenburg pas op een later moment ontwikkeld kunnen worden. De gevolgen voor het stedenbouwkundig plan worden momenteel inzichtelijk gemaakt door Buro Ontwerp & Omgeving. Hierna zal ook de vertaalslag worden gemaakt naar de grondexploitatie. Parallel wordt gewerkt aan een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Idealiter wordt het planologisch kader nog dit jaar in procedure gebracht.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	59	59	118	34,8%
Middelduur laag	36	0	36	10,6%
Middelduur hoog	49	0	49	14,5%
Duur	136	0	136	40,1%
Totaal	280	59	339	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	0	0	30	29	30	29	0
Middelduur laag	0	0	9	9	9	9	0
Middelduur hoog	0	0	12	13	12	12	0
Duur	0	0	34	34	34	34	0
Totaal	0	0	85	85	85	84	0

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 grondverkopen. 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 € 1,8 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 27 januari 2022 geopend en voor het eerst geactualiseerd bij de tMPG 2022.

Resultaten

Resultaat	GREX 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	4.446.416	4.488.741	42.325
Eindwaarde	3.173.522	3.151.156	-22.366
Netto contante waarde	2.817.997	2.798.137	-19.861

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	GREX 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.446.640	2.446.640	0
Eindwaarde	726.882	704.516	-22.366

Ten opzichte van de geopende grondexploitatie is het resultaat op eindwaarde vrijwel onveranderd. Hetzelfde geldt voor het faciliterende deel van de ontwikkeling. Als volgt:

Resultaat	FAC 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	0	0	0
Eindwaarde	6.342	6.917	575
Netto contante waarde	5.632	6.142	511

4.2 Nautenaseweg



Projectbeschrijving

In 2019 zijn scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaan 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 3 appartementen voor senioren en acht vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Voortgang

Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In verband met aanwezigheid van eekhoorns in het gebied zijn in 2021 met succes mitigerende maatregelen getroffen en is voor de uitvoering van het plan een ontheffing door de provincie verleend. De gemeente zal op korte termijn starten met het bouwrijp maken van het gebied. Naar verwachting wordt dit in het vierde kwartaal van 2022 afgerond. De verkoop van de acht vrije kavels is voorzien na de zomervakantie.

Ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig appartementencomplex voor senioren heeft de gemeente in 2021 een tender georganiseerd. Hierbij zijn consultatiegesprekken gevoerd met 5 partijen en heeft de gemeente aan twee partijen gevraagd om een visie, schetsontwerp en grondbieding in te dienen. NCB Projectrealisatie is als winnende partij door de gemeente geselecteerd. Het plan van NCB voorziet in een energieneutrale appartementenvilla met 3 levensloopbestendige appartementen. De lokale verkoop van de appartementen wordt na de zomervakantie voorzien.

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	11	0	11	100,0%
Totaal	11	0	11	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	0	3	8	0	0	0	0
Totaal	0	3	8	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 € 94.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	1.513.601	1.513.298	-304
Eindwaarde	1.514.959	1.500.982	-13.977
Netto contante waarde	1.427.580	1.414.409	-13.171

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463	188.463	0
Eindwaarde	1.326.496	1.312.519	-13.977

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 14.000.

4.3 Arkerpoort



Projectbeschrijving

Bedrijventerrein Arkerpoort ligt direct aan de afslag Nijkerk-Zuid. Het is een kleinschalig bedrijventerrein met een oppervlakte van ongeveer 5,5 hectare aan 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). Het afgelopen jaar is 1 bedrijfskavel verkocht. Hierdoor komt het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. De afronding van het project is voorzien in 2023.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

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

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m ²	0	55.298 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	55.298 m²	0 m²	55.298 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Bedrijventerrein	52.223 m ²	0	3.075 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	52.223 m²	0 m²	3.075 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 € 22.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

