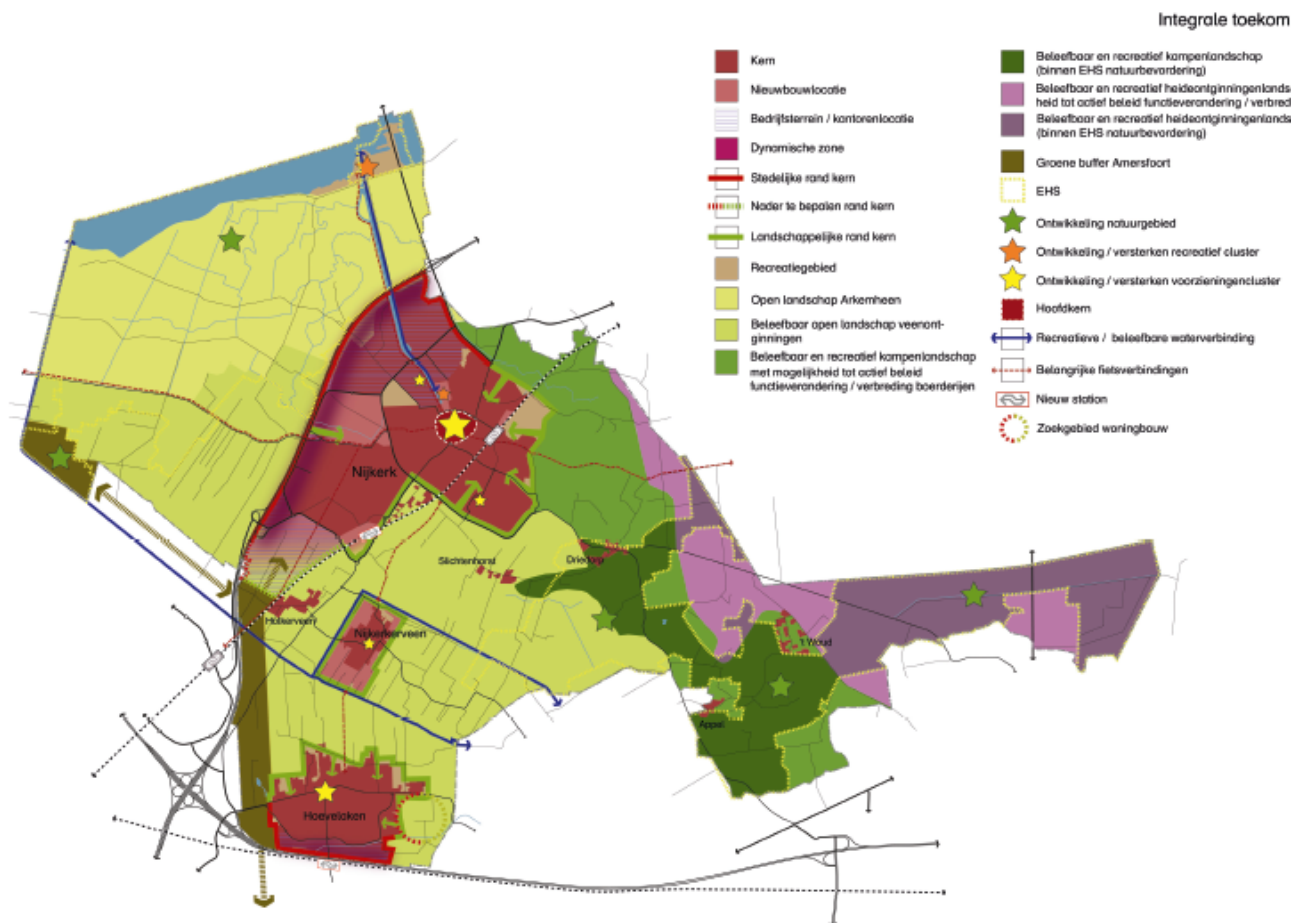


Meerjaren Prognose Grondexploitaties jaarrekening 2013



Datum: 31-12-2013

Versie: 1

Inhoudsopgave MPG

<i>Voorwoord</i>	3
1. Algemeen	4
1.1 Doel en indeling	4
1.2 Relatie P&C / managementrapportages	4
1.3 Beleidskaders	5
1.4 Reserves en voorzieningen	5
1.5 Uitgangspunten voor de MPG jaarrekening 2013	6
2. Koppeling beleid	7
2.1 Structuurvisie en Binnenstadvisie	7
2.2 Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen	7
2.3 Nota Grondbeleid	8
2.3 Nota Grondprijnsbeleid	8
2.4 Nota Risicomanagement	8
2.5 Woonvisie 2012+	8
3. Totaal Grondexploitaties	9
3.1 Ontwikkelingen algemeen	9
3.2 Risico's, reserve en weerstandsvermogen	9
3.3 Optimalisaties	11
3.4 Boekwaarde en cashflow	11
3.5 Eindsaldo grondexploitaties	13
3.6 Verrekeningen met het begrotingsresultaat	14
3.7 Programma	15
3.8 Privaat-Publieke Samenwerking (PPS)	16
4. Projecten	17
4.1 In exploitatie genomen gronden.	17
4.2 Niet in exploitatie genomen gronden	20
4.3 Exploitaties derden	22
<i>Bijlage Meerjaren Prognose Grondexploitaties</i>	23

Voorwoord

Bij de kadernota in 2013 is de eerste Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) in deze vorm opgesteld. Een tweede MPG met de stand van 1 december 2013 is u in februari te kennisname aangeboden. Zoals u daarbij is aangegeven, wordt de MPG in het vervolg ieder jaar bij de jaarrekening ter vaststelling aangeboden.

Met de MPG informeert het college de raad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitaties in Nijkerk. De in de MPG bijeengebrachte informatie is enerzijds een uitvloeisel van keuzes die de raad in het verleden heeft gemaakt met betrekking tot inhoud, planning en kosten van grondexploitaties. Anderzijds zijn in de MPG de kaders opgenomen, wordt een risicoanalyse uitgevoerd, worden mogelijke optimalisaties vermeld en is het totale programma weergegeven.

De kaderstelling en rapportage over grondexploitatieprojecten vindt plaats in de kadernota, begroting, bestuursrapportages, jaarrekeningen en in afzonderlijke projectbesluiten.

De stand van zaken van de projecten, zowel de grondexploitaties, als ook particuliere projecten, wordt beschreven en toegelicht. De risico's worden beschreven en geanalyseerd. Dit resulteert in een berekening van de benodigde hoogte van de reserve die dient te worden aangehouden om de risico's te dekken.

De economische crisis is nog steeds voelbaar in de grondexploitaties. Dit betekent dat we nog steeds rekening houden met mogelijke risico's die zich kunnen voordoen. De economie en de woningmarkt lijken zich langzaam te herstellen. Dit biedt op termijn weer nieuwe kansen voor de Nijkerkse grondexploitaties.

1. Algemeen

1.1 Doel en indeling

Deze Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) is een zelfstandig document welke bij de jaarrekening ter vaststelling wordt aangeboden en (normaal gesproken) bij de begroting ter informatie. De MPG is bedoeld om de raad te informeren over de programmatische en financiële ontwikkelingen en de risico's van de grondexploitatieprojecten in de gemeente Nijkerk.

De gemeentelijke grondexploitaties zijn verdeeld in "Bouwgrond In Exploitatie (BIE)" en "Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)". Naast de gemeentelijke grondexploitaties zijn ook particuliere projecten opgenomen. Ofschoon de gemeente niet zelf investeert in deze projecten en ze niet zelf ontwikkelt, kan het voorkomen dat er financiële effecten zijn voor de gemeente, bijvoorbeeld als de gemeente eigendommen heeft binnen het plangebied. Door deze projecten op te nemen in de MPG kan een totaaloverzicht van de in de gemeente Nijkerk geplande productie en de financiële gevolgen worden gegenereerd.

De MPG bevat een actualisatie van de grondexploitaties op basis van keuzes die de raad in het verleden heeft gemaakt over de afzonderlijke grondexploitatieprojecten en bevat voorstellen gebaseerd op nieuwe inzichten. De kaderstelling, bijsturing en rapportage vindt plaats in de kadernota, begroting, jaarrekening, bestuursrapportages en afzonderlijke besluiten over de projecten. Per grondexploitatie wordt informatie gegeven over:

- Programma
- Voortgang
- Financiële meerjarenbegroting
- Risico's
- Optimalisering
- Relevante besluitvorming

1.2 Relatie P&C / managementrapportages

Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties informeert het college de raad over de grondexploitatieprojecten. Dit betreft zowel in exploitatie genomen gronden, als niet in exploitatie genomen gronden. Tevens worden de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de interne rekenrente per grondexploitatie vastgesteld (in de MPG versie bij de jaarrekening). Andere parameters leiden tot andere uitkomsten van de grondexploitaties. In verband met de lange looptijd van de grondexploitaties kan een aanpassing van de gebruikte parameters een grote invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat. Deze gevoeligheid wordt per grondexploitatie berekend en als risico ingeschat.

