



Meerjaren Programma Grondexploitaties

(MPG 2021)

**Herziening van de Grondexploitaties
per 1 november 2021**

**Afdeling: Programma's en Projecten
Versie Datum: 15 maart 2022**

Stad met een hart



Inhoud MPG 2021

1. ALGEMEEN	3
1.1 INLEIDING	3
1.2 DOELEN HERZIENING GRONDEXPLOITATIES	4
1.3 LEESWIJZER	4
2. ONTWIKKELINGEN	5
2.1 GRONDBELEID	5
2.2 BESLUIT BEGROTING EN VERANTWOORDING (BBV)	6
2.3 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN (VPB)	6
2.4 ONTWIKKELINGEN WONINGBOUW	7
2.5 ONTWIKKELING OP DE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED	8
2.6 ONTWIKKELINGEN KOSTEN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	8
2.7 RENTEKOSTEN EN DISCONTOVOET	8
3. VASTGESTELDE GRONDEXPLOITATIES	9
3.1 ALGEMEEN	9
3.2 PARAMETERS	10
3.3 PROGRAMMA IN DE GRONDEXPLOITATIES	11
3.4 FINANCIËEL RESULTAAT VASTGESTELDE GRONDEXPLOITATIES EN DE VERLIESVOORZIENING GRONDEXPLOITATIES	11
3.5 GEMEENTEBREDE WEERSTANDSVERMOGEN	13
3.6 INITIËLE PLANKOSTEN	13
4. INITIËLE PROJECTEN	14
5. PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN	17
6. RISICO'S	19
7. TOELICHTING GRONDEXPLOITATIES	22
7.1 BESTAAND STEDELIJK GEBIED	23
7.2 WIEKEN – BLOEDAAL	27
7.3 AMERSFOORT VERNIEUWT	30
7.4 VATHORST BEDRIJVEN	33
7.5 DE LICHTENBERG	35
7.6 ROVA	38
7.7 OVERIGE GRONDEXPLOITATIES	41
8. JAARSCHIJVEN T.B.V. BUDGETVERLENING	47
9. BIJLAGEN	49
9.1 OVERZICHT LEVERING BEDRIJVENTERREIN	50
9.2 GEBRUIKTE AFKORTINGEN	51
9.3 OVERZICHTSKAARTEN PROJECTEN	52



1. Algemeen

1.1 Inleiding

De gemeente Amersfoort kent een situationeel grondbeleid. Ten behoeve van het realiseren van beleidsdoelstellingen is soms vastgoed aangekocht. Dit wordt bouwrijp gemaakt om vervolgens verkocht te worden ten behoeve van woningbouw, bedrijventerreinen of voorzieningen. De financiële verantwoording van dit proces vindt plaats in de grondexploitaties.

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien. Er wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde en de nog te realiseren kosten en opbrengsten en tevens wordt een prognose gegeven voor het eindresultaat.

De raad besluit over de uitkomsten van de herziening door middel van het vaststellen van het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG). Het vastgestelde MPG wordt verwerkt in de lopende begroting (2022). Daarnaast worden de uitkomsten van deze herziening opgenomen in de begroting 2023 die in november 2022 wordt vastgesteld. De jaarrekening is een onderdeel van de planning- en controlcyclus. Deze cyclus is het jaarlijks proces van plannen en begroten van beleid en financiën en van het rapporteren en verantwoorden hierover.

De peildatum van de herziening van de grondexploitaties is 1 november 2021. Voor de boekwaarde per 31 december 2021 wordt verwezen naar de balans van de jaarrekening 2021.

1.2 Doelen herziening grondexploitaties

De belangrijkste doelen van de jaarlijkse herziening zijn:

- A. de actualisatie van het voorgecalculeerde resultaat van iedere (deel-)exploitatie na verwerking van de rekeningcijfers 2021, de te verwachten kosten en opbrengsten en de bijstelling van de fasering;
- B. het verkrijgen van een geactualiseerd toetsingskader ter vaststelling van de financiële gevolgen van aan- en verkopen, aanpassingen grondprijzen, planuitwerking, aanbestedingsresultaten en exploitatieovereenkomsten;
- C. actueel inzicht in de benodigde verliesvoorziening grondexploitaties;
- D. actueel inzicht in de stand van zaken van de aan de grondexploitaties gelieerde risico's;
- E. Het verkrijgen van goedkeuring van de Raad over de (gewijzigde) budgetverlening voor het MPG.
- F. Het bepalen van de hoogte van de tussentijdse winstneming.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de algemene ontwikkelingen die van invloed zijn op de uitkomsten van de grondexploitaties. In de navolgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe deze ontwikkelingen verwerkt zijn en wat de financiële uitkomsten zijn.

Beginnend met de vastgestelde grondexploitaties (hoofdstuk 3) en vervolgens de initiële projecten in hoofdstuk 4.

De financiële verantwoording over de publiek private samenwerkingen vindt niet plaats in deze herziening. Wel wordt, gezien het belang van de betreffende ruimtelijke projecten met een grondexploitatie, in hoofdstuk 5 een korte toelichting gegeven.

Gebiedsontwikkelingen gaan gepaard met het nemen van risico's. In hoofdstuk 6 wordt daar nader op ingegaan.

In hoofdstuk 7 volgt de nadere toelichting op de herziening per deelexploitatie gegeven.

Om de systematiek van de grondexploitatie in het algemeen toe te lichten en de afstemming tussen gemeenteraad en college over dit onderwerp te vergemakkelijken is een handreiking geschreven. Deze is als bijlage opgenomen.



2. Ontwikkelingen

2.1 Grondbeleid

Grondbeleid en grondexploitaties worden ingezet om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economische zaken, verkeer, cultuur, recreatie te realiseren. We zetten dit situationeel in met de nadruk op maatwerk en flexibiliteit. Dit is vastgelegd in de nota grondbeleid. Actief grondbeleid wordt alleen ingezet waar de markt gewenste ontwikkeling niet oppakt of als er specifieke belangen spelen die via faciliterend grondbeleid of andere wet- en regelgeving niet geborgd kunnen worden.

Corona

Sinds medio maart 2020 is zowel de Nederlandse als de internationale economie in de ban van het coronavirus. De verschillende varianten volgden elkaar ook in 2021 op en zorgden voor onzekerheid en beperkende maatregelen om de verspreiding van het virus in te dammen. (1^e helft 2021: Alfa, 2^e helft 2021 Delta en Omikron). 2021 stond in het teken van grote vaccinatiecampagnes om de gevolgen van een besmetting met het Covid-19 virus te beperken.

De economie bleek in 2021 veerkrachtiger dan verwacht. Mede door financiële ondersteuning van de Rijksoverheid voor de door de beperkende maatregelen getroffen branches/ bedrijven.

2.2 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) heeft geen nieuwe aanpassingen vastgesteld. In juli 2019 is de laatste update uitgebracht. De belangrijkste twee aanpassingen worden hieronder verwoord.

1. Risico's

In de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" (2019) van de commissie BBV is over risico's de nieuwe aanbeveling opgenomen om onderscheid te maken tussen risico's die de gehele portefeuille raken, zoals bijvoorbeeld markt- en conjunctuurinvloeden, en project specifieke risico's. Als er in positieve grondexploitaties winst genomen kan worden, zijn de project specifieke risico's mogelijk aanleiding om dat toch niet te doen. Beide type risico's moeten worden betrokken bij het bepalen van het noodzakelijk weerstandsvermogen van de gemeente. De commissie BBV adviseert hierbij om inzicht te geven in de ontwikkeling over de gehele looptijd van de grondexploitatieprojecten voor de project specifieke risico's en risico's voor de portefeuille als geheel. Dit advies is bij dit MPG opgevolgd.

2. Warme gronden

Vanwege de grote opgaven kan een gemeente, op het gebied van woningbouw, gronden verwerven met het oog op gebiedsontwikkeling die op langere termijn gaat spelen. Dergelijke gronden, waarvan op voorhand vaststaat dat deze als bouwgrond zullen gaan fungeren, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld worden in de regel als 'warme grond' geduid. Deze gronden worden op de balans opgenomen onder de materiele vaste activa tegen verwervingskosten. Dit speelt bij de ontwikkeling van Bovenduist. Jaarlijks moet de boekwaarde van deze grond getoetst worden aan de marktwaarde. Voorwaarde om hierbij de mogelijke toekomstige herontwikkeling te betrekken is dat de raad een expliciet besluit heeft genomen over deze ontwikkeling. Omdat de raad nog geen besluit had genomen tot ontwikkeling van Bovenduist, was bij de vaststelling van de jaarrekening 2019 geconcludeerd dat dit nog geen warme grond betrof. Dit heeft geleid tot de conclusie dat het treffen van een voorziening noodzakelijk was, omdat de boekwaarde hoger was dan de marktwaarde op basis van de huidige bestemming. Omdat in 2021, middels het raadsbesluit [De ontwikkeling van Vathorst-Bovenduist](#), de raad wel besloten heeft tot ontwikkeling van Bovenduist, kan de voorziening van € 4,6 miljoen weer vrijvallen.