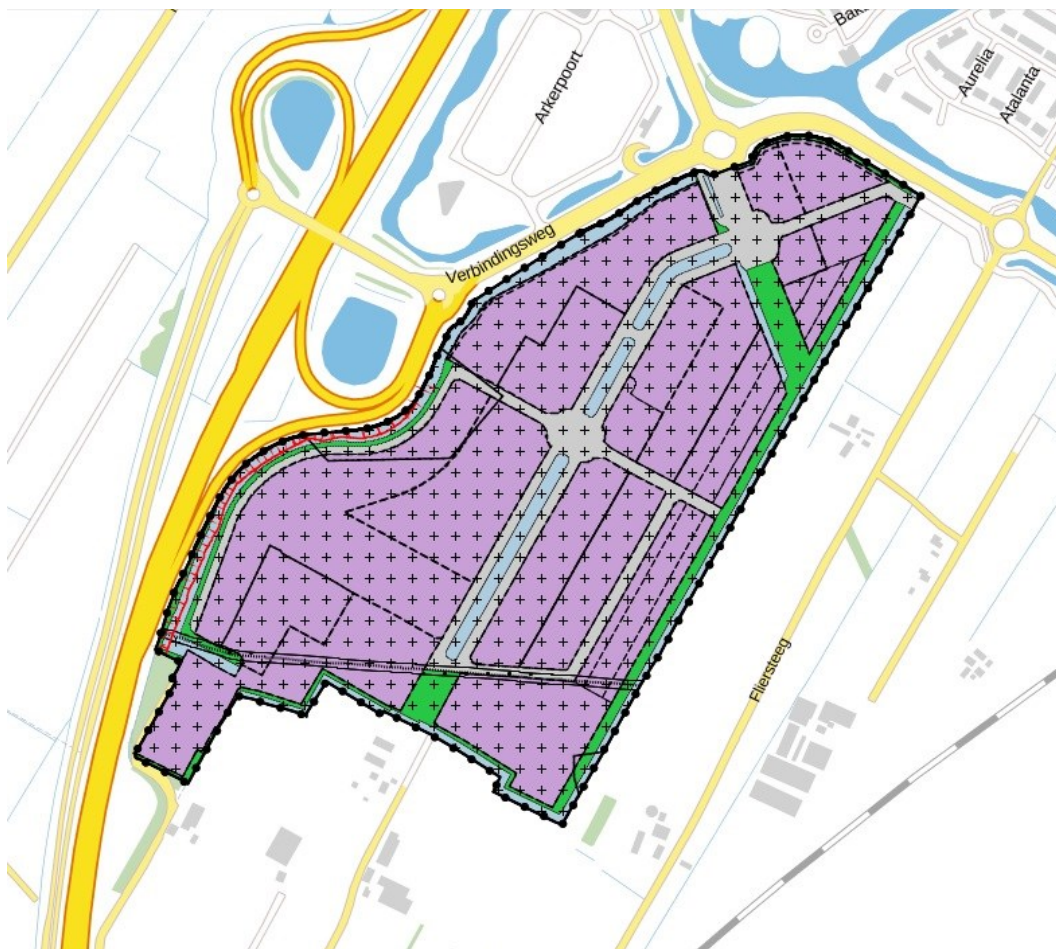
Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	286.203	280.816	-5.387
Eindwaarde	277.690	272.110	-5.580
Netto contante waarde	266.906	261.543	-5.363

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	3.109.000	3.109.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338	244.338	0
Eindwaarde	3.142.352	3.136.772	-5.580

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 6.000 op eindwaarde verslechterd.

4.4 De Flier



Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan De Flier is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop volgend 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 2021 zijn 27 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 12,3 hectare verkocht en geleverd. In 2022 is tot dusver 1 bedrijfskavel verkocht met een oppervlakte van 0,6 hectare. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier; voor bijna 50% 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. Bijstelling hiervan zal mogelijk bij de MPG 2023 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	277.962 m ²	0	277.962 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	277.962 m²	0 m²	277.962 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Bedrijventerrein	122.537 m ²	15.860 m ²	12.688 m ²	12.688 m ²	12.688 m ²	12.688 m ²	88.814 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	122.537 m²	15.860 m²	12.688 m²	12.688 m²	12.688 m²	12.688 m²	88.814 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 € 1,8 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	10.278.465	10.178.832	-99.633
Eindwaarde	8.848.468	8.719.275	-129.194
Netto contante waarde	6.840.154	6.740.283	-99.871

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.039.000	2.039.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.642.049	4.641.666	-383
Eindwaarde	6.245.420	6.116.609	-128.811

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 129.000 op eindwaarde verslechterd.

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 2022 (10j)
Eindwaarde	4.632.037
Netto contante waarde	3.799.884

4.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad



Projectbeschrijving

Spoorkamp 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. De grond van fase 2 staat onder de voorraad strategische gronden (nog in exploitatie te nemen gronden).