In de begroting worden ieder jaar in de paragraaf Grondbeleid de beleidsvoornemens voor het komende jaar vastgelegd. Ook worden de prognoses van kosten en opbrengsten opgenomen. In de jaarrekening legt het college verantwoording af aan de raad of zij bij de uitvoering van het grondbeleid binnen de vastgestelde beleidskaders heeft gehandeld. Ook biedt het college inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de grondexploitaties die door de raad zijn vastgesteld, de exploitatie-opzetten van projecten die in voorbereiding zijn en de gevolgen hiervan voor de reserves en voorzieningen.

De jaarrekening geeft daarnaast inzicht in de afwijkingen en verschillen in het inhoudelijke programma en de tijdsplanning ten opzichte van de eerder door de raad vastgestelde uitgangspunten. Tenslotte legt het college tussentijds verantwoording af over de afwijkingen in het inhoudelijke programma en de tijdsplanning in de bestuursrapportages of bij afzonderlijke raadsbesluiten (bijvoorbeeld bestemmingsplannen en kredietbesluiten).

1.3 Beleidskaders

BBV

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten worden kaders gesteld en richtlijnen gegeven voor de grondexploitaties. De BBV maakt een onderverdeling in Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en Bouwgrond in exploitatie (BIE).

In 2012 zijn de richtlijnen met betrekking tot de grondexploitaties aangepast. Hierbij zijn de financiële richtlijnen aangescherpt. Met name voor de NIEGG gelden strenge eisen die in het kort op het volgende neerkomen. Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst tot ontwikkeling worden gebracht. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. De boekwaarde van NIEGG mag nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. Als de boekwaarde al het niveau van de marktwaarde heeft bereikt en de marktwaarde daalt, dan dient een verliesvoorziening te worden getroffen c.q. afgewaardeerd ter grootte van het volledige verwachte verlies.

Als de raad een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld, is sprake van Bouwgrond in Exploitatie (BIE). Als sprake is van een verwacht tekort op de grondexploitatie, dan dient dat verlies onmiddellijk te worden genomen in de vorm van een verliesvoorziening of afboeking. Is er sprake van een gepland overschot, dan wordt het resultaat genomen voor zover het met voldoende zekerheid is gerealiseerd of bij voortdurende onzekerheid, aan het einde van het project.

Gemeentelijk beleid

De raad heeft een aantal beleidsnota's en documenten vastgesteld die kaderstellend zijn voor de grondexploitaties en deze MPG.

- Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030
- Binnenstadvisie Nijkerk
- Woonvisie 2012+
- Onderzoek Rekenkamercommissie Risicomanagement Grondbeleid
- Nota Risicomanagement 2013-2016
- Nota Grondbeleid 2013
- Jaarrekening 2012
- Kadernota 2014
- Bestemmingsplannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening
- Grondexploitaties
- Financiële verordening
- Nota Bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen

Jarenlang heeft de gemeente Nijkerk actief grondbeleid gevoerd, waarbij grond is aangekocht ten behoeve van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid is dan ook uitgangspunt geweest in de Nota Grondbeleid 2003/2005. De laatste jaren is de gemeente terughoudend geweest. In de in maart 2013 vastgestelde Nota Grondbeleid 2013 is opgenomen dat de gemeente in principe een faciliterend grondbeleid voert en terughoudend is bij het verwerven van grond.

Naast de door de raad vastgestelde kaders, stelt het college jaarlijks de Nota Grondprijzen vast. Hierbij worden marktconforme prijzen gehanteerd.

1.4 Reserves en voorzieningen

Reserves zijn middelen om onzekere risico's (reserves) of voorzienbare verliezen (voorzieningen) af te dekken. Voor de grondexploitaties is door de raad de reserve bouwgrondexploitatie ingesteld. Deze reserve wordt gevoed met positieve resultaten en winstnemingen. Toevoegingen aan de voorziening voor toekomstige verliezen worden ten laste van deze reserve getroffen. De omvang van de reserve dient te worden afgestemd op het risicoprofiel van de grondexploitaties. Bij de Kadernota 2014 is daarom besloten dat de reserve minimaal 80% van de gewogen risico's moet bedragen die volgt uit de opgestelde risicoanalyse. Dit is conform de Nota Grondbeleid en de Nota Risicomanagement. Zie ook Hoofdstuk 3 en paragraaf 3.2.

Er is geen bovengrens voor deze reserve vastgesteld. Dit houdt in dat er geen geld automatisch uit de reserve bouwgrondexploitatie naar de algemene reserve vloeit. Dit kan wel gebeuren via een apart raadsvoorstel.

1.5 Uitgangspunten voor de MPG jaarrekening 2013

In de grondexploitaties worden de geraamde kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Vanwege de vaak lange looptijd van de projecten kan een relatief geringe wijziging van de gekozen variabelen leiden tot een aanzienlijke wijziging van het financiële resultaat. Deze variabelen zijn onder meer afhankelijk van inflatie, marktontwikkelingen en de interne rekenrente van de gemeente. De volgende parameters zijn door u vastgesteld en worden gehanteerd in de grondexploitatie. Er is geen reden om deze parameters aan te passen.

Parameters MPG 2013	
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengststijging sociale woningbouw	1,5 %
Opbrengststijging vrije sector woningbouw	0,0 %
Opbrengststijging Kantoren	0,0 %
Opbrengststijging Bedrijven	0,0 %
Omslagrente	4,0 %

Deze ingeschatte parameters worden over de gehele looptijd van iedere gemeentelijke grondexploitatie gehanteerd. Jaarlijks zal worden besloten of de gebruikte parameters moeten worden bijgesteld. De opbrengststijging voor sociale woningbouw is gebaseerd op de afspraken die in het convenant met de in Nijkerk actief zijnde woningbouwcoöperaties zijn opgenomen. De omslagrente wordt jaarlijks bij de kadernota door de raad vastgesteld.

2. Koppeling beleid

In Hoofdstuk 1 is reeds aangegeven dat de MPG niet los kan worden gezien van een aantal reeds door de raad gestelde beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt het verband nader toegelicht. De MPG is een middel en geen doel op zich. De MPG geeft een totaaloverzicht van de grondexploitaties. Zowel programmatisch als financieel en relateert deze aan het door de raad vastgestelde beleid. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een beoogde ontwikkeling, wordt een grondexploitatie door de raad vastgesteld. Voordat de eerste grondexploitatie van een project is vastgesteld, is er sprake van een exploitatie-opzet.

2.1 Structuurvisie en Binnenstadvisie

De Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 en de Binnenstadvisie Nijkerk liggen aan de basis van alle projecten in de gemeente Nijkerk. De projecten waarbij (her)ontwikkeling het doel is, zijn opgenomen in deze MPG. Dit betreft de gemeentelijke grondexploitaties en grondexploitaties van derden. Het is van belang de plannen van derden in beeld te brengen in verband met het gewenste programma en de bijdrage van deze plannen aan bovenwijkse voorzieningen. De aanvragen waaraan de gemeente medewerking verleent, worden opgenomen in de MPG.

In het Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investerings (PRMI) zijn de projecten opgenomen die tezamen de Structuurvisie en Binnenstadvisie in onderlinge samenhang de visie tot uitvoering brengen. Een deel van deze projecten is ook opgenomen in de MPG. Voor zover in de toekomst grondexploitatieprojecten worden opgestart, zullen deze ook in de MPG worden opgenomen. Dat geldt ook voor particuliere projecten die programmatisch zullen bijdragen aan het realiseren van de Structuurvisie of Binnenstadvisie.

2.2 Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen

Nu de raad heeft besloten terughoudend te zijn met grondaankopen en projecten meer te willen faciliteren, is het des te meer van belang ook een bijdrage aan bovenwijkse en bovenplanse ontwikkelingen vanuit de particuliere grondexploitaties te ontvangen. De raad heeft het beleidsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen in april 2013 vastgesteld. Het uitvoeringsdeel zal begin 2014 door het college worden vastgesteld. De bijdrage die wordt gevraagd vanuit de nieuw te realiseren bestemmingen is berekend conform de Wet ruimtelijke ordening. De mogelijkheid om kosten te verhalen vindt zijn basis in de Structuurvisie en het PRMI. Het is slechts mogelijk om een deel van investeringen door te belasten, gelet op de criteria Profijt, causaliteit en proportionaliteit. De (gemeentelijke) grondexploitaties leveren een grote bijdrage aan de voeding van deze reserve. In de MPG is deze bijdrage opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties. Ook de particuliere plannen zijn meegenomen in de MPG, zodat een volledig beeld bestaat van de kostendragers van de Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen. De hoogte van de bijdrage wordt berekend door alle te verwachten investeringsprojecten af te zetten tegen alle te verwachten bouwprojecten. De overeengekomen bijdrage wordt bij particuliere plannen doorgaans opgenomen in de te sluiten anterieure overeenkomst.

De bijdrage per m² ligt lager dan in 2009 vastgestelde (en geïndexeerde) bijdrage. Dit houdt verband met de criteria waaraan moet worden voldaan om op basis van de Wro kosten te kunnen verhalen.