2.3 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb)

Per 1 januari 2016 zijn gemeenten verplicht om over winstgevende activiteiten vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen. Tot op heden geven de berekeningen aan, dat de grondexploitaties niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting zijn. Jaarlijks worden de grondexploitaties op de Vpb getoetst. Tot dusver is de conclusie dat er geen Vpb afgedragen hoeft te worden, omdat

2.4 Ontwikkelingen woningbouw

De behoefte aan woningen in Amersfoort is en blijft groot. De woningprijzen in de provincie Utrecht zijn het afgelopen jaar verder gestegen en lagen in het 4^e kwartaal 2021 20,7% hoger dan het 4^e kwartaal van 2020. Het aantal transacties lag in het 4^e kwartaal van 2021 21% lager dan het 4^e kwartaal van 2020¹.

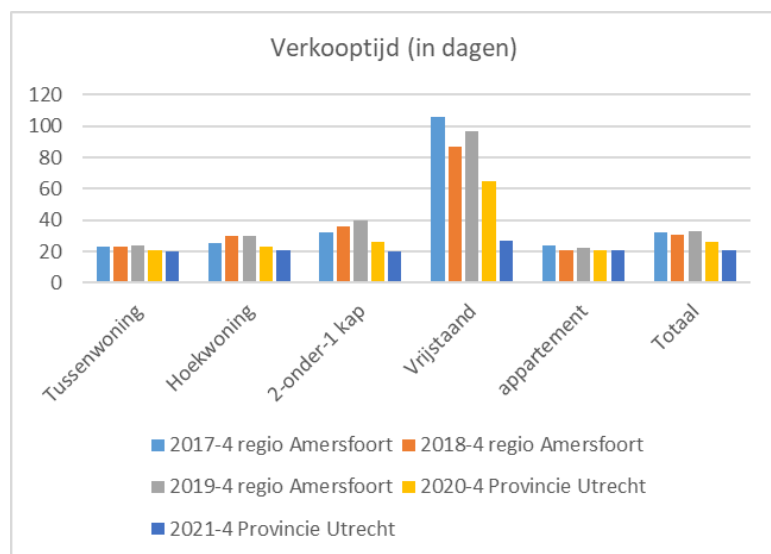
De verkoopprijzen van woningen zijn ook het afgelopen jaar weer gestegen. Gemiddeld met 20,7%. (Bron: NVM 4^e kwartaal 2021) De oorzaken zijn nog steeds hetzelfde: lage hypotheekrente, economische groei, lage werkloosheid en door krapte op de woningmarkt.

Het afgelopen jaar zijn in Amersfoort 1.321 woningen opgeleverd (2020: 1.175) waarvan ca. 200 tijdelijk. In 2021 zijn er ook 163 woningen aan de woningvoorraad onttrokken, waarvan 96 aan de Vasco da Gamastraat. Per saldo zijn dus 1.158 woningen toegevoegd in 2021. Van de 1.321 woningen zijn er 902 appartementen. De overige 419 woningen zijn grondgebonden woningen. Met de [RIB 076 - Voortgang woningbouwopgave 2021-2](#) is de raad over de voortgang van de woningbouwopgave en in het bijzonder de activiteiten welke zijn opgepakt naar aanleiding van het [Deltaplan Wonen](#) geïnformeerd.

De grondprijs voor bouwrijpe grond onder woningen is de resultante van de verkoopprijzen en de bouwkosten van de woning: de residuele grondwaarde. In de ramingen zijn we uitgegaan van een normale stijging van de grondprijs voor woningen van 2% per jaar voor de komende 3 jaar. Omdat de marktonwikkelingen anders waren dan we in 2020 hadden verwacht hebben we in het najaar van 2021 het adviesbureau Republiq weer een marktanalyse laten maken. Deze analyse is de basis voor de in de herziening gebruikte parameters, zoals prijsstijging.

De laatste drie jaar is de verkoopsnelheid aan het stijgen. Dit betekent dat woningen korter te koop staan. De grootste verandering is bij de vrijstaande woningen. In het vierde kwartaal van 2020 stond een vrijstaande woning in de provincie Utrecht gemiddeld 65 dagen te koop. Een jaar later is dit gedaald tot 21 dagen. (Bron: NVM 4^e kwartaal 2021) Dit laat zien dat er overal op de woningmarkt grote krapte is. Zie onderstaande grafiek.

Met ingang van oktober 2021 hanteert de NVM in haar rapportage niet meer 77 regio's maar 12 COROP-gebieden. Cijfers over de regio Amersfoort zijn daarom niet meer beschikbaar, waardoor we nu de cijfers van het COROP-gebied Utrecht weergeven. De uitkomsten voor onderstaande grafiek veranderen echter nauwelijks.



Bron NVM

¹ Bron: NVM 4^e kwartaal 2021

2.5 Ontwikkeling op de markt voor commercieel vastgoed

De markt voor commercieel vastgoed is in 2021 aangetrokken. Het economisch herstel is in 2021 beter dan verwacht en door de groei van e-commerce blijft de behoefte aan distributiecentra, opslagruimten en bedrijfsruimten groot. Ook kleine- tot middelgrote bedrijfsruimten (500-1000 m²) zijn populair. Bedrijventerreinen met modern functionele bedrijvigheid die in ontwikkeling zijn, zoals de Wieken, profiteren hiervan. Bijna alle grond is in de Wieken dan ook uitgegeven of gereserveerd. In 2021 heeft de gemeente, in het hoogwaardige bedrijventerrein Vathorst, twee bedrijfskavels geleverd. Wel lijkt de belangstelling voor de kavels toe te nemen. In 2022 worden dan ook meerdere verkooptrajecten doorlopen.

2.6 Ontwikkelingen kosten bouw- en woonrijp maken

De kosten in grondexploitaties zijn voor een groot deel gerelateerd aan de bouwkosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De structurele bouwkosten voor GWW zijn in 2020 beperkt gestegen ten opzichte van 2019. Voor de toekomst zijn de verwachtingen echter van verschillende partijen die de toekomstige ontwikkelingen inschatten tamelijk afwijkend. De ene partij voorziet stevige prijsstijgingen voor diverse materialen. Dat betekent dat voor 2021 een kostenstijging van circa 6,5% wordt verwacht. Deze kostenstijging vlakkt in de eerste helft van 2022 af naar circa 2,5% op jaarbasis naar hun verwachting. Een andere partij verwacht in 2021 een structurele bouwkostenstijging van circa 3% en in 2022 een lichte daling van -0,1%. De daling zou door kunnen zetten in 2023.

Gezien de verschillen in de diverse ramingen volgen wij het advies op om voor de korte termijn uit te gaan van een structurele kostenstijging van 2,0%. Voor de lange termijn gaan wij uit van langjarige (streef)inflatie, zoals door de Europese Centrale Bank (ECB) vastgelegd. De parameters zijn vastgelegd in het collegebesluit [Vaststelling uitgangspunten Meerjaren Programma Grondexploitaties \(MPG\) 2021](#).

2.7 Rentekosten en discontovoet

Vanaf juli 2019 is de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken” van de commissie BBV van kracht. De richtlijn met betrekking tot het toerekenen van de rente aan grondexploitaties is niet gewijzigd. Deze moet, volgens de commissie BBV, gebaseerd zijn op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. De rente is conform deze richtlijn bepaald op 2% en dit is verwerkt in de begroting 2022-2025. Bij de vaststelling van de jaarrekening wordt dit percentage definitief vastgesteld. Voor de jaarrekening 2021 is het rentepercentage definitief vastgesteld op 2,01% (begroot was 2,0%)

Dezelfde notitie schrijft ook de disconteringsvoet voor. Aan de hand van deze disconteringsvoet worden alle toekomstige kosten en opbrengsten teruggerekend naar één bedrag nu. De disconteringsvoet dient volgens de Commissie BBV bij negatieve planexploitaties gelijk te zijn aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Dit streefpercentage is circa 2,0%. Voor de herzieningen hanteren wij, net als voorgaande jaren, dit streefcijfer.



3. Vastgestelde grondexploitaties

3.1 Algemeen

Per 1 januari 2022 waren de volgende vastgestelde grondexploitaties operationeel:

- Bestaand Stedelijk Gebied (CSG en BSG)
- De Wieken – Vinkenhoef
- Vathorst Bedrijven
- Amersfoort Vernieuwt
- Lichtenberg
- WWC De Birt
- De Schans
- Sportfondsenbad
- Kavels over de Laak
- Engweg
- Zwembad Liendert
- Leusderweg 249

In 2021 zijn de volgende grondexploitaties afgesloten:

- Laan naar Emiclaer
- De Geer
- Neptunusplein 68-70

In 2022 wordt de volgende grondexploitatie ter besluitvorming aangeboden:

- Kop van Isselt - ROVA

3.2 Parameters

De gemeentelijke grondexploitaties zijn herzien conform de "[Vaststelling uitgangspunten Meerjaren Programma Grondexploitaties \(MPG\) 2021](#)" welke door het College is vastgesteld d.d. 11 januari 2022. De gehanteerde parameters zijn hieronder opgenomen. Hierin zijn de benoemde ontwikkelingen vertaald. In een aantal projecten wordt hier onderbouwd van afgeweken, bijvoorbeeld als er sprake is van contracten met derden, waarin andere parameters gehanteerd worden. De wijze van berekenen van de rente is door de BBV verplicht voorgeschreven.