Voortgang

Per einde 2021 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.

Op basis van de huidige (beperkte) behoefte aan kantoorruimte is de gemeente voornemens om in 2022 een nieuwe gebiedsvisie voor locatie Spoorkamp op te stellen. Dit zal mogelijk leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan met ruimte voor andere functies zoals woonvormen voor urgente volkshuisvestelijke opgaven. In het kader van de beoogde omzetting is het perceel van MBO Amersfoort teruggekocht (raadsbesluit d.d. 21 april 2022). De financiële effecten van de terugkoop zijn verwerkt in de grondexploitatie. Een volledige herziening op basis van de nieuw op te stellen gebiedsvisie zal te zijner tijd nog plaatsvinden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik Spoorkamp 1 + 2	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	8.112 m ²	3.345 m ²	11.457 m ²	17,9%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	48.503 m ²	4.150 m ²	55.653 m ²	82,1%
Totaal	56.615 m²	7.495 m²	64.110 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m ²	0	608 m ²	608 m ²	608 m ²	608 m ²	2.957 m ²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	24.205 m ²	0	9.330 m ²	2.430 m ²	2.430 m ²	2.430 m ²	11.827 m ²
Totaal	30.275 m²	0 m²	9.938 m²	3.038 m²	3.038 m²	3.038 m²	14.784 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 € 515.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	1.605.004	936.802	-668.202
Eindwaarde	1.394.880	653.128	-741.752
Netto contante waarde	1.144.287	535.793	-608.495

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	956.000	956.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	648.575	648.575	0
Eindwaarde	1.702.305	960.553	-741.752

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie verslechterd met ongeveer € 742.000 op eindwaarde.

4.6 Stadshaven Nijkerk



Projectbeschrijving

Al jaren heeft de gemeente Nijkerk de ambitie om het gebied van de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Voor de herontwikkeling is een concept-gebiedsvisie “Stadshaven Nijkerk” opgesteld. De visie laat zien hoe het toekomstig stedelijk woongebied er uit komt te zien. In het kerngebied is ruimte voor circa 600 woningen met een aantrekkelijke openbare ruimte aan het water, waarbij ook ruimte is voor voorzieningen die passend en aanvullend zijn voor het centrum van Nijkerk en die het gebied levendig maken. De ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk kent een financieel tekort. Het tekort kan echter voor deel worden gedekt uit beschikbare gestelde subsidies vanuit het Rijk en de provincie Gelderland (Woningbouwimpuls).

Voortgang

De uitwerking van fase 1a van het gebied – de locatie van het huidige gemeentehuis – is reeds in 2019 gestart en hiervoor is inmiddels een stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad vastgesteld. Het is de planning dat het bestemmingsplan voor fase 1a nog dit jaar in procedure wordt gebracht. Voor de overige fasen geldt dat dat concept-gebiedsvisie momenteel wordt uitgewerkt naar een definitieve gebiedsvisie. In het kader van de nadere uitwerking is op 28 juni jongstleden een inloopbijeenkomst georganiseerd. Naar verwachting wordt de definitieve gebiedsvisie komend najaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij een positief besluit zal het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor de overige fasen worden voorbereid. Ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk zal fasegewijs plaatsvinden. Het is de planning dat in 2024 de feitelijke uitvoering van de eerste fase start. Dit betekent dat naast de ruimtelijke en planologische uitwerking in 2023 ook een verkoop-procedure zal worden opgestart teneinde een ontwikkelende partij voor fase 1a te selecteren.

De gemeente voert een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente binnen het plangebied de gronden probeert te verwerven die niet in eigendom zijn bij de gemeente. In totaal gaat het om 7 eigenaren, waarvan 5 bedrijven en 2 woningen. De gemeente is met de verschillende eigenaren in gesprek om de gronden minnelijk te verwerven. Dit heeft onlangs geresulteerd in overeenstemming met een van de eigenaren (Van Oosten). De betreffende gronden/opstallen worden in het derde kwartaal aan de gemeente geleverd. De voormalige eigenaar heeft daarbij voor enkele jaren het recht tot voortgezet gebruik verkregen.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	29.259 m ²	44,5%
Verharding	22.286 m ²	33,9%
Groen	10.329 m ²	15,7%
Water	3.604 m ²	5,5%
Te handhaven	241 m ²	0,4%
Totaal	65.719 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	212	212	35,6%
Middelduur laag	30	70	100	16,8%
Middelduur hoog	110	0	110	18,5%
Duur	173	0	173	29,1%
Totaal	313	282	595	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	0	0	7	41	41	41	82
Middelduur laag	0	0	3	20	19	20	38
Middelduur hoog	0	0	5	21	21	21	42
Duur	0	0	11	32	33	32	65
Totaal	0	0	26	114	114	114	227