In de volgende MPG zullen de nieuwe bijdragen zijn opgenomen en doorgerekend in de grondexploitaties. Gelet op de lagere bijdrage ten opzichte van het tot nu gehanteerde bedrag, heeft dit naar verwachting een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitaties.

2.3 Nota Grondbeleid

In maart 2013 heeft de raad de Nota Grondbeleid vastgesteld. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is dat de gemeente niet meer actief alle grond in een exploitatiegebied wenst te verwerven, maar faciliterend zal optreden. Deze beleidswijziging heeft met name tot gevolg dat de risico's in de toekomst kleiner zullen worden. Voor de bestaande grondexploitaties, waar de gemeente alle grond bezit, heeft dit geen gevolgen. In andere projecten, bijvoorbeeld Doornsteeg, zal meer worden samengewerkt en minder zelf grond tot ontwikkeling worden gebracht. Bij particuliere projecten (grondexploitaties derden) zal de gemeente faciliteren, maar in principe niet zelf grond verwerven.

De grondexploitatie van een project wordt in principe tegelijk met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Met het vaststellen van deze MPG stelt de raad impliciet het totaaloverzicht van de grondexploitaties vast. Deze MPG is ter informatie en hierbij wordt dus niets vastgesteld.

2.3 Nota Grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid van de gemeente Nijkerk wordt jaarlijkse geactualiseerd op basis van marktconformiteit. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de huidige en nieuw te formuleren criteria voor inschrijvings- en uitgiftebeleid. Deze actualisatie wordt als input gebruikt voor de berekening van de verkoopopbrengsten in de grondexploitaties. In deze MPG zijn de grondexploitatie berekend op basis van de Nota grondprijnsbeleid 2014.

2.4 Nota Risicomanagement

In maart 2013 heeft de raad de Nota Risicomanagement vastgesteld. In het hoofdstuk Risico's en grondexploitatie wordt aangegeven hoe de verantwoordelijkheden zijn verdeeld met betrekking tot de grondexploitaties. De gemeenteraad stelt de eerste grondexploitaties vast. De gemeenteraad controleert in hoeverre de exploitaties binnen de vastgestelde kaders worden gerealiseerd en de gemeenteraad stelt jaarlijks het totaaloverzicht van de exploitaties vast in de MPG en vormt zich een oordeel over de risico's en risicobeheersing. Zie verder paragraaf 3.2.

2.5 Woonvisie 2012+

In de Woonvisie 2012+ "Keuze voor kwaliteit" is uitwerking gegeven aan de ambities van de Structuurvisie. Er is een grootschalig woningmarktonderzoek uitgevoerd. Het is de ambitie van de gemeente Nijkerk om tot en met 2030 3400 woningen te realiseren. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn aanleiding om voor de komende vijf jaar uit te gaan van ongeveer 100 woningen per jaar. Dit uitgangspunt is verwerkt in de gemeentelijke grondexploitaties, waarbij ook de particuliere projecten zijn meegenomen. Dit uitgangspunt, dat een aanzienlijk trager bouwtempo aangeeft dan de eerdere prognose van circa 250 woningen per jaar, heeft geleid tot het treffen van een verliesvoorziening voor de projecten Doornsteeg en Nijkerkerveen. Het blijft belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend te volgen en waar nodig de uitgangspunten voor de grondexploitaties aan te passen.

3. Totaal Grondexploitaties

3.1 Ontwikkelingen algemeen

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden voor nieuwbouw van woningen, kantoren en bedrijven ongunstig geweest. Ofschoon Nijkerk gunstig afsteekt ten opzichte van de gemiddelde landelijke trend, zijn de gevolgen van de economische crisis ook hier merkbaar. Voor de grondexploitaties betekent dit een vertraging in de uitgifte van de grond. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitaties. Voor een deel is dit gecompenseerd door meevallende aanbestedingsresultaten. Voor De Flier, Doornsteeg en Nijkerkerveen deelplan 2 is bij de jaarrekening 2012 een verliesvoorziening getroffen. Deze verliesvoorziening is in de betreffende grondexploitaties verwerkt. Door vertraging die is opgetreden in projecten Sportweg (Hoevelaken) en De Bunt (Nijkerkerveen Deelplan 1) wordt voor deze grondexploitaties een negatief resultaat verwacht. Dit is bij de tussentijdse rapportage (december 2013) reeds gemeld. In de jaarrekening waar deze MPG als bijlage onderdeel van uitmaakt, wordt voorgesteld voor deze projecten een verliesvoorziening te treffen.

De economische crisis is nog steeds voelbaar in de grondexploitaties. Sommige risico's zijn daarmee ook toegenomen. Toch lijkt het herstel van de economie en de woningmarkt voorzichtig te zijn begonnen. Dit biedt op termijn weer nieuwe kansen voor de Nijkerkse grondexploitaties.

3.2 Risico's, reserve en weerstandvermogen

Risico's

De ramingen van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties zijn gebaseerd op reële uitgangspunten. Het betreft echter wel een momentopname. In verband met de vaak lange looptijd van de projecten loopt de gemeente risico's en zullen de ramingen continu moeten worden bijgesteld aan onverwachte voorvallen en veranderde omstandigheden. Naarmate een project een langere looptijd heeft, zal ook het risicoprofiel hoger zijn. De MPG sluit aan op de systematiek zoals die is opgenomen in de Nota Risicomanagement 2013. De risico's zijn gekwantificeerd en gewogen als klein (25% kans), middelgroot (50% kans) of groot (75%).

De raad heeft besloten terughoudend te zijn met grondaankopen. Als de gemeente niet alle grond in bezit heeft, bestaat het risico dat niet alle plankosten kunnen worden verhaald op de particuliere ontwikkelaars. Dit risico is echter geringer dan de risico's die kunnen ontstaan na verwerving van grond.

Beheersmaatregelen

Op verschillende manieren is ingespeeld op de risico's. Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid heeft de raad besloten terughoudend te zijn met grondaankopen. Hiermee worden toekomstige risico's voor een deel vermeden en verminderd. De risico's van vertraging en dalende grondprijzen worden in feite overgedragen aan de particuliere ontwikkelaar.

Ondanks dat er in het verleden door het treffen van verliesvoorzieningen de risico's sterk zijn afgenomen, blijven nog wel risico's aanwezig in de grondexploitaties. Deze risico's zijn onvermijdbaar door de in het verleden gemaakte keuzes. De risico's die zich voordoen zullen uiteraard wel zoveel mogelijk worden beperkt. De risico's zijn per project gewogen en gekwantificeerd. Ze dienen te worden afgedekt door het weerstandvermogen van de gemeente, waar de reserve bouwgrondexploitatie deel van uitmaakt.

Naast het treffen van financiële beheersmaatregelen wordt meer dan in het verleden gestuurd op cashflow. Dit betekent dat we investeringen in bijvoorbeeld bouwrijp en woonrijp maken pas daadwerkelijk zullen uitvoeren, als ook zicht is op een ontwikkeling op korte termijn. Hiermee wordt onnodig renteverlies voorkomen.

Reserves

De raad stelt jaarlijks de bandbreedte vast waarbinnen de reserve bouwgrondexploitatie zich moet bevinden. Deze reserve bouwgrondexploitatie heeft een zogenaamde bufferfunctie. Dit betekent dat de reserve ter dekking van onvoorziene zaken en incidentele tegenvallers is. Risico's van grondexploitaties vinden daarmee primair hun weg naar de reserve bouwgrondexploitatie en komen niet direct ten laste van de algemene middelen. De reserve bouwgrondexploitatie wordt gevoed vanuit de positieve saldi van af te sluiten grondexploitaties.

De Nota Grondbeleid 2013 geeft aan dat de omvang van de reserve is afgestemd op de hoogte van de risico's die de gemeente in totaal loopt binnen alle grondexploitaties.

De minimale hoogte van de reserve bouwgrondexploitatie is in het vorige MPG vastgesteld op:

- € 4.412.000

Deze benodigde omvang is berekend door uit te gaan van een dekking van 80% van de gewogen risico's. Dit komt overeen met de ratio voor het algemene weerstandsvermogen dat u in de nota risicomanagement hebt vastgelegd. Daarbij wordt gecorrigeerd op specifieke omstandigheden van exploitaties die leiden tot een aanpassing van de benodigde omvang van de reserve bouwgrondexploitatie. Indien het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie hoog genoeg is om de gewogen risico's op te vangen, heeft hiervoor geen reservering in de reserve te worden opgenomen. Dit is in lijn met de aanbevelingen van de notitie grondexploitatie van de commissie BBV. Er is geen bovengrens vastgesteld, dit betekent dat alleen middelen uit deze reserve onttrokken kunnen worden na toestemming van de Raad.