		Herziening	
		MPG 2020	MPG 2021
		1-11-2020	1-11-2021
Opbrengststijging woningbouw			
- Diverse locaties*	korte termijn	-1,0%	2,0%
	lange termijn	2,0%	2,0%
Opbrengststijging bedrijventerreinen			
- Vathorst	korte termijn	-1,0%	2,0%
	lange termijn	2,0%	2,0%
- Wieken, en overige	korte termijn	-1,0%	2,0%
	lange termijn	2,0%	2,0%
Kostenstijging			
- Bouw- en woonrijp maken	korte termijn	1,0%	2,0%
	lange termijn	2,0%	2,0%
Rente en discontovoet			
- rentekosten	korte termijn	2,0%	2,0%
	lange termijn	2,0%	2,0%
- discontovoet	korte termijn	2,0%	2,0%
	lange termijn	2,0%	2,0%

Korte termijn: periode van 3 jaar

Lange termijn: periode van jaar 4 tot en met jaar 10

Op grond van de BBV regels wordt na jaar 10 geen indexatie van de opbrengsten meer toegepast.

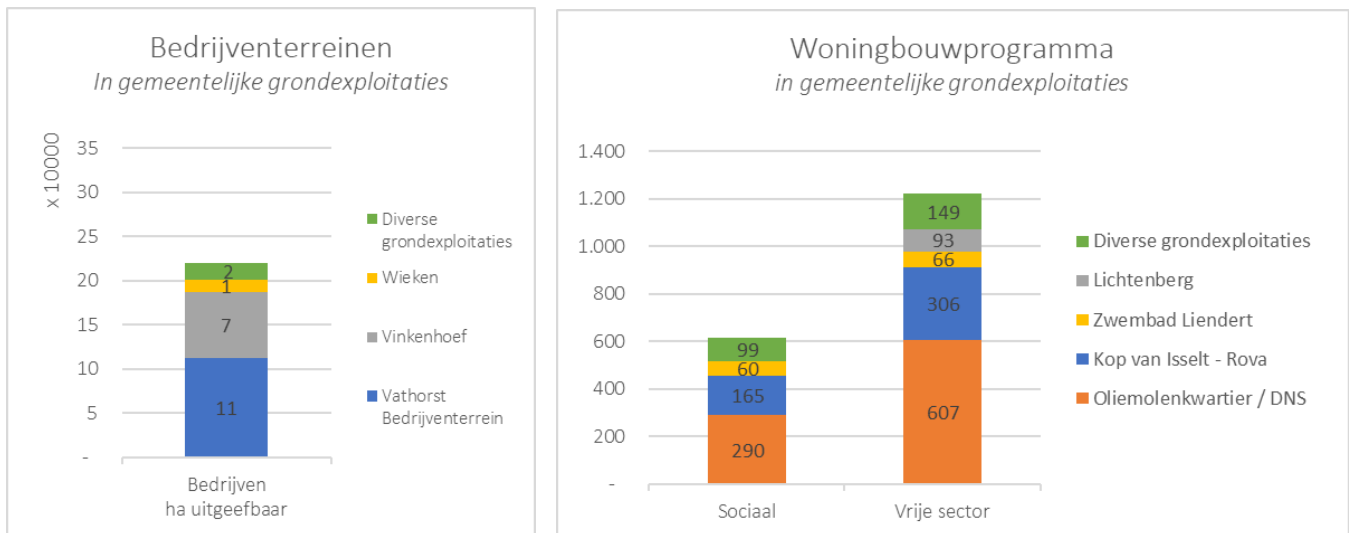
* Grondexploitaties met woningbouw: De Lichtenberg, Bestaand Stedelijk Gebied, waar onder

De Nieuwe Stad, Sportfondsenbad, Amersfoort Vernieuwt, De Schans, De Geer, Laan naar

Emiclaer, Sportfondsenbad, Engweg 9

3.3 Programma in de grondexploitatie

Komende jaren worden op locaties waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld de volgende woningaantallen gerealiseerd. Onderstaand overzicht bevat echter alleen het nog te realiseren programma op gemeentelijke locaties. In totaal worden in gemeentelijke grondexploitatie nog ca. 1.850 woningen gerealiseerd. Naast woningen wordt nog, exclusief Eemkwartier/Puntenburg, ca. 21 ha bedrijventerrein uitgegeven. Het grootste deel van het te realiseren programma wordt gerealiseerd in Vathorst Bedrijventerrein en de Wieken – Vinkenhoef. De uitsplitsing van dit programma naar verschillende grondexploitatie staat hieronder weergegeven.



3.4 Financieel resultaat vastgestelde grondexploitatie en de verliesvoorziening grondexploitatie

Op basis van de regelgeving binnen het BBV wordt er door de accountant gestuurd op het tijdig winstnemen. In het verleden werd deze winst genomen bij het afsluiten van een (deel)grondexploitatie, maar nu moet er ook tussentijds winst genomen worden. Daarom is bij een aantal positieve (deel)grondexploitatie op basis van de door het BBV voorgeschreven Percentage Of Completion (POC)-methode “winst” genomen. Hierbij is rekening gehouden met project specifieke risico’s, die in mindering zijn gebracht op de te nemen winst.

	Resultaat (bedragen x € 1.000)	Netto Contante Waarde	Mutatie voorziening	Winstneming
Negatieve grondexploitaties	Bestaand Stedelijk Gebied	-15.016	-744	0
	Wieken - Bloedaal	-5.264	156	746
	Vathorst Bedrijventerrein	-4.568	-2.782	n.v.t.
	WWC De Birt	-1.014	-3	n.v.t.
	Engweg	-209	-15	n.v.t.
	Zwembad Liendert	-938	-616	n.v.t.
	Leusderweg 249	-349	-61	n.v.t.
	Totaal negatieve grondexploitaties	-27.358	-4.065	746
Positieve grondexploitaties	Lichtenberg	2.423	0	439
	Amersfoort Vernieuwt	120	0	1
	De Schans	510	0	0
	Sportfondsenbad	192	0	293
	Kavels over de Laak	1.348	0	0
	Totaal positieve grondexploitaties	4.593	0	733
	Totaal grondexploitaties		-4.065	1.479

Resultaten herziening '21

Verliesvoorziening grondexploitaties (31/12/2020)	22.870
<i>prijspeil-correctie</i>	457
<i>Tussentijdse dotatie Vathorst Bedrijventerrein</i>	3.594
Verliesvoorziening grondexploitaties (31/12/2021)	-27.358

Benodigde dotatie verliesvoorziening **-437**

Afsluiten Grondexploitaties

De Geer, Laan naar Emiclaer, Neptunesplein **338**

Winstnemingen 2021

Wieken - Bloedaal	746
Lichtenberg	439
Sportfondsenbad	293
Amersfoort Vernieuwt	1
	1.479

Resultaten grondexploitaties 2021 **1.380**

* Wanneer de grondexploitaties afgesloten worden, is de voorziening nodig om het verwachte negatieve resultaat af te dekken.

Alle lopende grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen die zich in de projecten hebben voor gedaan. In totaal is er een dotatie nodig van circa € 0,4 miljoen voor de voorziening onderhanden werk, omdat de negatieve grondexploitaties negatiever worden ten opzichte van vorig jaar. Een drietal grondexploitaties kan worden afgesloten en het positieve resultaat van deze grondexploitaties bedraagt ca. € 0,3 miljoen. Bij de deel-exploitatie Wieken en een aantal positieve grondexploitaties kan winst genomen worden, ter grootte van € 1,5 miljoen.

Het totale resultaat van de grondexploitaties bedraagt ca. € 1,4 miljoen negatief. In hoofdstuk 8 is een toelichting per grondexploitatie opgenomen.

3.5 Gemeentebrede weerstandsvermogen

De risico's van de grondexploitaties zijn gewaardeerd met behulp van de Monte Carlo analyse (uitleg zie hoofdstuk 6 Risico's). Vervolgens worden deze uitkomsten gebruikt voor de gemeentebrede inventarisatie van de risico's en het benodigde weerstandsvermogen. Het risicobeleid en de uitkomst van de inventarisatie worden vastgelegd in de paragraaf "Weerstandsvermogen" van de gemeentelijke begroting en het gemeentelijk jaarverslag.

3.6 Initiële plankosten

Het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen, waar onder de ambitie voor de realisatie van 13.000 woningen, is complex en vergt de nodige financiële middelen. Hiervoor is een structureel budget beschikbaar. Voor het afgelopen jaar budget is in hoofdstuk 4 een analyse gemaakt.



4. Initiële en faciliterende projecten

Plan- en gebiedsontwikkelingen starten met een inventarisatie van mogelijkheden en wensen. In dit stadium van de ontwikkeling worden plankosten gemaakt en in sommige gevallen strategische aankopen gedaan.

In het verleden werden de kosten die hiermee gemoeid waren, of opgenomen als initiële kosten of bijgeboekt bij de verwervingskosten. Beide met de intentie om de kosten uiteindelijk te dekken uit de grondexploitatie of de verkoop van het vastgoed.

In de BBV is dit sterk ingeperkt en gelden de volgende uitgangspunten:

- Geen rentetoevoegingen op de boekwaarde;
- Plan- en ontwikkelingskosten mogen pas geactiveerd worden als er duidelijkheid is over wat er gerealiseerd gaat worden (oftewel als er een stellig voornemen tot instellen van een grondexploitatie is). Hier is bovendien een maximum looptijd van 5 jaar aan verbonden.