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 grondaankopen en de grondverkoop. Wat betreft de verkoop bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 3,4 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en integraal (zonder wijzigingen) opgenomen in de tMPG 2022. Ten behoeve van de door de gemeenteraad vast te stellen definitieve gebiedsvisie zal de grondexploitatie nog worden herzien. Dit zal betrekking hebben op de civiele kosten (ruimtegebruik in combinatie met actuele eenheidsprijzen), maar ook op voorziene grondopbrengsten en de stand van zaken omtrent de verwervingen.

Resultaten

Resultaat	GREX 2022	tMPG 2022	Verschil
Nominale waarde	-2.828.546	-2.828.546	0
Eindwaarde	-3.445.044	-3.445.044	0
Netto contante waarde	-2.940.312	-2.940.312	0

Ten opzichte van de geopende grondexploitatie van 23 juni 2022 is het resultaat 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 ruim 1300 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.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2022.

5.1 Doornsteeg: fase 1

Resultaten

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 betrof een 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 waarbij 20 woningen zijn gerealiseerd.

In 2021 is de definitieve inrichting van de openbare ruimte in fase 1 afgerond. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2021 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 40.381.

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. 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. Het is de verwachting dat het woonrijp maken van fase 2 in 2023 wordt afgerond.

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 woonrijp maken en de plankosten. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 373.000.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	-1.330.790	-1.349.018	-18.228
Eindwaarde	-1.360.568	-1.379.284	-18.716
Netto contante waarde	-1.307.735	-1.325.725	-17.990

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	0	0
Eindwaarde	-1.360.568	-1.379.284	-18.716

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 19.000 op eindwaarde verslechterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	2.187.783	2.061.913	-125.870
Eindwaarde	2.211.770	2.082.519	-129.251
Netto contante waarde	2.125.884	2.001.652	-124.232

Ten opzichte van de MPG 2022 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 129.000 verslechterd.

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. In het derde kwartaal van 2021 is een eerste concept stedenbouwkundig plan met bijbehorende proefverkaveling beschikbaar gekomen. Bij de herziening van de grondexploitatie begin 2022 zijn deze in financiële zin vertaald en is een vergelijk gemaakt met de uitgangspunten en globale berekeningen die voorheen werden gehanteerd voor de grondexploitatie van fase 3. Ook de effecten van de Woonvisie 2020+ op het programma en de beoogde samenwerking met de marktpartijen zijn in de herziening meegenomen. Zoals gebruikelijk wordt de exploitatie gedurende het planontwikkelingsproces verder aangepast, in eerste instantie op basis van een optimalisatie van de verkaveling en de definitief te maken afspraken met de marktpartijen. Het is de verwachting dat hierover in de tweede helft van 2022 meer duidelijkheid ontstaat. Ook ligt het in de planning om het bestemmingsplan voor fase 3 nog dit jaar aan de gemeenteraad aan te bieden.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	102.555 m ²	34,5%
Verharding	55.705 m ²	18,7%
Groen (incl. beekzone)	98.490 m ²	33,1%
Water	7.001 m ²	2,4%
Te handhaven	33.626 m ²	11,3%
Totaal	297.377 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	237	237	36,0%
Middelduur laag	63	0	63	9,6%
Middelduur hoog	99	0	99	15,0%
Duur	259	0	259	39,4%
Totaal	421	237	658	100,0%

Uitgifte	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	na 2026
Sociaal	0	0	0	56	56	56	0
Middelduur laag	0	0	0	17	17	16	0
Middelduur hoog	0	0	0	23	23	24	0
Duur	0	0	0	62	61	61	0
Totaal	0	0	0	158	157	157	0

Het programma is gebaseerd op een proefverkaveling van april 2022 en zal nog worden geoptimaliseerd richting een definitief stedenbouwkundig plan. Hierin zijn ook de woningen opgenomen die worden toegerekend aan het eigendom van BV Doornsteeg, BKO en Langverwacht. De uitgiftetabel heeft daarentegen alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit neer op ongeveer 72% van het programma. Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van ongeveer 500 m² voor een voorziening zoals een gezondheidscentrum.