In onderstaand overzicht is aangegeven hoe de vereiste hoogte van de reserve bouwgrondexploitatie is berekend. In de tabel staat een actuele tussenstand weergegeven van de hoogte die de reserve grondexploitatie zou moeten betreffen als deze nu opnieuw moet worden vastgesteld. Ten opzichte van de vastgestelde MPG is de benodigde reserve € 0,3 miljoen lager berekend. Een nieuw voorstel tot vaststelling zal bij de jaarrekening 2013 volgen.

Het totale risico op de grondexploitaties is afgenomen. Dit is veroorzaakt doordat voor het project Westkadijk 2015 een voorziening is getroffen, waar in de eerdere MPG nog een risico was opgenomen.

MPG jaarrekening 2013

Grondexploitatie	Risico's	Positief resultaat NCW	Benodigde reserve
Sportweg	€ 367.250	-	€ 367.250
Weidelaan	€125.000	€ 330.000	-
Corlaer	€ 87.500	€ 3.037.000	-
De Bunt (Nijkerkerveen dp1)	€ 750.000	-	€ 750.000
N'veen dp2	€ 443.750	-	€ 443.750
N'veen dp3	€168.000	-	€ 168.000
Middelaar	€ -	€ 836.000	-
Doornsteeg	€1.612.500	-	€ 1.612.500
De Flier	€ 1.440.000	€ 714.000	€ 726.000
De Flier Milieustraat	€ 192.500	€ 2.000	€ 190.500
Arkerpoort	€ 587.000	€ 470.000	€ 117.000
Oosterpoort	€ 280.000	€ 19.000	€ 261.000
Spoorkamp	€ 634.950	€ 1.537.000	-
Westkadijk 2015	€ 475.500	€ 2.000	€ 473.500
Diverse inbreidingslocaties	€154.250	€1.200.000	-
Totaal:	€ 7.318.200	€ 8.147.000	€ 5.109.500
80% dekking			€ 4.087.600
Benodigde reserve			€ 4.087.600
Vastgesteld juni 2013			€ 4.412.000

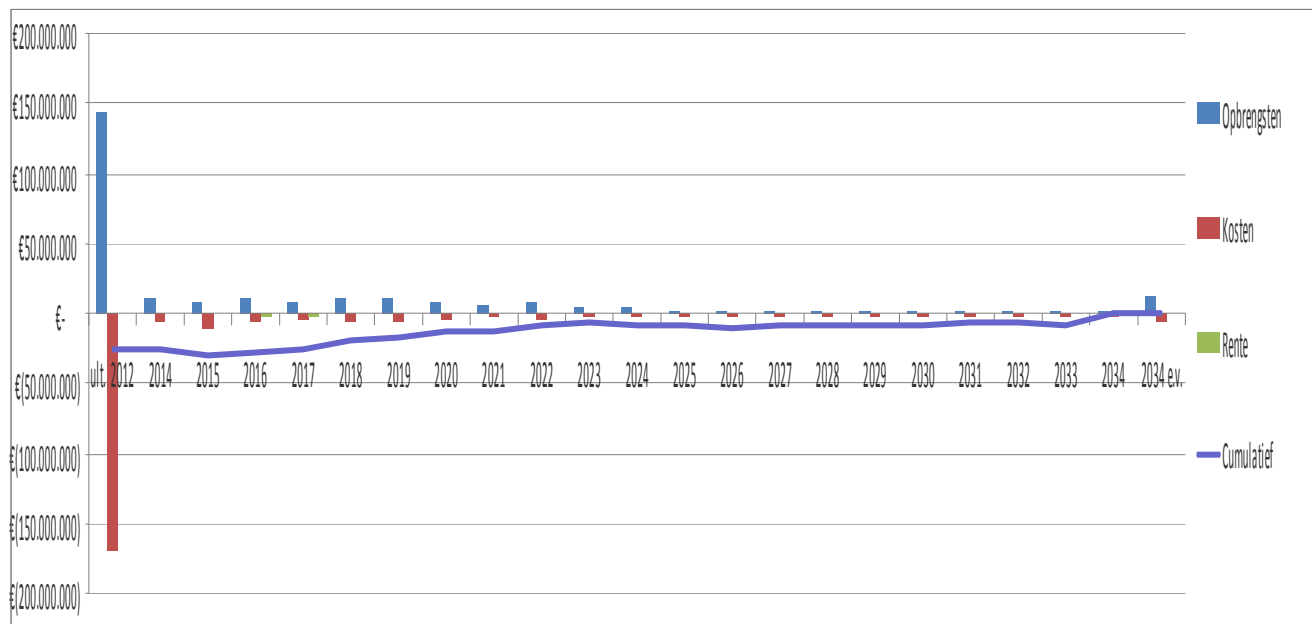
3.3 Optimalisaties

Om de risico's in de toekomst te beperken, heeft de raad besloten terughoudend te willen zijn met nieuwe grondaankopen. Deze strategische keuze heeft met name voor Doornsteeg effect op de grondexploitatie en het risicoprofiel. In de verschillende grondexploitaties zijn optimalisaties doorgevoerd als bijstellen van budgetten bouwrijp en woonrijp maken. In de toekomst zijn wellicht nog meer optimalisaties mogelijk. In de MPG zal hierover steeds worden gerapporteerd.

3.4 Boekwaarde en cashflow

De totale boekwaarde van alle grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2014 € 26,2 miljoen. De verliesvoorzieningen in de grondexploitaties De Flier, Doornsteeg en Nijkerkerveen zijn in de boekwaarde van de complexen verwerkt. Door te sturen op cashflow is de boekwaarde ten opzichte van 1 januari 2013 slechts met € 0,3 miljoen toegenomen. Voor de komende jaren wordt een positieve cashflow verwacht, vanwege de verkopen in De Flier, Arkerpoort en Nijkerkerveen deelplan 1 en 2. De boekwaarde zal nog wel oplopen, vanwege het afsluiten van enkele projecten met een positief resultaat.

In de grondexploitaties worden kosten en opbrengsten gerealiseerd, die leiden tot een toename of afname van de boekwaarde. In onderstaande grafiek wordt een prognose weergegeven van het verloop van de cashflow en de boekwaarde in de komende 20 jaar. Dit is een resultaat van alle in exploitatie genomen en nog niet in exploitatie genomen grondexploitaties, waarbij ook incidentele grondopbrengsten bij particuliere projecten zijn meegenomen (voor zover bekend).



De huidige boekwaarde van kosten en opbrengsten wordt voor een groot deel bepaald door het project Groot Corlaer. Door meer te sturen op cashflow, zal de boekwaarde naar verwachting nog slechts weinig oplopen. Waar vorig jaar de verwachting was dat de boekwaarde ultimo 2014 circa € 33,5 miljoen zou bedragen, wordt nu een hoogste boekwaarde verwacht van circa € 26,8 miljoen ultimo 2014, oplopend tot circa € 29,7 miljoen ultimo 2015. Na 2015 zal naar verwachting de boekwaarde teruglopen.

Over de boekwaarde wordt een rente berekend van 4% per jaar. De komende periode is dat ruim € 1 miljoen per jaar. Deze rente wordt doorberekend in het begrotingsresultaat van de gemeente.

3.5 Eindsaldo grondexploitaties

De exploitaties van de in exploitatie genomen gronden en nog niet in exploitatie genomen gronden sluiten alle met een positief saldo. Indien de ramingen werkelijkheid worden en de risico's zich niet voordoen, zal in totaal een positief saldo van € 8,1 miljoen netto contant worden behaald.

In onderstaande tabel worden de verwachten (winst) saldo's van de grondexploitaties weergegeven. Al deze bedragen zijn op netto contante waarde. Daarnaast zijn de (winst) saldo's uit de vorige vastgestelde MPG er naast vermeld, zodat de ontwikkeling hiervan zichtbaar is. Bij de projecttoelichting worden de mutaties toegelicht.

	Verwachte Einddatum	Saldo grondexploitatie MPG 2014 (Jaarrekening 2013)	Saldo grondexploitatie MPG 2013 (Kadernota 2014)
In exploitatie genomen gronden			
- Sportweg	2015	€ 0	€ 0
- Weidelaan	2015	€ 330.000	€ 440.000
- Corlaer	2015	€ 3.037.000	€ 2.800.000
- Nijkerkerveen de Bunt	2015	€ 0	€ 0
- Middelaar	2014	€ 836.000	€ 820.000
- De Flier (Milieustraat)	2014	€ 2.000	€ 0
- De Flier	2040	€ 714.000	€ 490.000
- Arkerpoort	2018	€ 470.000	€ 598.000
- Oosterpoort	2015	€ 19.000	€ 50.000
- Spoorkamp	2030	€ 1.537.000	€ 1.677.000
- Diverse inbreidingsplannen	div.	€ 1.200.000	€ 1.200.000
Niet in exploitatiegenomen gronden			
- Nijkerkerveen deelplan 2	2025	€ 0	€ 600.000
- Nijkerkerveen deelplan 3		-	-
- Doornsteeg	2024	-	-
- Westkadijk 2015		€ 2.000	- € 1.000.000
Totaal:		€ 8.147.000	€ 7.675.000

Het totale geraamde eindsaldo van alle grondexploitaties is met ruim € 0,4 miljoen naar boven bijgesteld. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze toename van het verwachte eindresultaat met name wordt veroorzaakt door de getroffen verliesvoorziening voor het project Westkadijk 2015. In feite is het verwachte negatieve eindresultaat reeds genomen, conform de voorschriften van de BBV.