Om te voorkomen dat de boekwaarde van de verwervingen te hoog wordt, wordt jaarlijks de boekwaarde getoetst aan de marktwaarde en indien nodig wordt er afgeboekt. Daarnaast is er voor de planontwikkeling en voor de rente- en beheerkosten van het strategische vastgoed een structureel budget beschikbaar. Ook is er structureel budget beschikbaar voor de beheerkosten van het te verkopen vastgoed.

De initiële plankosten vloeien voort uit projecten waar door college en/of raad al opdracht is gegeven tot uitwerking zoals onder meer:

- het maken van een gebiedsvisie, bijvoorbeeld een visie voor de Kop van IJssel;
- het opstellen van ruimtelijke kaders bij concrete projecten, zoals De Hoef, of bij concrete sociale woningbouwprojecten, zoals de tijdelijke woningbouw bij Smeeing;
- het voorbereiden en uitvoeren van de verkoop van vastgoedobjecten die conform het gemeentelijk beleid afgestoten kunnen worden, zoals een aantal woningen aan de Nijkerkerstraat;
- het onderzoeken van de (exploitatie-)mogelijkheden van vastgoed als De Volmolen;

Dit betreft dus plankosten die noodzakelijkerwijs vooraf gemaakt worden ten behoeve van het onderzoeken en opstarten van projecten binnen de ruimtelijke agenda die betrekking hebben op de eerste fase van een project. Hierna volgt er normaliter:

- de vaststelling van een grondexploitatie of;
- een investeringskrediet of;
- de verkoop van een vastgoedobject.

De opgave was tot voor kort vooral het zo spoedig mogelijk verkopen van vastgoed. Met de komst van de (sociale) woningbouwopgave wordt voor meer en meer vastgoed ook gekeken naar mogelijkheden van (her-)ontwikkeling in plaats van alleen verkoop, zoals bij de voormalige Bilalschool aan de Leusderweg.

Om voldoende financiële armslag om de initiële plankosten en de beheerkosten van het te verkopen vastgoed te kunnen betalen is er voor de jaarschijf 2021 een budget beschikbaar van net iets minder dan € 1,5 miljoen. Daarna is een structureel budget beschikbaar van ca € 1,6 miljoen. De kosten die in 2021 gemaakt zijn, bedragen net iets meer dan € 1,5 miljoen. Deze overschrijding is het gevolg van de hogere inzet die nodig is als gevolg van de woonopgave. De besteding in 2021 past wel bij het structurele beeld dat op langere termijn € 1,6 miljoen begroot en benodigd is. De overschrijding in 2021 kan, mede als gevolg van positieve resultaten bij de exploitatie van het te verkopen vastgoed gedekt worden.

	Realisatie	Begroting	
Plankosten	€ 1.452.000	€ 1.553.000	
Beheerkosten	€ 337.000		
Overige baten	€ -112.000	€ -	
Verhuuropbrengsten	€ -213.000	€ -178.000	
<i>subtotaal</i>	€ 1.464.000	€ 1.375.000	€ -89.000
Onderwijslocaties	€ 73.000	€ 104.000	€ 31.000
Totaal, excl. verkoop	€ 1.537.000	€ 1.479.000	€ -58.000
Verkoopresultaten	€ 1.253.000		€ 1.253.000
Totaal, incl. verkoop			€ 1.137.000

Facilitaire projecten

Naast actieve grondexploitaties faciliteert de gemeente een aantal projecten van particuliere initiatiefnemers. Dit houdt in dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie worden op de particuliere initiatiefnemer verhaald. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan. Het gaat hierbij in onze gemeente om een aantal grote ontwikkelingen zoals:

- Hogekwartier (AV)
- de Hoef
- de Wagenwerkplaats

Verantwoording 2021

Het uitgangspunt is dat alle te maken kosten verhaald worden via een bijdrage van de particuliere initiatiefnemer. Deze baten en lasten worden jaarlijks (achteraf) verantwoord in de jaarrekening in programma 1.2 Ruimtelijke Ontwikkeling.

In 2021 levert dit een last op van € 5.348.000. Hier staat tegenover een baat van € 5.786.000, omdat deze kosten verhaald zijn of in de toekomst verhaald kunnen worden (openstaande vordering).

Het voordeling saldo ontstaat door een incidentele grondverkoop in het project Laan van Duurzaamheid. Deze grondverkoop levert een netto voordeel op van € 438.000.

Risico's

Het ontwikkelrisico van faciliterende projecten ligt bij de particuliere initiatiefnemer. De gemeente loopt een (beperkt) risico dat niet alle gemaakte gemeentelijke kosten verhaald kunnen worden. Dit risico wordt zoveel mogelijk beperkt door vroegtijdig afspraken te maken over het kostenverhaal.



5. Publiek-Private Samenwerkingen

De grondexploitaties van de Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) en VOF-Podium kennen een afzonderlijk besluitvormingstraject.

Omdat de ontwikkelingen binnen deze samenwerkingsverbanden van invloed zijn op de financiële situatie van de gemeentelijke grondexploitaties zullen ze nader toegelicht worden.

Ontwikkelingsbedrijf Vathorst

Vathorst is de grootste nieuwbouwwijk van Amersfoort waar uiteindelijk 25.000 mensen zullen wonen en leven. Van de ca. 10.300 geplande woningen zijn er nu ca. 8.850 gebouwd. Vathorst wordt gerealiseerd in een Publiek-Private Samenwerking door Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV), waarvan de Gemeente Amersfoort (50%) en een consortium (50%) van 5 marktpartijen - te weten Heijmans, de Alliantie, AM, BPD en Dura Vermeer- aandeelhouders zijn.

De grondexploitatie Vathorst 2022 laat op diverse punten een verdere verbetering zien:

- in 2021 is de vraag naar woningen onverminderd hoog geweest en is er een hogere opbrengstwaarde gerealiseerd dan gepland;
- de financieringsbehoefte is verder afgebouwd;
- de risico's voor de verdere ontwikkeling zijn afgenomen, met name als gevolg gerealiseerde verkopen van bedrijfskavels;

Tegelijkertijd zijn de verwachte opbrengsten op termijn (beperkt) gefaseerd omdat door de oplopende bouwkosten de financiële haalbaarheid van de woningen onder druk staat.

De totale financiële reserve in het OBV in 2021 bedraagt € 19,9 miljoen. Hier tegenover staan gecalculeerde risico's ten hoogte van € 6,3 miljoen. Dat betekent dat er een 'overdekking' is van € 13,6 miljoen.

In het verleden was er tussen de aandeelhouders van het OBV juist afgesproken dat een eerder genomen winst, van € 17,6 miljoen, weer terug gestort zou worden in het OBV. Deze afspraak is ook (juridisch) vastgelegd. Vanwege deze verplichting tot het doen van een kapitaalstorting heeft de gemeente een voorziening getroffen van € 8,8 miljoen, zijnde de helft van € 17,6 miljoen.

Omdat er nu sprake is van een substantiële overdekking en omdat nu gesproken wordt om afgesproken kapitaalsstorting te verminderen is opnieuw gekeken naar de benodigde hoogte van de voorziening. Uit deze actualisatie blijkt nu dat, op basis van de huidige stand van de markt, de kapitaalstorting waarschijnlijk niet € 17,6 miljoen bedraagt, maar € 4,0 miljoen, omdat de eerder genoemde overdekking gebruikt kan worden om de kapitaalsstorting te verlagen. Omdat de gemeente voor 50% eigenaar is, is de actueel benodigde voorziening € 2 miljoen, omdat zij voor 50% deelneemt in het OBV. Dat betekent dat er € 6,8 miljoen kan vrijvallen van de oorspronkelijke voorziening van € 8,8 miljoen.

VOF-Podium

Het kantorenpark Podium bestaat uit een grootschalige kantoorontwikkeling (ca. 135.000 m² BVO) gelegen tussen de A28, de spoorlijn Amersfoort- Zwolle en de woonwijk Vathorst. Deze ontwikkeling loopt via een PPS tussen de gemeente Amersfoort (via de Grondexploitatie BV Amersfoort) Heijmans en ING Real Estate Development, waarvoor een VOF is opgericht. In de afgelopen jaren is ca. 20.000 m² voor de huisvesting van VolkerWessels en Stater NV ontwikkeld en is het CCNL ontwikkeld. De verdere ontwikkeling van het Podium, als kantorenlocatie, is tot stilstand gekomen vanwege de stagnatie op de kantorenmarkt.

In 2016 is ING uit de VOF-Podium getreden en heeft daarbij haar aandeel in het vermogen van de VOF à € 8 miljoen achtergelaten. Het risico voor de gemeente werd geraamd op € 5,5 tot € 8 miljoen, afhankelijk van de restwaarde van de grond. De overgebleven vennoten, de gemeente en Heijmans, hebben een herontwikkeling naar woningbouw uitgewerkt. Voor het mogelijke verlies is al een voorziening getroffen van € 6 miljoen.