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 € 2,7 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	15.294.702	14.862.908	-431.794
Eindwaarde	14.143.053	13.343.204	-799.849
Netto contante waarde	12.558.627	11.848.384	-710.243

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	5.000	5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.075.211	2.075.211	0
Eindwaarde	12.072.842	11.272.993	-799.849

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 800.000 verslechterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	71.000	74.966	3.966
Eindwaarde	-406.845	-504.414	-97.569
Netto contante waarde	-361.267	-447.905	-86.638

Ten opzichte van de MPG 2022 is het voorziene resultaat met circa € 98.000 op eindwaarde verslechterd.

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 2023, 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. Een deel van het groen moet echter nog worden aangeplant.

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 € 611.000.

Resultaten

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

Fietstunnels

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	-1.555.560	-1.555.560	0
Eindwaarde	-1.586.868	-1.586.868	0
Netto contante waarde	-1.525.248	-1.525.248	0

Resultaat tMPG 2022	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-910.779	-644.780	-1.555.560
Eindwaarde	-929.110	-657.758	-1.586.868
Netto contante waarde	-893.032	-632.216	-1.525.248

Geluidswal

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	-4.459.715	-4.726.306	-266.590
Eindwaarde	-4.933.265	-5.171.189	-237.923
Netto contante waarde	-4.380.598	-4.591.868	-211.269

Resultaat tMPG 2022	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-3.995.986	-730.319	-4.726.306
Eindwaarde	-4.341.004	-830.185	-5.171.189
Netto contante waarde	-3.854.687	-737.180	-4.591.868

Volkstuinen

De verplaatsing van de volkstuinen is volledig afgerond. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2020 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 203.797.

5.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Nominale waarde	9.510.243	8.671.726	-838.517
Eindwaarde	7.370.100	6.086.791	-1.283.309
Netto contante waarde	6.412.485	5.262.112	-1.150.373

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2022	tMPG 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	458.000	458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.083.136	2.083.136	0
Eindwaarde	5.744.964	4.461.655	-1.283.309

Ten opzichte van de MPG 2022 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,3 miljoen verslechterd.

6. Strategische gronden

De gemeente Nijkerk heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. Hieronder vallen onder meer fase 2 van Spoorkamp en het landelijke deel van deelplan 2 in Nijkerkerveen. 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 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.

6.2 Nijkerkerveen deelplan 3

In 2021 werkten de gemeente Nijkerk en Plankenburg verder aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst voor deelplan 3. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van deelplan 3 en het openen van de bijbehorende grondexploitatie. Dit betekent dat de gemeentelijke gronden in deelplan 3 in 2022 worden ingebracht en niet langer deel uitmaken van de voorraad aan strategische gronden. De grondexploitatie is daarom opgenomen in dit tMPG 2022.

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. Daarnaast is de raad via een raadsinformatiebrief (9 maart 2022) geïnformeerd over de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp. Voor deelgebied Spoorkamp 2 is hierin een programma opgenomen dat, naast de al gerealiseerde tiny houses, voorziet in de realisatie van maximaal 250 flexwoningen voor diverse aandachtsgroepen. Voor een ander gedeelte van Spoorkamp 2 wordt, aanvullend op de uitgifte van kantorenkavels, gekeken naar ontwikkelruimte voor de vestiging van bepaalde vormen van economische vrijetijdsbesteding (leisure) en eventuele komst van een station/OV-hub. Gelet op de beschikbare capaciteit in Spoorkamp 1 zal in een periode van 10-15 jaar zeer waarschijnlijk weinig tot geen kantorenkavels in Spoorkamp 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, zo mogelijk op basis van de beoogde gebiedsuitwerking, zal de gemeenteraad worden voorgelegd om opnieuw een grondexploitatie voor fase 2 te openen. Dit kan mogelijk ook gaan om een kleinere ontwikkeling binnen fase 2 voor bijvoorbeeld de concrete uitgifte van kavels voor sport en leisure.