In de kolom verwachte einddatum is aangegeven in welk jaar naar verwachting de grondexploitatie kan worden afgesloten. Als de verwachting waargemaakt wordt, kan per 31 december van dat jaar het positieve saldo worden toegevoegd aan de reserve bouwgrondexploitatie. Ook kan op dat moment de eventueel getroffen verliesvoorziening worden verrekend met het daadwerkelijke resultaat.

Naarmate de verwachte einddatum verder weg ligt, zal de nauwkeurigheid van het verwachte eindsaldo van de grondexploitatie afnemen. Het geraamde eindsaldo is een resultaat van een dynamisch proces met vele onzekerheden. De raming zal dan ook voortdurend worden bijgesteld. Het eindsaldo van de complexen Middelaar, Corlaer en De Flier (milieustraat) zal per 31 december 2014, resp. 2015 kunnen worden toegevoegd aan de reserve bouwgrondexploitaties.

3.6 Verrekeningen met het begrotingsresultaat

De kosten van planvoorbereiding, planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en beheer worden standaard in de grondexploitatie opgenomen. Ook is standaard een post Beheer- en Administratiekosten opgenomen in de grondexploitaties. Deze dient als dekking voor de uren van het team Grondzaken die aan beleid en ondersteuning worden besteed. Daarnaast leveren de grondexploitaties een financiële bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen in Nijkerk en aan dekking van de kosten van planontwikkeling, voorbereiding, beheer en toezicht. Over de boekwaarde wordt een rentevergoeding betaald ten gunste van het begrotingsresultaat van 4% per jaar. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de bedragen die hiervoor in totaal in de grondexploitaties zijn opgenomen voor de periode vanaf 1-1-2014 tot einde looptijd van de diverse grondexploitaties.

	IEGG	NIEGG	TOTAAL
Beheer- en administratiekosten	€ 1.875.000	€ 526.000	€ 2.401.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 14.974.000	€ 4.618.000	€ 19.592.000
Rente	€ 7.652.000	€ 3.686.000	€ 11.338.000
Planontwikkeling, Voorbereiding Toezicht, Beheer	€ 6.200.000	€ 2.701.000	€ 8.901.000
	€ 30.701.000	€ 11.531.000	42.232.000

Beheer- en administratiekosten worden evenredig toegerekend over de grondexploitaties (ca. 1% van de omzet). De grondexploitaties betalen daarmee een deel van de niet direct aan projecten toe te rekenen personeelslasten. Deze kosten kunnen niet worden verhaald op ontwikkelaars, aangezien ze niet zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor zullen deze kosten alleen in de gemeentelijke grondexploitatie vallen en niet in eventuele gezamenlijke grondexploitaties met projectontwikkelaars. (zoals bij de ontwikkeling van Nijkerkerveen) In de toekomst kan hier een dekkingsprobleem ontstaan.

De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen van € 37,- per m² is gebaseerd op de Nota Bovenwijkse voorzieningen 2009. Per 1 april 2014 gelden nieuwe, lagere bedragen die zijn berekend conform de mogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze bijdrage wordt vanuit de grondexploitaties en door particuliere ontwikkelaars betaald als bijdrage aan bovenwijkse investeringen.

Een lagere bijdrage heeft een positief effect op het resultaat van de grondexploitaties, maar leidt tot een geringere bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Het effect van een lagere bijdrage is nog niet meegenomen in de grondexploitatieberekeningen per 1 januari 2014.

Het is van groot belang om de bijdrage aan bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen zuiver te berekenen, om de kosten ook op particuliere ontwikkelaars te kunnen verhalen conform de Wro. De mogelijkheden om bovenwijkse en bovenplanse kosten te verhalen zijn echter beperkt door de in de Wro gestelde criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit.

Als rentepercentage is de interne rekenrente van 4% per jaar aangehouden, zoals die in de begroting is opgenomen. Als de rente stijgt heeft dit een ongunstig effect op het resultaat van de grondexploitaties. Een dalende rente heeft een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitaties. Rente die ten laste komt van de grondexploitaties komt ten goede aan het algemene begrotingsresultaat van de gemeente.

De geraamde kosten voor Planontwikkeling, Voorbereiding, Toezicht en Beheer worden in de beginfase van een project geraamd als percentage over de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Hoe meer er bekend is over de invulling van het project hoe beter de daadwerkelijk te maken kosten geraamd worden.

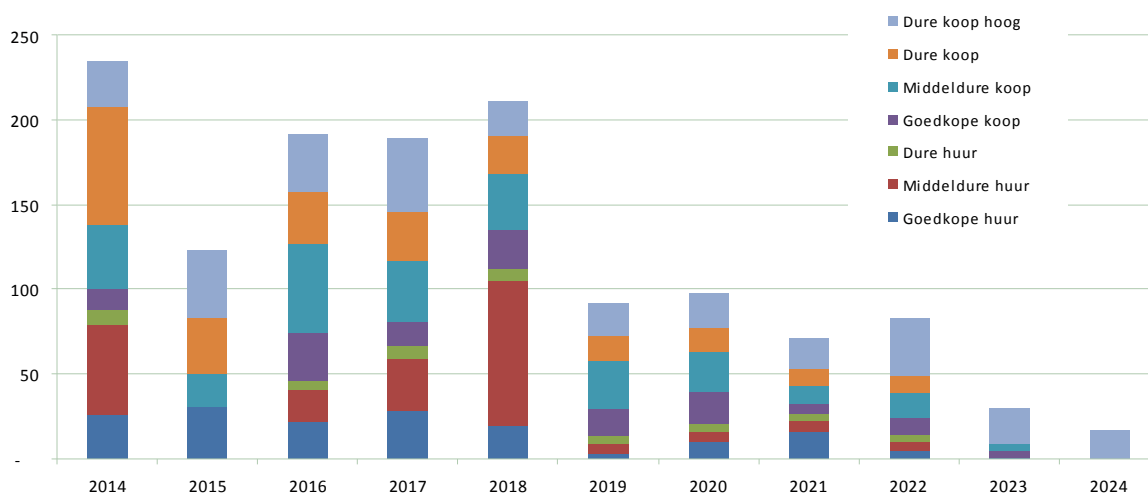
3.7 Programma

Het beoogde programma wordt niet alleen in de gemeentelijke projecten en grondexploitaties gerealiseerd. In deze MPG zijn ook de particuliere projecten opgenomen voor wat betreft het programma en financiële effecten voor de gemeente. In onderstaande grafiek wordt de totale geplande productie weergegeven. Deze is gesplitst in woningbouw en bedrijfsterrein. Deze planning is dynamisch en zal regelmatig worden bijgesteld. Dit is onder andere afhankelijk van de voortgang van procedures en de marktsituatie. Bij bedrijfsterrein kan één grote klant leiden tot een aanpassing van de prognose.

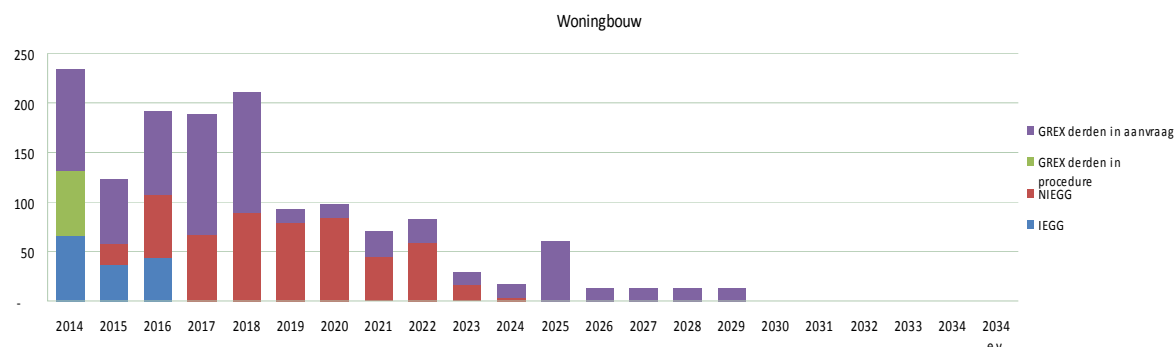
Het valt op dat met name voor woningbouw het beoogde programma in 2014 t/m 2017 veel hoger is dan de verwachte gemiddelde afzet van 100 woningen per jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door de particuliere plannen, waarvoor een aanvraag is ingediend (grafiek 4). In de gemeentelijke grondexploitaties wordt de productie in de eerste jaren gerealiseerd in De Terrassen, Sportweg en Nijkerkerveen deelplan 1b. Deze “boeggolf” in plancapaciteit is geen ongebruikelijk beeld. Een aantal plannen zal later worden uitgevoerd dan beoogd (planningsoptimisme). Vanwege de ongunstige marktomstandigheden zal een deel van de particuliere projecten worden uitgesteld of zelfs niet doorgaan. De boeggolf schuift dan door naar 2015 en verder.