Inmiddels is het nieuwe bestemmingsplan op 10 november 2020 vastgesteld om van kantorenontwikkeling naar woningbouw te gaan. Zoals in dit bestemmingsplan aangegeven, is het verwachte negatieve resultaat lager dan de voorziening van € 6 miljoen, namelijk mogelijk ca. € 4.1 miljoen. Omdat de afspraken nu geëffectueerd worden, met een onherroepelijk bestemmingsplan, kan de voorziening bijgesteld worden naar € 4,1 miljoen. Dat betekent dat er € 1,9 miljoen vrijvalt uit deze voorziening.

Trapezium

Het project Trapezium is eigendom van de Trapezium CV. Dit is een samenwerkingsverband tussen Heijmans, Heijligers en Multi ten behoeve van de realisatie van de kantorenlocatie Trapezium. De aankoop van de grond door de Trapezium CV van CSG Eemkwartier BV is slechts gedeeltelijk betaald.

Op 23 december 2021 is een tussentijdse aanpassing van de grondexploitatie door de raad aangenomen, (zie hiervoor [Aanpassing grondexploitatie Eemkwartier – Puntenburg](#)). In deze aanpassing, die louter een administratieve / contractuele wijziging betreft, is een andere manier van het innen van de vordering voorgesteld. Deze andere manier levert voor de grondexploitatie een vergelijkbaar resultaat op als voorgaand jaar verwacht werd.



Aan de start van een ontwikkeling is het van groot belang om zoveel mogelijk risico's in beeld te brengen. Enerzijds om maatregelen te kunnen nemen om het risico te beheersen en anderzijds om te bepalen hoe groot de impact van risico's kan zijn als deze zich inderdaad voordoen. Dit wordt meegewogen in de besluitvorming over het project en in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente. Risicomanagement (inventariseren, beheeren en evalueren van risico's) is een vast onderdeel van het projectmatig werken.



Volgens BBV regels mag in een grondexploitatie maar beperkt onvoorzien over kosten worden opgenomen en alleen voor zover dat aan een kostensoort te koppelen is. Risico's blijven echter wel aanwezig en soms zijn dat risico's die niet aan een kostensoort te koppelen zijn. Bij de jaarstukken betrekken we daarom deze risico's bij het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit. Het blijft noodzakelijk om een goede inschatting van risico's voor de grondexploitaties te maken, derhalve wordt de Monte Carlo analyse toegepast.

Methodiek Monte Carlo analyse

Een grondexploitatie is een schatting van de kosten en opbrengsten en de fasering van een ruimtelijke ontwikkeling. Dit gebeurt op basis van een ruimtelijk plan en verdere, dan beschikbare informatie. De grondexploitatie is de "experts opinion" van dat moment. Naarmate de tijd verstrijkt en een plan verder uitgewerkt wordt, blijkt dat ramingen gaande weg het proces afwijken van de eerdere schattingen. Dit kan komen door veranderingen op de woningmarkt, gestegen grondstofprijzen, tragere afzet van woningen dan geraamd, etc. Met behulp van een Monte Carlo analyse worden dergelijke veranderingen in wisselende samenstellingen gesimuleerd (scenario's). Op basis van de resultaten van 5.000 scenario's kan een uitspraak worden gedaan over de betrouwbaarheid dat een saldo van de betreffende grondexploitatie zal worden gerealiseerd: hoe gevoelig een grondexploitatie is voor afwijkingen van eerdere schattingen.

De in hoofdstuk 4 benoemde saldi van de grondexploitaties zijn de "best guesses" van dit moment. Daarnaast is dus berekend, in 5.000 scenario's, wat de saldi van de grondexploitaties zijn bij een 90% zekerheid (dit betekent 90% zekerheid dat de gehanteerde risicobedragen in het weerstandsvermogen voldoende zijn).

Voorbeeld:

Grondexploitatie bedrijvenpark Vathorst

Saldo herziening: - € 4,6 miljoen

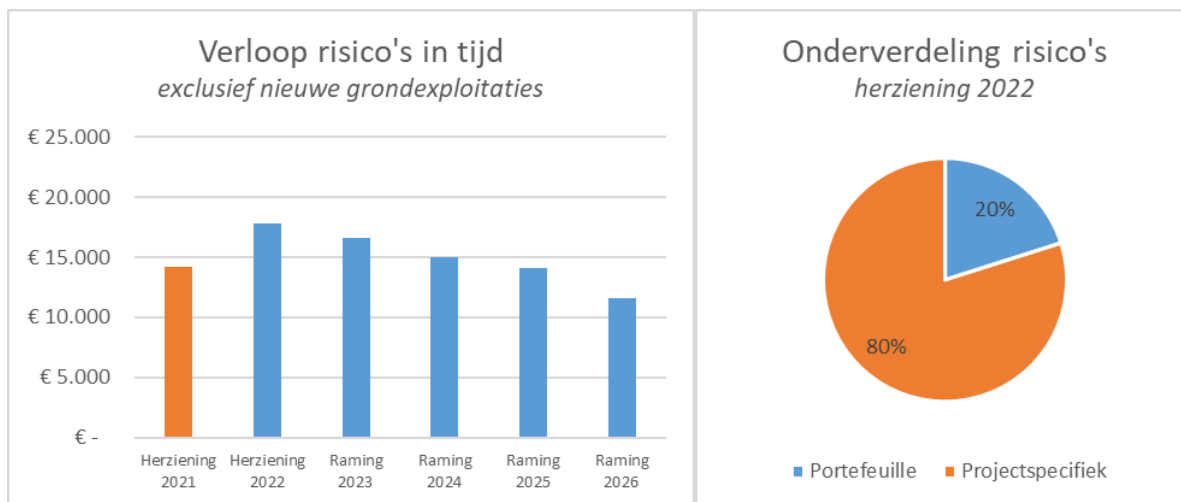
Saldo met 90% zekerheid: - € 7,7 miljoen

Verschil € 3,1 miljoen

Uitgaande van een gewenste zekerheid van 90% wordt het verschil van het berekende saldo en het saldo met 90% zekerheid, dat niet in de post onvoorzien binnen de grondexploitatie kan worden opgevangen, meegenomen in het weerstandsvermogen van de gemeente.

		Totaal risico weerstandsvermogen	
(bedragen x € 1.000)		Herziening 2021	Herziening 2022
Bestaand Stedelijk Gebied	€	6.825	€ 6.093
Wieken / Bloeidaal	€	2.543	€ 2.358
Lichtenberg	€	886	€ -
Vathorst Bedrijventerrein	€	3.204	€ 3.146
Overig	€	733	€ 382
Kop van Isselt - Rova*		n.v.t.	€ 5.797
	€	14.191	€ 17.776

Noot: Hoewel Kop van Isselt als grondexploitatie per 1-1-2022 nog niet vastgesteld was, wordt deze toch meegenomen omdat deze inmiddels ook ter besluitvorming is aangeboden. Deze ontwikkeling wordt als 'gebeurtenis na balansdatum' verwerkt in het risico overzicht, omdat het effect materieel is.



We zien hierbij dat met name de vaststelling van de grondexploitatie Kop van IJssel zorgt voor een stijging van het risicoprofiel van de grondexploitaties. Deze gebeurtenis na balansdatum wordt toch in de cijfers verwerkt vanwege deze grote impact.

De risico's voor bedrijventerreinen nemen beperkt af. Dit heeft onder meer te maken met de inschatting van het adviesbureau Republiq dat de opbrengstenstijging op korte termijn minder onzeker heeft ingeschat dan vorig jaar. Tegelijkertijd zijn de ramingsonzekerheden lager geworden omdat deze projecten verder zijn en dus de ramingen beter te maken zijn.

Voor veel woningbouwprojecten geldt dat veel van de opbrengsten vastliggen in contracten. Daarmee zijn deze projecten minder gevoelig voor een algemene parameterwijziging. Dit blijkt heel duidelijk uit het project Lichtenberg, waar de risico's zelfs fors dalen. Dit komt omdat nu voor een groot deel geldt dat de opbrengsten vastliggen en de risico's dus lager liggen. Alleen het appartementengebouw is nog niet gecontracteerd. Omdat de grondexploitatie nu een positief saldo heeft, zijn de risico's zelfs netto nihil.

Voor de overige (woningbouw)projecten is de belangrijkste wijziging het feit bij Liendert West zich een aantal risico's heeft voorgedaan. Dat blijkt onder andere uit de hogere kosten voor de verplaatsing van de sportvoorzieningen. Doordat nu met deze nieuwe actuele en hogere kosten wordt gerekend, is het risico dus opgenomen in de raming en kan dit risico vervallen.



7. Toelichting grondexploitaties



7.1 Bestaand Stedelijk Gebied

De grondexploitatie BSG is een langlopende “overall exploitatie” waarin veel deexploitaties zijn ondergebracht. De saldi van deze deexploitaties worden met elkaar verrekend.

Deze grondexploitatie bevat nog de volgende projecten die in ontwikkeling en/of uitvoering zijn: Eemplein, De Nieuwe Stad (Oliemolenkwartier), Eemkwartier/ Puntenburg en de Middelhoefseweg. In 2021 zijn geen projecten afgesloten. De boekwaarde CSG is als deelproject benoemd.

Het resultaat van de nog lopende projecten is, per prijspeil 1 januari 2022 - € 15,0 miljoen.

In de onderstaande tabel staan de gemaakte en de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de lopende projecten. Op de laatste regel staat de Netto Contante Waarde (NCW) van deze grondexploitatie. Op basis van dit saldo wordt bepaald hoe groot de voorziening moet zijn.