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. opstellen 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 (2022-2023) gaat het in ieder geval om de volgende locatie:

- Stadhuislocatie aan de Kolkstraat in Nijkerk (Stadshaven, fase 1a)

Naar verwachting komt de bestaande stadhuislocatie eind 2023 vrij. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling is een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij het monumentale stadhuis een nieuwe functie en een prominente plek krijgt. In 2021 hebben enkele bijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Op basis hiervan is een definitieve stedenbouwkundige visie voor fase 1a opgesteld. Deze is op 14 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voor fase 1 heeft inmiddels ter inzage gelegen en zal nog dit jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Verder heeft de raad op 23 juni 2022 ingestemd met de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk (met inbegrip van fase 1a). De grondexploitatie is daarom integraal opgenomen in dit tMPG 2022.

- Paasbos

Op 21 februari 2019 heeft de gemeenteraad verzocht te starten met het opstellen van een gebiedsvisie voor Paasbos. Deze visie dient een nieuwe impuls te geven aan dit gebied. Het huidige winkelcentrum is sterk gedateerd. Het is daarom van belang om een breed gedragen gebiedsvisie op te stellen waarbij, in overleg met de samenleving, zowel de ruimtelijke als sociale componenten betrokken worden. Daarbij werd aangegeven dat ook de verbinding zal worden gelegd met het aanwezige gemeentelijk vastgoed in deze omgeving (sporthal Strijland, De Wulfshoeve en de voormalige basisschool aan de Bizetlaan) en de aanwezige groene ruimte rondom het winkelcentrum. Inmiddels is een globale gebiedsvisie opgesteld en is deze begin 2022 ter consultatie aan de samenleving en betrokken stakeholders aangeboden. De komende periode wordt verder gewerkt aan het definitief maken van deze visie en zal deze ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Na positieve besluitvorming kan verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelstrategie en zo mogelijk de gemeentelijke grondexploitatie plaatsvinden.

7. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2022. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 12,0 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	31-12-2022	50.953	49.954
- deelplan 2 (Dorp)	GREX	31-12-2022	3.097	3.036
- deelplan 3a (Laakweg)	GREX	31-12-2022	85.042	83.375
- deelplan 3 (actieve grondexploitatie)	GREX	31-12-2027	3.151.156	2.798.137
- deelplan 3 (faciliterende grondexploitatie)	FAC	31-12-2027	6.917	6.142
Nautenaseweg	GREX	31-12-2024	1.500.982	1.414.409
Arkerpoort	GREX	31-12-2023	272.110	261.543
De Flier*	GREX	31-12-2031	4.632.037	3.799.884
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2031	653.128	535.793
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2029	-3.445.044	-2.940.312
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2027	6.693.806	5.774.940
- faciliterende grondexploitatie	FAC	31-12-2027	90.162	184.350
Totaal				11.971.251

* 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 31-12-2031. De feitelijk voorziene einddatum is echter 31-12-2034 met een eindwaarde van ongeveer € 8.719.000.

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. Bij de tMPG 2022 is sprake van een nieuwe verliesvoorziening van € 2,94 miljoen. Dit is te relateren aan het openen van de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de MPG 2022.

Verliesvoorzieningen	Type	MPG 2022	tMPG 2022	Verschil
Stadshaven Nijkerk	GREX	0	2.940.000	2.940.000
Totaal		0	2.940.000	2.940.000

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 2022 zal begin volgend jaar worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2022 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 1/1/2022 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
- deelplan 3	2.446.640	0	2.446.640
Nautenaseweg	188.463	0	188.463
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.087.649	3.124.694	3.962.955
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.634.805	986.230	648.575
Stadshaven Nijkerk	0	0	0
Doornsteeg	3.667.304	1.592.093	2.075.211
Totaal	18.071.149	8.670.893	9.400.257

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 1/1/2022 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 € 1.026.000 over de jaren 2016 t/m 2021. 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. Inmiddels heeft de Belastingdienst de aanslagen over de jaren 2016 t/m 2019 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 € 5,7 miljoen.