In 2013 is het project “Faseren en doseren” doorlopen. In dit project heeft de gemeente samen met marktpartijen gekeken naar de woningproductie in de gemeente Nijkerk, met als doel plannen zo goed mogelijk op de markt af te stemmen. Voor een aantal projecten heeft dat geresulteerd in verbetervoorstellen. Daarnaast heeft het geleid tot een aantal criteria op basis waarvan toekomstige initiatieven op een eenduidige wijze kunnen worden beoordeeld. Criteria zijn o.a.: passendheid bij woonmilieu, bijdrage aan oplossen van ruimtelijke problemen en bijdrage aan innovatieve woningbouw / woonmilieus. Vanuit het project zal de raad nader worden geïnformeerd over de resultaten.

Grafiek 3 Woningbouw totaal

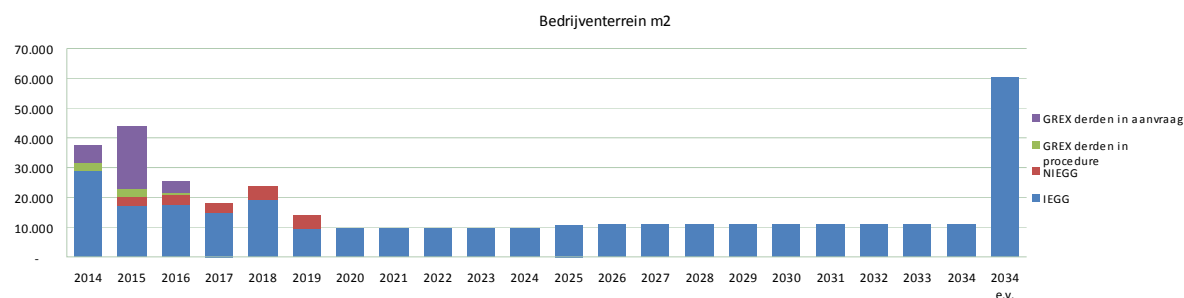


Grafiek 4 Woningbouw



Ook het aanbod van bedrijventerrein laat een piek zien in de eerste jaren. Dit grote aanbod bestaat uit een aantal particuliere projecten, als Smidspol en Westkadijk, maar ook uit het gemeentelijke project Arkerpoort. Vanaf 2019 is er nog aanbod in De Flier en Spoorkamp. De grondexploitatie De Flier is uitgefaseerd tot 2040 met een tempo van circa 1 ha per jaar. De opbrengsten vanaf 2034 zijn in de grafiek getotaliseerd in het jaar 2034.

Grafiek 5 Bedrijven totaal



3.8 Privaat-Publieke Samenwerking (PPS)

Voor het realiseren van de projecten werkt de gemeente Nijkerk samen met projectontwikkelaars. In enkele gevallen is er sprake van bijzondere afspraken, die als een vorm van publiek-private samenwerking kunnen worden beschouwd.

In Nijkerkerveen wordt tezamen met een projectontwikkelaar een gezamenlijke grondexploitatie gevoerd. De gemeente en de ontwikkelaar brengen beide hun gronden in, waarbij de gemeente de administratie voert van de grondexploitatie. In de MPG is het resultaat van het gemeentelijke deel van de grondexploitatie verwerkt.

Een andere vorm van samenwerking bestaat uit bouwclaimafspraken met ontwikkelaars die in het verleden grond hebben verkocht aan de gemeente, in ruil voor het recht om een aantal woningen te bouwen.

Deze vorm van samenwerking kwam veel voor en werkt door naar de toekomst. De totale omvang van deze bouwclaims bedraagt per 648 woningen per 1 januari 2014. Dit aantal loopt gestaag terug. In Nijkerkerveen deelplan 2 en Doornsteeg zal een deel van de woningbouwproductie op basis van deze bouwclaims worden gerealiseerd. Daarnaast kan ook in andere projecten een deel van de bouwclaims worden ingevuld.

4. Projecten

De grondexploitaties zijn verdeeld in drie categorieën:

- In exploitatie genomen gronden (IEGG);
- Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG);
- Exploitaties van derden.

4.1 In exploitatie genomen gronden.

Tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan voor een project, wordt de grondexploitatie door de raad vastgesteld. Vanaf dat moment wordt de grond daadwerkelijk in exploitatie genomen. Voor de projecten Doornsteeg en Nijkerkerveen deelplan 2 heeft de raad in maart 2013 ingestemd met het stellig voornemen om de gebieden te ontwikkelen. Deze projecten zijn echter nog niet in exploitatie genomen.

Per project is in de (vertrouwelijke) bijlage de cijfermatige grondexploitatie te vinden.

Sportweg

Deze grondexploitatie heeft een financiële bijdrage geleverd aan de verplaatsing van korfbalvereniging Telstar, die tot enkele jaren geleden op deze locatie was gevestigd. Bij herontwikkeling worden 24 intramurale zorgeenheden, 24 sociale koopappartementen en 18 vrije sectorwoningen gerealiseerd. De grond ten behoeve van de sociale koopappartementen is reeds afgenomen. De verkoop van deze appartementen verloopt goed. De verkoop van de vrije sectorwoningen verloopt echter moeizaam. Met de ontwikkelaar worden gesprekken gevoerd om deze ongewenste situatie op te lossen. Voor de intramurale zorgwoningen worden gesprekken gevoerd met enkele partijen, naar verwachting zal voor 1/7/2014 een overeenkomst met een zorgafnemer kunnen worden gesloten en vervolgens de grond kunnen worden uitgegeven. Hiermee zal ook de toegezegde ISV-subsidie daadwerkelijk kunnen worden veiliggesteld.

De opbrengstcapaciteit van het project is beperkt. In het verleden is een verliesvoorziening getroffen van € 587.000. , waardoor de grondexploitatie budgetneutraal sluit.

Het risico bestaat nog steeds dat de uitgifte van de intramurale zorgeenheden verdere vertraging oploopt en hiermee ook de ISV subsidie in gevaar komt. Dit zal een negatief effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse. Door het zoeken naar een nieuwe afnemer voor de zorgwoningen zijn er extra plankosten gemaakt, dit resulteert in een licht verlies. In deze jaarrekening wordt voorgesteld hier een extra voorziening van € 40.000 voor te treffen. Mogelijk zal nog een extra verliesvoorziening moeten worden getroffen. Dit is met name afhankelijk van de verkoop van de vrije sectorwoningen en het daadwerkelijk verkrijgen van de ISV-subsidie.

Weidelaan

Een kleinschalig project waar 6 vrije sector woningen worden gerealiseerd. Verkoop van de grond was gepland in 2013 en 2014. De ontwikkelaar, die als gevolg van een in het verleden overeengekomen bouwclaim deze kavels aangeboden heeft gekregen, is failliet gegaan. Inmiddels heeft de gemeente Nijkerk zelf de verkoop van de kavels ter hand genomen. De eerste opties zijn inmiddels verleend. De grondexploitatie heeft een verwacht resultaat van ruim € 0,3 miljoen netto contant positief. Aangezien de grond reeds bouwrijp is gemaakt, loopt de gemeente bij vertraging het risico van oplopende rentelasten over de boekwaarde (ruim € 12.000 per jaar). Ook bestaat het risico dat uiteindelijk niet de geraamde grondprijs kan worden verkregen. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse.

Groot Corlaer

De grondexploitatie Groot Corlaer is voor een groot deel gerealiseerd. Deelplan De Terrassen wordt de komende jaren afgerond. De laatste percelen grond zullen 2014 worden uitgegeven. Het deelgebied Spookkamp, waar kleinschalige kantoren en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, maakte tot en met 2012 deel uit van de grondexploitatie Groot Corlaer, met ingang van 2013 in een afzonderlijke grondexploitatie opgenomen. De grondexploitatie Groot Corlaer (zonder Spookkamp) zal naar verwachting in 2014 sluiten met een positief resultaat van € 3,0 miljoen netto contant.

Risico's. Het risico neemt steeds meer af nu de afronding van dit project nadert. Echter de kans bestaat nog dat de laatste verkopen vertraagd worden. Op de laatste locatie is inmiddels een genomen. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse.

De Bunt (Nijkerkerveen deelplan 1b)

Nijkerkerveen deelplan 1 bestaat uit twee delen met in totaal 60 woningen, 9 woon-werkunits en 2820 m² bedrijfsterrein. Het bestemmingsplan van deelplan 1a is door de Raad van State vernietigd. De grondexploitatie is gesplitst, zodat deelplan 1a thans is opgenomen als nog niet in exploitatie genomen grond.