Raming BSG

Bestaand Stedelijk Gebied (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	97.687	15.000	112.687
Sloop	7.110	31	7.141
Grondwerk en bodemsanering	3.300	975	4.275
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	131.555	4.957	136.512
Bijdragen	20.954	-	20.954
Rente en inflatie	53.657	2.078	55.735
<i>Totaal</i>	314.263	23.041	337.304
Opbrengsten			
Subsidie	76.947	16.000	92.947
Uitgifte	105.148	17.533	122.681
Exploitatie van grond	102.066	66	102.132
Rente en inflatie	2.500	738	3.238
<i>Totaal</i>	286.661	34.337	320.998
Saldo op eindwaarde	-27.602	11.296	-16.306
Netto contante waarde per 1-1-2022			-15.016

Verwacht resultaat per deelexploitatie

Bestaand Stedelijk Gebied	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
Middelhoefseweg	-1.121	⚠	2023		9.523
Boekwaarde CSG	-19.842	✅	2025		
Eemplein	4.421	⚠	2024	198	
Divers	-1.234	❌	2025		
Eemkwartier / Puntenburg	2.436	✅	2025		
De Nieuwe Stad (oliemolenkwartier)	324	❌	2025	897	
<i>Totaal</i>	-15.016	-1.024		1.095	9.523

Verschil t.o.v. vorig jaar

Meer dan 300.000 negatief	❌
Tussen 300.000 negatief en budgettair neutraal	⚠
Positief	✅

Toelichting per deelgrondexploitatie

De deelgrondexploitaties bevinden zich in verschillende fasen. In de onderstaande toelichting is onderscheid gemaakt in: plannen in de voorbereidingsfase, plannen in uitvoering, plannen die op korte termijn worden afgerond en de boekwaarde CSG.

Boekwaarde CSG

De grondexploitatie CSG is ingesteld t.b.v. de ontwikkeling van het centraal stadsgebied. Het betrof vele projecten waarvan er inmiddels veel zijn afgerond.

Om een betere sturing te krijgen is in 2006 een opsplitsing gemaakt in deelprojecten. Door de grote verwevenheid van diverse kostenposten (verwervings-, sanerings- en planontwikkelingskosten) is er voor gekozen de oude boekwaarde niet toe te delen aan de verschillende deelprojecten. Jaarlijks

wordt er rente toegerekend aan deze post. Het totaal van de BSG deelexploitaties dient als (gedeeltelijke) dekking van deze kostenpost.

De resultaten van de andere BSG projecten en de voorziening onderhanden werk dekken de boekwaarde van dit project. Het saldo van de grondexploitatie BSG, inclusief de voorziening onderhanden werk, is € 0. Het saldo stijgt door de jaarlijks toegerekende rente.

De NCW per 1-1-2022 is ten opzicht van vorig jaar gedaald tot ca. -€ 20,6 miljoen. Deze stijging is het gevolg van het bijschrijven van rente.

Middelhoefseweg

Dit plan is gelegen in de westelijke oksel van de Amsterdamseweg en de spoorlijn Amersfoort-Hilversum en omvat nog ca. 10.000m² uitgeefbaar (bedrijven)terrein, verdeeld over 2 kavels. Het woonrijp maken is (vrijwel) afgerond op wat restwerkzaamheden na. De kavel langs het spoor kan verkocht worden met de bestemming bedrijven, maar gezien de ligging is een snelle uitgifte minder voor de hand liggend.

De 'voormalige kerkkavel' ligt gunstiger, maar zal waarschijnlijk eerst een andere bestemming moeten krijgen, voordat deze verkocht kan worden. Op basis van specifieke wensen van een koper kan een bestemmingsplanprocedure worden gestart. De uitgifteprijsen zijn afgestemd op de potentie van de gronden. De ingeschatte uitgifte is op termijn. Het resultaat is ietwat verslechterd ten opzicht van vorig jaar.

Divers

In de grondexploitatie CSG Divers zijn met name kosten en opbrengsten opgenomen die of niet aan één deelproject kunnen worden toegewezen of waarvan de projecten zijn afgesloten, maar waar nog nazorg gedaan moet worden. Een voorbeeld is de bodemsanering van CSG. Deze loopt nog tot 2022. Omdat er in het kader van een [bindend advies](#) meer plankosten zijn gemaakt dan voorzien, is het saldo verslechterd. Bovendien is duidelijk geworden dat, door de opgestarte schadestaatprocedure, de looptijd van deze grondexploitatie ook verlengd moet worden. De raad is hierover (in beslotenheid) bijgepraat op [14 december 2021](#).

Eemkwartier/ Puntenburg

In de grondexploitatie CSG Eemkwartier is de vordering van de Trapeziumlocatie en een beperkt budget voor aanpassingen aan het openbaar gebied rondom het Trapezium opgenomen. Inmiddels is besloten dat hier het nieuwe stadhuis gerealiseerd wordt. De verwachting is vooralsnog dat deze wijziging voor de grondexploitatie budgettair neutraal uitpakt. De koop van de stadhuiskavel heeft geleid tot een separate aanpassing van deze grondexploitatie om te komen tot een nieuwe 'totaal-deal'. Op 23 december 2021 is een tussentijdse aanpassing van de grondexploitatie door de raad aangenomen, (zie hiervoor [Aanpassing grondexploitatie Eemkwartier – Puntenburg](#)). Deze aanpassing is budgettair-neutraal ten opzichte van de grondexploitatie die vorig jaar in het vastgestelde MPG zat en deze aanpassing is in dit MPG opgenomen.

Eemplein

In 2021 zijn de woningen van Eemerald (Blok 3) opgeleverd. Er is een start gemaakt met afronding van de openbare ruimte rond Blok 3. Dit zal in 2022 afgerond gaan worden. Samen met de ontwikkelaar van Blok 5 is in 2021 gestudeerd op de mogelijkheid om de beoogde kantoortoren te vervangen door woningen. Hierop is een positief besluit gevallen. Eind 2021 is hiervoor gestart met de participatie. In 2022 zal de planvorming Blok 5 verder opgepakt worden.

De risico's in de grondexploitatie Eemplein zijn beperkt. Alle grondopbrengsten zijn reeds gerealiseerd. Er is nog een beperkt risico bij de aanlegkosten openbaar gebied rond Blok 5. Dit moet nog aanbesteed worden.

Het resultaat van de herziene grondexploitatie BSG-Eemplein is nagenoeg gelijk als het resultaat van vorig jaar.

De Nieuwe Stad (Oliemolenkwartier)

Voor De Nieuwe Stad is gekozen voor een organische gebiedsontwikkeling. Dit betekent onder meer dat er geen blauwdruk van het programma of een vaste planning is. Toch blijkt er een aantal onderwerpen te zijn die integraal voor de gehele ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en opgelost dienen te worden. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn ontsluiting, parkeren en hoogbouw (en de invloed op naastgelegen gebouwen). Hiervoor is een kaderstellende notitie opgesteld en in januari 2022 vastgesteld. De kaderstellende notitie zal de basis zijn voor de verdere planuitwerking op kavelniveau en voor het nog op te stellen bestemmingsplan.

De complexiteit rond bovengenoemde onderwerpen heeft wel gezorgd voor enige vertraging in de planvorming.

De herziening van de grondexploitatie is gebaseerd op de kaderstellende notitie. Hierin is een definitieve vorm van een stadsstrand opgenomen. Dit resulteert in een lagere grondopbrengst voor Kamer 4. Deze lagere grondopbrengst wordt gecompenseerd door een vrijval in de raming van de saneringskosten en kosten voor tijdelijke afscheiding van de Kamers die nu geen eigendom zijn van de gemeente. Per saldo leidt dit tot een nagenoeg gelijk resultaat als de vorige herziening.

De komende jaren zal de rol van de gemeente in dit plan langzaam gaan veranderen. De grondposities zijn meer of meer vergeven. De gemeente krijgt daarmee steeds meer een toetsende rol en minder de rol van eigenaar in het gebied.

De belangrijkste risico's de ontsluiting en de totale parkeercapaciteit in het plan.



Het plangebied dat valt onder de grondexploitatie Wieken – Bloedaal ligt tussen de A1, de A28 en de Barneveldseweg . In dit plangebied wordt er nog gewerkt aan een tweetal projecten, namelijk: Wieken en Vinkenhoef. Het project Bloedaal is in 2020 afgesloten. Het project Wieken is in uitvoering en betreft voornamelijk de realisatie van ca. 25 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein, waarbij de gemeente grotendeels de gronden in eigendom heeft. In Vinkenhoef wordt ca. 10 ha. bedrijventerrein gerealiseerd. In 2021 zijn het bestemmingsplan en exploitatieplan onherroepelijk geworden. Daarnaast heeft de gemeente met een van de twee eigenaren overeenstemming bereikt over de realisatie van haar gedeelte van het bedrijfsterein. Tevens heeft de gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de gronden in het plangebied. De (kleinschalige) bedrijfs- en woningbouwontwikkelingen ten zuiden van de Hogeweg, in combinatie met natuurontwikkelingen vallen onder het project Wieken – Bloedaal.

In de onderstaande tabel staan de gemaakte en de te realiseren kosten en opbrengsten van de lopende projecten. Met op de laatste regel de NCW van deze grondexploitatie.