Conform de Nota Risicomanagement is sprake van een zekerheidspercentage van 80%. Dit percentage is te verantwoorden aangezien risico's nooit allemaal tegelijkertijd en/of in hun volledige omvang zullen optreden. Met inachtneming van het zekerheidspercentage resteert een risicoprofiel van ongeveer € 4,6 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt. De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn toegenomen met ongeveer € 4,1 miljoen ten opzichte van de MPG 2022. De oorzaak hiervan ligt met name bij het openen van grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 3 en Stadshaven Nijkerk. Ook de kostenstijging in de GWW-sector heeft effect op het risicoprofiel. 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		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Stand per 1-1 (bruto)	15.102.657	16.083.178	15.133.242	16.185.761	15.925.761
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	0	2.999.000	3.059.000	3.120.000	3.183.000
3.	Reserveringen per 1-1	1.000.000	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	14.102.657	13.084.178	12.074.242	13.065.761	12.742.761
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	2.999.000	60.000	61.000	63.000	63.000
6.	Mutaties reserveringen	1.000.000	0	0	0	0
7.	Resultaatsnemingen	139.092	-689.936	1.312.519	0	0
8.	Onttrekkingen	-578.571	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	1.420.000	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	13.084.178	12.074.242	13.065.761	12.742.761	12.419.761

Weerstandsvormogen		2022	2023	2024	2025	2026
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	14.102.657	13.084.178	12.074.242	13.065.761	12.742.761
B	Benodigde weerstandscapaciteit	4.597.000	4.597.000	4.597.000	4.597.000	4.597.000
C	Resultaat weerstandsvormogen	9.505.657	8.487.178	7.477.242	8.468.761	8.145.761
D	Ratio weerstandsvormogen	3,07	2,85	2,63	2,84	2,77

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen verliesvoorzieningen en reserveringen.
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 2022 is een verliesvoorziening gevormd voor een bedrag van € 2,94 miljoen ten aanzien van het openen van grondexploitatie Stadshaven Nijkerk. Verder gaat het eind 2022 en in komende jaren om een prijspeilaanpassing van de verliesvoorziening.

Mutaties negatief resultaat	2022	2023	2024	2025	2026
Openen GREX Stadshaven Nijkerk	2.940.000				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing	59.000	60.000	61.000	63.000	63.000
Totaal	2.999.000	60.000	61.000	63.000	63.000

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen. In 2022 valt een reservering van € 1 miljoen vrij die was gekoppeld aan de subsidieaanvraag WBI als gedeeltelijke dekking van het publiek financieel tekort. Inmiddels is in 2022 een grondexploitatie geopend voor Stadshaven Nijkerk en is voor het geraamde verlies en voorziening getroffen. De reservering is hierdoor komen te vervallen.
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	2022	2023	2024	2025	2026
Nijkerkerveen deelplan 1a (Buntwal)	50.953				
Nijkerkerveen deelplan 2 (Dorp)	3.097				
Nijkerkerveen deelplan 3a (Laakweg)	85.042				
Nautenaseweg			1.312.519		
Arkerpoort		193.697			
Doornsteeg fase 2 (GREX-deel)		-1.379.284			
Doornsteeg fase 2 (FAC-deel)		2.082.519			
DPOI Fietstunnels (GREX-deel)		-929.110			
DPOI Fietstunnels (FAC-deel)		-657.758			
Totaal	139.092	-689.936	1.312.519	0	0

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2022 gaat het om een voorzien bedrag van ongeveer € 579.000, exclusief de voor 2022 nog te bepalen afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Ten opzichte van de MPG 2022 is de onttrekkingen voor plankosten in het kader van het Didam-arrest nieuw (conform Voorjaarsnota 2022). Met het openen van grondexploitatie Stadshaven Nijkerk is het nog resterende voorbereidingskrediet voor de subsidieaanvraag (onttrekking van ca. 38.000) niet meer aan de orde. 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	2022	2023	2024	2025	2026
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	-150.872				
Tijdelijke huisvesting Spoorkamp II	-105.081				
Plankosten Didam-arrest	-20.000				
Totaal	-578.571	-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 2022 gaat het om een bedrag van € 1,42 miljoen vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit is te relateren aan de vrijval van het investeringskrediet voor de inrichting van het plein van de Havenkom en omgeving van de Havenkom/Koetsendijk (raadsbesluit d.d. 23 juni 2022). De kosten voor deze inrichting zijn thans opgenomen in grondexploitatie Stadshaven Nijkerk.

11. 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 2023 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 2,85. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen. Bij de MPG 2022 was nog sprake van een ratio van 28,61. De lagere ratio is met name het gevolg van een afname van de aanwezige weerstandscapaciteit (openen grondexploitatie Stadshaven Nijkerk met een negatief resultaat) en een toename van de benodigde weerstandscapaciteit (hoger risicoprofiel door openen grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 3 en Stadshaven Nijkerk). Ondanks de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio nog steeds overeen met de kwalificatie uitstekend (zijnde een ratio > 2,0).