De ontwikkeling van deelplan 1b (25 woningen) verloopt nog volgens planning. De beoogde ontwikkelaar voor de bouw van 6 woningen in deelplan 1b is failliet gegaan. Op dit moment wordt met een andere ontwikkelaar onderhandeld om te komen tot een nieuw plan met een woning extra. Dit leidt tot minder inkomsten dan beoogd, waardoor wordt voorgesteld een verliesvoorziening te treffen van € 64.000,-.

Risico

Het risico van vertraging blijft aanwezig. De verkoop van vrije kavels in dit deelplan valt moeilijk te voorspellen.

Optimalisaties

Met de ontwikkelaar wordt onderzocht of mogelijk een geringe verdichting kan plaatsvinden, om de verkoopbaarheid van het resterende deel te verbeteren.

Middelaar

Het project Middelaar in Hoevelaken is voor het grootste deel afgerond. Er zijn nog twee bouwkavels te koop. In verband met de geringe nog te verwachten kosten is tussentijds winstgenomen in 2012 van € 1,5 miljoen. Deze winst is toegevoegd aan de reserve bouwgrondexploitaties.

Voor de twee nog te verkopen kavels bestaat serieuze belangstelling. Naar verwachting zullen beide kavels in 2014 kunnen worden verkocht, waarna de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Risico's. Het risico bestaat dat de geraamde grondprijs niet kan worden gehaald en/of later wordt ontvangen. Het geraamde positieve saldo van ruim € 0,8 miljoen netto contant, komt dan onder druk te staan.

Arkerpoort

In het project Arkerpoort wordt 4,8 ha bedrijfsterrein gerealiseerd. Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In 2013 zijn voor de eerste twee kavels koopovereenkomsten gesloten. De planning gaat uit van verkoop van de laatste kavel in 2018. De grondexploitatie sluit naar verwachting met een positief saldo van € 0,5 miljoen netto contant. Dit resultaat is positief beïnvloed door een gunstig aanbestedingsresultaat voor bouwrijp maken. In Arkerpoort wordt actief gezocht naar afnemers voor de grond.

Risico's. De markt voor bedrijfsterrein blijft ongunstig. De concurrentie met omliggende gemeenten is groot. Dit kan leiden tot vertraging in de uitgifte van grond. Daarnaast kunnen prijzen onder druk staan. Door acquisitie en promotie van Arkerpoort wordt getracht snel bedrijven te vinden die zich op Arkerpoort willen vestigen. Deze risico's zijn meegenomen in de risicoanalyse.

De Flier

Het bestemmingsplan is in april 2013 vastgesteld. De raad heeft besloten het gehele plangebied van ruim 40 ha in ontwikkeling te nemen. In totaal zal ruim 27 ha bedrijfsterrein worden uitgegeven vanaf 2014 tot uiterlijk 2040. In verband met de opgelopen boekwaarde en het lagere verwachte uitgiftetempo, is bij de jaarrekening 2012 een verliesvoorziening genomen van € 11,54 miljoen. Reeds eerder zijn de gronden die buiten het te ontwikkelen plangebied vallen afgewaard met € 2,4 miljoen. Met inbegrip van deze afwaardering en verliesvoorziening zal de grondexploitatie naar verwachting sluiten met een positief saldo van € 0,7 miljoen.

Er lopen met diverse partijen serieuze gesprekken over de afname van kavels. Dit heeft nog niet geleid tot een koopovereenkomst. In het MPG is begroot dat er in 2014 de eerste hectare afgenomen moet worden. Ook in de Flier lijken de grondprijzen steeds meer onder druk te staan. Dit risico is

(verhoogd) meegenomen in de risico-analyse. Door als gemeente te profileren boven andere gemeenten wordt geprobeerd toch bedrijven aan te trekken tegen goede voorwaarden.

Risico's. De markt voor bedrijfsterrein blijft ongunstig. De concurrentie met omliggende gemeenten is groot. In de grondexploitatie is daarom rekening gehouden met een langere doorlooptijd. De prijzen kunnen onder druk komen te staan. Zoals in de grondexploitatie is opgenomen, bestaat een totaal gewogen risico van € 1,440 miljoen. Dit risico is meegenomen in de risicoanalyse.

Optimalisaties. In het stedenbouwkundig plan lijken mogelijkheden te zijn om kosten te besparen zonder de stedenbouwkundige kwaliteit aan te tasten. De planning van het bouwrijp maken zal worden afgestemd op het uitgiftetempo, om onnodig renteverlies over deze kosten te voorkomen. Ook in De Flier wordt actief gezocht naar afnemers van de grond. Dit heeft nog niet geleid tot ondertekening van een overeenkomst, maar er worden wel diverse gesprekken gevoerd met mogelijke afnemers.

Oosterpoort

Na jarenlange voorbereiding is in 2013 gestart met de daadwerkelijke realisatie van het plan Oosterpoort. Het project zal met inbegrip van de verliesvoorziening naar verwachting budgettair neutraal sluiten, mits de voortgang volgens planning verloopt.

In september 2013 is begonnen met de aanleg van de parkeergarage. Dit is positief voor het daadwerkelijk kunnen ontvangen van de ISV-subsidie. Inmiddels is een verzoek ingediend tot definitieve toewijzing en uitbetaling van de subsidie. Daarnaast is hiermee de voortgang van het project meer geborgd. Ook is het bijzonder dat in economische zware tijden zo groot project doorgang heeft kunnen vinden. Goed nieuws dus.

Risico's zijn met name het ontvangen van subsidie, dat onder andere afhankelijk is van de voortgang van de bouw. Daarnaast kunnen door vertraging de plankosten oplopen. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse.

Spoorkamp

Het plangebied Spoorkamp maakte tot en met 2012 deel uit van de grondexploitatie Groot Corlaer. In 2013 is Spoorkamp als afzonderlijke grondexploitatie opgezet. De grondexploitatie zal naar verwachting sluiten met een positief saldo van circa € 1,5 miljoen netto contant.

In 2013 is heel beperkt grond verkocht. De markt voor kantoorontwikkeling is slecht. In onderstaand verkoopschema is al rekening gehouden met relatief lage geraamde verkopen in de eerste drie jaar.

2013: 1.300 m²

2014: 2.700 m²

2015: 2.700 m²

2016: 6.700 m²

2017-2024: 52.000 m²

Risico's. In Spoorkamp bestaan diverse onzekerheden en risico's. Het is onzeker of er een station zal komen in het plangebied. Er is op dit moment wel fysiek ruimte voor gereserveerd. De markt voor kantoren is ongunstig op dit moment. In de planning van de grondexploitatie is daarom in de eerste jaren rekening gehouden met een beperkte uitgifte van grond. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse.

Optimalisaties. De beoogde werkzaamheden op het gebied van bouw- en woonrijp maken zijn kritisch tegen het licht gehouden. De ramingen zijn naar beneden bijgesteld, onder meer door het niet aanleggen van een rotonde bij Spoorkamp 2. Deze is voor een goede ontsluiting niet nodig.

4.2 Niet in exploitatie genomen gronden

Nijkerkerveen deelplan 1a

Het bestemmingsplan van deelplan 1a is door de Raad van State vernietigd. De grondexploitatie is gesplitst, zodat deelplan 1a thans is opgenomen als nog niet in exploitatie genomen grond. Op dit moment is het bestemmingsplan Nijkerkerveen 2 in procedure. Het is van belang om te wachten tot dit bestemmingsplan onherroepelijk is, voordat een nieuw bestemmingsplan voor deelplan 1a in procedure wordt gebracht. Gelet op de situatie op de woningmarkt zal nu eerst deelplan 2 in ontwikkeling worden gebracht en daarna deelplan 1a. De vertraging leidt tot een verslechtering van het financiële resultaat van deelplan 1a. In de jaarrekening wordt dan ook voorgesteld een verliesvoorziening te treffen voor Nijkerkerveen deelplan 1a van € 276.000,-.

Risico's.

Het risico van verdere vertraging kan niet worden uitgesloten. Er zal een nieuw bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht en de woningmarkt is niet goed te voorspellen.

Optimalisaties. Een gedeelte van deelplan 1a is bestemd als bedrijventerrein. In overleg met de samenwerkingspartner wordt onderzocht wordt of enkele gedeelten van deelplan 1a toch kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld, vooruitlopend op het gehele deelplan 1a. Het betreft met name de grond aan de zijde van de Buntwal en het als bedrijfsterrein te bestemmen gedeelte.

In het nieuwe bestemmingsplan dat voor deelplan 1a moet worden opgesteld, zal de verkaveling aangepast worden aan de huidige marktomstandigheden (kleinere kavels), waardoor de verkoopbaarheid wordt bevorderd.

Nijkerkerveen deelplan 2

In Nijkerkerveen deelplan 2 worden circa 145 woningen gerealiseerd, alleen in het dorpse deel. Nu deelplan 1a voorlopig niet gerealiseerd wordt, is een bestemmingsplan voor het eerste deel van deelplan 2 in procedure gebracht. Gelet op de moeizame marktomstandigheden is het uitgiftetempo naar beneden bijgesteld tot 15 woningen per jaar. Voor de grond in het landelijk deel van deelplan 2 (ca 45 woningen) is een verliesvoorziening getroffen van € 518.000 in de jaarrekening 2012.