Raming Wieken – Bloedaal

Wieken Vinkenhoeft (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	33.824	3.562	37.386
Sloop	3.489	126	3.615
Grondwerk en bodemsanering	294	5	299
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	31.435	3.425	34.860
Bijdragen	7.973	13	7.986
Rente en inflatie	13.967	2.198	16.165
<i>Totaal</i>	90.982	9.329	100.311
Opbrengsten			
Subsidie	4.791	-	4.791
Uitgifte	57.766	23.732	81.498
Exploitatie van grond	6.684	-	6.684
Rente en inflatie	-	1.252	1.252
<i>Totaal</i>	69.241	24.984	94.225
Saldo op eindwaarde	-21.741	15.655	-6.086
Netto contante waarde per 1-1-2022			-4.518

Verwacht resultaat per deelexploitatie

Wieken - Vinkenhoeft	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
Vinkenhoeft	-5.894	⚠	2028		74.351
Wieken	630	✅	2023		14.823
<i>Totaal</i>	-5.264	50			89.174

Risicoanalyse

In het project Vinkenhoeft (voormalig Wieken Noord) is rekening gehouden met de komst van de ROVA. Het stedenbouwkundigplan is daar op gebaseerd. Mocht onverhoopt de vestiging van de ROVA niet plaatsvinden dan brengt dat een aantal risico's met zich mee.

De Wieken is inmiddels een stuk verder in haar ontwikkeling dan Vinkenhoeft. We constateren dat mede hierdoor de risico's van de ontwikkeling afnemen.

Toelichting per deelgrondexploitatie

De deelgrondexploitaties bevinden zich in verschillende fasen. In de onderstaande toelichting is onderscheid gemaakt tussen plannen in de voorbereidingsfase en plannen in de uitvoeringsfase.

Plannen in voorbereiding

Vinkenhoef

Het plangebied Vinkenhoef is in totaal ca. 10 ha. groot en is voor een groot deel in bezit van particuliere grondeigenaren. De Wet Voorkeursrecht Gemeente is gevestigd in 2018. Met een van de eigenaren is tot een akkoord gekomen over ontwikkeling van haar gronden passend binnen de gestelde voorwaarde inclusief een vergoeding van de exploitatiekosten conform exploitatieplan. Met een andere grondeigenaar loopt een prijsvaststellingsprocedure om zodoende de verkeerswaarde van de grond te bepalen. Omdat niet alle gronden in eigendom zijn van de gemeente is ook een exploitatieplan van toepassing.

De gesloten overeenkomst met een van de grondeigenaren is verwerkt in de herziening. Dit heeft zowel impact aan de kosten- als opbrengstenkant. Daarbovenop zijn de plankosten verhoogd door een zeer intensieve vaststellingsprocedure die de gemeente volledig dient te vergoeden en is de verkeersinstallatie nu volledig opgenomen in de grondexploitatie. De uitgifteprijsen zijn aangesloten op taxatie uitgifteprijsen en de opbrengstenstijging is hoger door aanpassing vastgestelde opbrengstenindexatie. Per saldo is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar.

Plannen in uitvoering

Wieken

Het plangebied Wieken is in totaal 48,3 ha. groot. Hiervan is ca. 25 ha. uitgeefbaar.

In 2021 zijn meerdere bedrijfskavels geleverd verspreid over het totale bedrijventerrein.

De grondexploitatie voorziet nu nog in uitgifte van ca. 1,5 ha bedrijfsground. Een groot deel van deze kavels zijn verkocht, gereserveerd of lopen vergevorderde verkoopgesprekken. Het resultaat is in de Wieken verbeterd met €0,9 mln. Met name de scopewijzing van hotelfunctie, hogere verkopen dan geraamd en wijzigingen van de parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijgingen) veroorzaken dit positieve verschil in het resultaat

Afgesloten

Geen



7.3 Amersfoort Vernieuwt

In het kader van het programma Amersfoort Vernieuwt is een aantal gebieden in Amersfoort, vooral binnen de wijken Liendert, Rustenburg, Randenbroek en Schuilenburg, aangewezen als herstructureringslocatie. De Alliantie realiseert voor eigen rekening en risico de gebiedsontwikkelingen, waarbij de gemeente bijdragen verstrekt voor onder meer het inrichten van het openbaar gebied en de realisatie van sociale huurwoningen met zo nodig bijbehorende gebouwde parkeervoorzieningen.

Het project ABC Liendert is de laatste actieve deelexploitatie van de grondexploitatie Amersfoort Vernieuwt. Ook de deelexploitatie AV – ABC Liendert² wordt naar verwachting op korte termijn afgesloten.

² Zie bijlage 10.4 voor een overzichtskaart van de deelexploitaties in Amersfoort Vernieuwt.

Raming Amersfoort Vernieuwt

Amersfoort Vernieuwt (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	-	-	-
Sloop	131	-	131
Grondwerk en bodemsanering	-	-	-
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	1.477	142	1.619
Bijdragen	1.016	1	1.017
Rente en inflatie	76	2	78
<i>Totaal</i>	2.700	145	2.845
Opbrengsten			
Subsidie	-	-	-
Uitgifte	2.783	-	2.783
Exploitatie van grond	225	-	225
Rente en inflatie	-	6	6
<i>Totaal</i>	3.008	6	3.014
Saldo op eindwaarde	308	-139	169
Netto contante waarde per 1-1-2022			120

Verwacht resultaat per deelexploitatie

Amersfoort Vernieuwt	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
AV - ABC Liendert	120		2022		
<i>Totaal</i>	120	1			

Risicoanalyse

Voor de projecten in Amersfoort Vernieuwt is per project een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met De Alliantie.

Bij de ABC – Liendert maakt de gemeente bouw- en woonrijp (incl. planontwikkeling, planschade etc.). De woningen in deze grondexploitatie en de supermarkt zijn al opgeleverd. In opdracht van de gemeente wordt de groene strook in de openbare ruimte nog uitgevoerd. Na realisatie hiervan kan de grondexploitatie gesloten worden. Gezien de fase waarin de exploitatie zich bevindt zijn de risico's beperkt.

Plannen in uitvoering

AV – ABC Liendert

Het project bestaat uit de herontwikkeling van 2 gemeentelijke schoolgebouwen. De scholen zijn in 2016 gesloopt voor de realisatie van de nieuwe ABC school de "Zonneparel" en 28 huurwoningen voor de woningbouwcorporatie. Tevens behelst het project de verplaatsing van een supermarkt met bijbehorende parkeerplaatsen en de herinrichting van de omliggende openbare ruimte. De supermarkt is in 2019 opgeleverd.

Het inrichten van de groene strook in de openbare ruimte heeft iets meer tijd nodig. De grondexploitatie kan naar verwachting in 2022 afgesloten worden. Het resultaat is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar indien de winstneming van 2021 buiten beschouwing wordt gelaten.



7.4 Vathorst bedrijven

De ontwikkeling van bedrijvenpark Vathorst langs de A1 omvat ca. 46 ha. bruto plangebied . Hiervan is ca. 33 ha. uitgeefbaar. Een onderscheid is gemaakt tussen de walkavels (ca. 6 ha.) die in de geluidwal direct aan de snelweg A1 liggen en de overige kavels (ca. 27 ha.). De gemeente dient nog ca. 1,9 ha. uitgeefbaar terrein af te nemen van het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV).

In 2021 hebben er twee leveringen plaatsgevonden met een omzet van ca € 1,0 mln. Voor het komend jaar is er een grotere omzet voorzien. De interesse in kavels op het bedrijvenpark lijkt wat toe te nemen.

Met het raadsbesluit inzake de structuurwijziging Bedrijvenpark Vathorst in de zomer van 2021 is de scope van het Bedrijvenpark Vathorst gewijzigd. Deze scopewijziging had een negatief effect op het resultaat van €3,6 mln. Dit werd gedekt uit gelden uit de Reserve VERDER (€2,2 mln) en RSV (€1,4 mln).

Naast deze scopewijziging zijn er nog andere aanpassingen meegenomen zoals een aanpassing van een rotonde en hogere opbrengstenstijging ivm vastgestelde hogere parameters. Het resultaat is in Vathorst Bedrijven verslechterd met €2,8 mln ten opzichte van vorig jaar maar ten opzichte van de scopewijziging deze zomer verbeterd met €0,8 mln.

Raming Vathorst bedrijven

Vathorst Bedrijventerrein (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	60.645	4.998	65.643
Sloop	1.072	1.121	2.193
Grondwerk en bodemsanering	9	-	9
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	13.797	9.163	22.960
Bijdragen	4.451	-	4.451
Rente en inflatie	8.188	4.304	12.492
<i>Totaal</i>	88.162	19.586	107.748
Opbrengsten			
Subsidie	1.126	-	1.126
Uitgifte	65.821	28.675	94.496
Exploitatie van grond	3.979	-	3.979
Rente en inflatie	-	2.467	2.467
<i>Totaal</i>	70.926	31.142	102.068
Saldo op eindwaarde	-17.236	11.556	-5.680
Netto contante waarde per 1-1-2022			-4.568

Verwacht resultaat

Vathorst Bedrijven	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
Vathorst Bedrijventerrein	-4.568	✖	2032		112.435
<i>Totaal</i>	-4.568	-2.817			112.435

Risicoanalyse

De aanpassing van knooppunt Hoevelaken heeft invloed op de ontwikkeling van Vathorst Bedrijven. Zo zal de Dantzigtunnel gerealiseerd worden en gebruikt RWS waarschijnlijk een deel van het plangebied Vathorst Bedrijven als tijdelijke bouwplaats. Hierdoor ontstaat een plannings- en faseringsrisico. De lange looptijd en de onzekere economische ontwikkelingen hebben in combinatie met eerder genoemde risico's een beperkte negatieve invloed op het risicoprofiel van deze grondexploitatie.