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. Op basis van de thans voorziene gebiedsontwikkelingen waar de gemeente mogelijk (deels) een actieve rol zal hebben met bijbehorend risicoprofiel, wordt een dotatie aan de Algemene Reserve op dit moment afgeraden.

12. Conclusies & Besluiten

De tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (tMPG) 2022 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).

Als gevolg van veranderende macro-economische omstandigheden zijn de kosten in de GWW-sector het afgelopen half jaar fors gestegen. Bij de tMPG 2022 is daarom de voorziene kostenstijging in 2022 aangepast van 2,5% naar 10%, echter alleen bij projecten waar (een groot deel van) de civiele werken nog moet worden aanbesteed, zoals fase 3 van Doornsteeg. De bijstelling van de kostenstijging heeft logischerwijs een negatief effect op de verwachte resultaten van de grondexploitaties. Daarnaast zijn in het eerste halfjaar van 2022 twee grondexploitaties met een aanzienlijk investeringsniveau geopend, namelijk Nijkerkerveen deelplan 3 en Stadshaven Nijkerk. Deze grondexploitaties zijn opgenomen in de tMPG 2022.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 12,0 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de MPG 2022 gaat het om een verslechtering van het resultaat met ongeveer € 1,9 miljoen. Daarbij is binnen de portefeuille sprake van enkele belangrijke mutaties. In de eerste plaats gaat het om het openen van grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 3 (+ € 2,8 miljoen) en Stadshaven Nijkerk (- € 2,9 miljoen). Per saldo hebben beide grondexploitaties dus niet veel invloed op het portefeuilleresultaat. De verslechtering is met name het gevolg van aanpassingen binnen de grondexploitaties, in het bijzonder de doorgevoerde kostenstijging in 2022 (- € 1,2 miljoen) en de terugkoop van perceel MBO Amersfoort in Spookkamp inclusief deficit in relatie tot de voorziene omzetting naar sociale woningbouw (-€ 0,6 miljoen).

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 2022 zal worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2022 moeten zijn. Conform de huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 9,4 miljoen moeten worden afgedragen.

Op het gebied van de verliesvoorzieningen is bij de tMPG 2022 sprake van een nieuw voorziening van € 2,94 miljoen. Dit is te relateren aan het openen van grondexploitatie Stadshaven Nijkerk per 23 juni 2022. De overige grondexploitaties van de gemeente voorzien in een positief resultaat.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van € 4,6 miljoen. Dit betreft een toename ten opzichte van de MPG 2022 met ongeveer € 4,1 miljoen. De toename is onder meer het gevolg van het openen van grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 3 en Stadshaven Nijkerk. Ook de kostenstijging in de GWW-sector heeft effect op het risicoprofiel. De geheime bijlage geeft specifiek inzicht in de kwantificering van het risicoprofiel.

Het risicoprofiel van € 4,6 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie ruimschoots toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2023 is namelijk een aanwezige weerstandscapaciteit voorzien van € 13,1 miljoen. Dit komt overeen met een ratio van 2,85. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn.

Bij de MPG 2022 was nog sprake van een ratio van 28,61. De lagere ratio is met name het gevolg van een afname van de aanwezige weerstandscapaciteit (openen grondexploitatie Stadshaven Nijkerk met een negatief resultaat) en een toename van de benodigde weerstandscapaciteit (hoger risicoprofiel door openen grondexploitaties Nijkerkerveen deelplan 3 en Stadshaven Nijkerk). Ondanks de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio nog steeds overeen met de kwalificatie uitstekend (zijnde een ratio > 2,0). Aangezien de ratio alleen iets zegt over de verhouding tussen de vrij besteedbare middelen en de risico's, is ook het resultaat van het weerstandsvermogen een belangrijke indicator. Bij de tMPG 2022 is dit vermogen per 1 januari 2023 afgenomen van € 13,2 miljoen naar € 8,5 miljoen. In absolute zin kent de Reserve dus nog steeds een zeer gezond niveau.

Besluiten

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2022, behorende bij de Programmabegroting 2023-2026;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage bij de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2022 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.