In verband met de ontwikkelingen in Nijkerkerveen deelplan 1 kan er geen bijdrage meer worden geleverd aan deelplan 2. Hierdoor is het resultaat gedaald tot nihil.

Voor de in het verleden aangekochte woning Vrouwenweg 17 is een koopovereenkomst gesloten. De boekwaarde zal hierdoor iets teruglopen. Afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure, zal naar verwachting in de tweede helft van 2014 begonnen kunnen worden met bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van de eerste bouwpercelen in het dorpse deel van deelplan 2. Als gevolg van de marktomstandigheden heeft een verschuiving plaatsgevonden van het dure segment naar middelduur en goedkoop.

Met de in de grondexploitatie participerende ontwikkelaar wordt gesproken over de inhoud van de op te stellen samenwerkingsovereenkomst.

Nijkerkerveen deelplan 3

Door het treffen van verliesvoorzieningen in het verleden is de waarde van de grond in deelplan 3 op het niveau van de agrarische waarde. De grond wordt beschouwd als strategische grondpositie. De panden die eigendom zijn van de gemeente zullen worden verkocht. In verband met de moeilijke marktomstandigheden bestaat het risico dat de panden later zullen worden verkocht en/of tegen een lagere prijs dan geraamd. Het gevolg is dat er een extra verliesvoorziening getroffen moet worden om de gronden op agrarisch waarde te houden. Daarnaast wordt er jaarlijks ca. € 30.000 aan rentekosten bijgeschreven. Het hiermee gemoeide risico is meegenomen in de risicoanalyse.

De woning aan de Laakweg 54 staat te koop en de overige twee woningen zullen zo spoedig mogelijk in verkoop worden gebracht, alsmede de vier kavels in het kader van de rood-voor-rood-regeling.

Doornsteeg

In de Structuurvisie is opgenomen dat in het gebied Doornsteeg ongeveer 900 woningen zullen worden gerealiseerd. De voorbereidingen zijn in volle gang. In december 2013 is de kaderstellende notitie vastgesteld. Op dit moment wordt het masterplan uitgewerkt. Op basis van het masterplan en het bestemmingsplan zullen telkens kleine delen van het gebied in ontwikkeling genomen worden. De verwachting is dat er bij het vaststellen van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan wordt vastgesteld, zodat het kostenverhaal geborgd is. Dit neemt niet weg dat waar mogelijk er anterieure overeenkomsten gesloten kunnen worden.

Het project zal vanaf 2015 in productie komen en doorlopen tot 2034. In Doornsteeg heeft de gemeente ongeveer de helft van het gebied in eigendom; de andere helft is in bezit van ontwikkelaars en particulieren. Gelet op de moeilijke marktomstandigheden is de planning voor de realisatie aangepast. Er is een verliesvoorziening getroffen in de jaarrekening 2012 van € 5.327.000. De grondexploitatie zal met inbegrip van de voorziening naar verwachting sluiten op een nihil saldo. De grondexploitatieberekening gaat uit van de ontwikkeling van ongeveer 1/3 van het plangebied in de komende 10 jaar. Het overige deel van de grond wordt beschouwd als een strategische grondpositie. Gelet op het particuliere eigendom in het gebied, bestaat het risico dat niet alle kosten verhaald kunnen worden. In dit stadium is nog onduidelijk welk deel van het plangebied als eerste zal worden ontwikkeld. Het risico bestaat dat de uitgifte van gemeentegrond later zal zijn dan geraamd. Het is duidelijk dat een geluidswal moet worden aangelegd. Een deel van de kosten zal moeten worden verhaald op de particuliere ontwikkelaars in het gebied. De gemeente loopt het risico dat uiteindelijk niet alle kosten kunnen worden verhaald. Vooralsnog is hiervoor een risico van € 500.000 opgenomen voor het eerste deel van het plangebied.

Westkadijk 2015

In 2012 is de grondexploitatie van bedrijventerrein de Westkadijk afgesloten. Op één van de verkochte percelen rust een terugkoopverplichting uit 2008. Uiterlijk januari 2015 moet dit stuk grond teruggekocht worden als deze nog niet verkocht is aan een derde partij. De kans is groot dat deze terugkoopverplichting zich zal voordoen. In totaal moet er dan 15.565 m² voor een prijs van € 3.346.475 worden teruggekocht. In 2014 zal de voorbereiding hiervan starten, waarvoor een nieuwe grondexploitatie wordt geopend. De terugkoopprijs is € 215 per m². De huidige marktwaarde wordt lager ingeschat. Dit boekwaardeverlies plus de te maken plan- en financieringskosten zal naar verwachtingen leiden tot een verlies van € 1.000.000. Voor dit verlies is een voorziening getroffen. Het risico bestaat dat de nieuwe grondprijs ook te hoog gewaardeerd is of dat de gronden worden verkocht met een andere bestemming. Dit gewogen risico van € 470.000 is meegenomen in de risicoanalyse.

In de begroting 2014-2017 is het verwacht verlies inmiddels ook opgenomen. In januari 2014 heeft de raad besloten een verliesvoorziening te treffen ten behoeve van de toekomstige grondexploitatie.

4.3 Exploitaties derden

De particuliere projecten zijn verdeeld in exploitaties die in procedure zijn, waaraan de gemeente medewerking verleent en exploitaties die in aanvraag zijn. Van deze laatste groep is nog onduidelijk of de projecten daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden, maar de gegevens zijn wel meegenomen in het totale programma. Voor de exploitaties in procedure wordt een aparte administratie gevoerd binnen het product woningbouwkavels onder de noemer: 'diverse inbreidingslocaties'. De projecten waaraan de gemeente medewerking verleent, kunnen ook een financiële component hebben. De financiële effecten zijn meegenomen in de totale berekening. Aangezien de gemeente slechts faciliteert en geen gronden verwerft, zijn de financiële risico's gering. Het is van belang een exploitatieberekening te maken in verband met kostenverhaal. In sommige gevallen, zoals het plan Horstbeek, verkoopt de gemeente grond, zodat een positief resultaat kan worden behaald. Indien er met een ontwikkeling meegewerkt wordt, worden de kosten verhaald. Het risico is dat er meer kosten gemaakt worden dan er verhaald zijn. In dat geval zal de reserve grondexploitatie een bijdrage moeten leveren om het ontstane verlies te dekken.

In 2013 zijn verschillende projecten afgerond, waarbij in totaal een licht positief resultaat is behaald. De stand van zaken van de particuliere projecten in procedure is als volgt:

Projecten	Stand van zaken
Van Meerveldlaan (v.m. brandweerkazerne)	Dit project is bij de jaarrekening 2013 afgesloten met een positief saldo van € 30.000,-.
Smidspol (nu Nijkerkerpoort)	De begeleiding kost meer tijd en geld. Hiervoor is bij de jaarrekening 2013 een voorstel gedaan voor het treffen van een verliesvoorziening van €35.000,-.
Hogenhof	Dit project wordt bij de jaarrekening 2013 afgerond met een positief saldo van € 178.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de grond die verkocht is door de gemeente Nijkerk.
Locatie Doeland (Koninginneweg, Horstweg)	Overeenkomst is gesloten, woningbouw vindt naar verwachting in 2014 plaats.
Havenlijn (Timpaan)	Overeenkomst is gesloten, woningbouw vindt naar verwachting in 2014 plaats.
Havenlijn (Bronswerk)	Dit project is stopgezet. De gemaakte kosten zijn grotendeels verhaald. Voor het geringe negatieve saldo is bij de jaarrekening 2013 een verliesvoorziening getroffen moeten worden.
Herontwikkeling Arkemheen	Dit project is bij de jaarrekening 2013 afgesloten. De bouw is dit jaar gestart.
Horstbeek	Overeenkomst is gesloten, er hebben nog geen verkopen plaatsgevonden. De gemeente verkoopt hier ook grond. Indien dit gerealiseerd wordt ontstaat er een positief saldo.
Spoorstraat 37	Betreft kleine ontwikkeling en is reeds afgerond.
Westerdorpsstraat 42	Dit project is bij de jaarrekening 2013 afgesloten. De bouw is dit jaar gestart.
Kantemarseweg	Ontwikkeling is in voorbereiding.
Bernhardlaan, Hoevelaken	Dit project wordt waarschijnlijk bij de jaarrekening 2013 afgesloten. Woningbouw vindt naar verwachting in 2014 plaats.
Park Weldam	Overeenkomst is gesloten, procedure wordt begin 2014 afgerond.
Hassemanpad	Ontwikkeling is in voorbereiding.
Callenbachstraat/ ABN-AMRO locatie	Project in 2013 gestart. Overeenkomst is gesloten, procedure wordt in 2014 afgerond
Sparrenlaan	Project in 2013 gestart. Ontwikkeling is in voorbereiding.
Meinstraat	Project in 2013 gestart. Ontwikkeling is in voorbereiding.

Projecten in cijfers (vertrouwelijk)