7.5 De Lichtenberg

Het project De Lichtenberg omvat de sloop van het bestaande ziekenhuis en de herontwikkeling van deze locatie tot een woongebied voor ca. 150 woningen (deels grondgebonden en deels gestapeld). De woningen zullen in de vrije sector gebouwd worden met ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Op 13 februari 2015 is de gemeente eigenaar van de ziekenhuislocatie geworden. Het totale plangebied bedraagt ca. 6,9 ha. Ten opzichte van de vorige herziening is het resultaat van de grondexploitatie met € 2,8 miljoen verbeterd tot € 2,9 miljoen positief.

Raming Lichtenberg

Lichtenberg (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	18.132	-	18.132
Sloop	6.936	299	7.235
Grondwerk en bodemsanering	715	-	715
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	7.283	1.226	8.509
Bijdragen	18	-	18
Rente en inflatie	3.977	376	4.353
<i>Totaal</i>	37.061	1.901	38.962
Opbrengsten			
Subsidie	243	-	243
Uitgifte	22.410	15.005	37.415
Exploitatie van grond	3.951	-	3.951
Rente en inflatie	-	513	513
<i>Totaal</i>	26.604	15.518	42.122
Saldo op eindwaarde	-10.457	13.617	3.160
Netto contante waarde per 1-1-2022			2.862

Verwacht resultaat

Lichtenberg	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
Lichtenberg	2.862	✓	2026	93	
<i>Totaal</i>	2.862	2.355		93	

Van de 56 kavels voor grondgebonden woningen zijn er eind 2021 51 kavels geleverd (eind 2020 28). Dit is beter dan verwacht. Naar verwachting zullen de resterende 5 kavels voor grondgebonden woningen in 2022 en 2023 worden geleverd.

De omgevingsvergunning voor de CPO appartementen in december 2021 verleend. De kavel zal in het eerste kwartaal 2022 worden geleverd. In 2022 en 2023 zullen de appartementen worden gebouwd.

De grondwaarde van het grote appartementencomplex is opnieuw getaxeerd. Omdat de verkoopprijzen de afgelopen jaren harder zijn gestegen dan de bouwkosten is ook de grondwaarde van dit complex toegenomen.

Risicoanalyse

De belangrijkste risico's in de grondexploitatie Lichtenberg hebben betrekking op het tijdig realiseren van de grondopbrengsten:

1. De grondopbrengst voor het grote appartementencomplex is lager dan geraamd a.g.v. bijvoorbeeld hogere bouwkosten en milieueisen die bouw mogelijkheden beperken.
2. De uitgifte van de grond voor het grote appartementencomplex vertraagt.

Omdat een aanzienlijk deel van de opbrengsten al gerealiseerd is (of inmiddels vastligt in contracten), is het risicoprofiel wel gedaald ten opzichte van voorgaand jaar.



7.6 Rova

De grondexploitatie Rova is een nieuwe grondexploitatie en behelst de herontwikkeling van de Rova-locatie aan de Nijverheidsweg-Noord. De verplaatsing van de Rova is randvoorwaardelijk voor de herontwikkeling van Kop van IJssel.

Omschrijving

Samen met de eigenaren is gewerkt aan het 'beste plan', los van perceelsgrenzen. Dit geeft de mogelijkheid om bijvoorbeeld relatief grote groenstructuren en parken te realiseren. Dit principe leidt tot meer kwaliteit dan wanneer dit 'plots-gewijs' wordt ingevuld.

Dit vergt wel verevening van kosten en opbrengsten tussen de verschillende eigenaren. Met een groot deel van de eigenaren binnen Kop van IJssel is sinds eind 2019, gelijktijdig aan het opstellen van het Ontwikkelkader, gewerkt aan een systematiek om de verevening tussen de eigenaren vorm te kunnen geven:

Alle eigenaren krijgen naar rato van oppervlak van hun inbreng een deel uit de totale ontwikkeling binnen Kop van IJssel toebedeeld. Dit volume zal zoveel als mogelijk op een eigen perceel ontwikkeld worden, maar dit is niet altijd mogelijk. In dat geval wordt een eigenaar in staat gesteld op een andere plek het toebedeelde volume te ontwikkelen.

De ene eigenaar heeft een positie met een hogere waarde (en kosten om geschikt te maken voor ontwikkeling) dan een andere eigenaar. Voor de ene eigenaar is het toebedeeld volume voldoende om een financieel haalbaar plan te realiseren en voor een ander niet. Ook hier wordt een verevening toegepast om gezamenlijk een haalbare ontwikkeling te kunnen realiseren. Een eigenaar met 'plus-locatie' staat een deel van zijn volume of middelen af om een eigenaar met een 'min-locatie' te compenseren. Op deze manier is een voor alle eigenaren financieel haalbaar plan tot stand gekomen.

Deze grondexploitatie richt zich (vooralsnog) alleen op de grondpositie van het Rova-terrein binnen Kop van IJssel en binnen de verevening. Dit aandeel betreft 23,6% van de ontwikkeling Kop van IJssel. Hierop is ook het toebedeelde programma gebaseerd.

Het toegerekende programma aan de Rova-locatie is een doorsnede (naar rato en na verevening) van het totale programma Kop van IJssel. Dit betreft 471 woningen en ca 20.000 m2 bvo overige functies.

Naast de grondopbrengsten uit bovenstaand programma is ook de door de provincie Utrecht verstrekte subsidie (€ 2 mln.) voor verplaatsing van de Rova opgenomen.

Uitgangspunt in de samenwerking met de andere eigenaren in Kop van IJssel is dat eigenaren zelf de gronden geschikt maken voor herontwikkeling. De kosten voor het gereedmaken voor herontwikkeling die voor rekening van de eigenaar zijn, zijn geraamd en opgenomen in deze grex. De Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn naar rato van het aandeel van deze locatie in de gehele ontwikkeling Kop van IJssel opgenomen.

Raming Kop van IJssel - Rova

Kop van IJssel - Rova (bedragen x €1000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	-	18.793	18.793
Sloop	-	793	793
Grondwerk en bodemsanering	-	500	500
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	-	10.003	10.003
Bijdragen	-	-	-
Rente en inflatie	-	4.032	4.032
<i>Totaal</i>	-	34.121	34.121
Opbrengsten			
Subsidie	-	4.525	4.525
Uitgifte	-	23.083	23.083
Exploitatie van grond	-	-	-
Rente en inflatie	-	3.519	3.519
<i>Totaal</i>	-	31.127	31.127
Saldo op eindwaarde	-	-2.994	-2.994
Netto contante waarde per 1-1-2022			-2.457

Verwacht resultaat

Kop van IJssel - Rova	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
Kop van IJssel - Rova	-2.457	✖	2031	471	8.590
<i>Totaal</i>	-2.457	-2.457		471	8.590

Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie Rova is -/- € 2,46 mln. negatief. De voorziening die hiervoor getroffen dient te worden, wordt gedekt uit de gereserveerde middelen voor verplaatsing van de Rova in de Reserve Langs Eem en Spoor.

Risico's

De belangrijkste risico's voor deze grondexploitatie Rova zijn:

- Remondis niet tijdig verplaatst omdat Rova afspraken daarover niet tijdig definitief heeft (dan uiterlijk 2028 verplaatst);
- Meer kosten bodemsanering dan voorzien / geraamd;
- Prijsstijging civiele werken;
- Macro-economische ontwikkelingen en invloed op bouwkosten en vastgoedwaarde.



7.7 Overige grondexploitaties

In de afgelopen jaren is een aantal kleinere grondexploitaties vastgesteld. Deze grondexploitaties hebben over het algemeen een beperkte financiële omvang. Bovendien is de looptijd van deze grondexploitatie relatief kort. Derhalve worden deze grondexploitaties gezamenlijk gepresenteerd om zodoende het resultaat op een overzichtelijker wijze te presenteren.

Er wordt wel onderscheid gemaakt tussen negatieve grondexploitaties en positieve grondexploitaties. Dit moet op basis van de regelgeving van het BBV omdat de negatieve grondexploitaties niet verrekend mogen worden met de positieve grondexploitaties.

Positieve overige grondexploitaties

Raming Positieve grondexploitaties

Overige positieve grexen (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	1.790	-	1.790
Sloop	1.063	348	1.411
Grondwerk en bodemsanering	-	-	-
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	1.511	1.435	2.946
Bijdragen	454	409	863
Rente en inflatie	219	125	344
<i>Totaal</i>	5.037	2.317	7.354
Opbrengsten			
Subsidie	202	-	202
Uitgifte	3.737	5.354	9.091
Exploitatie van grond	23	-	23
Rente en inflatie	-	274	274
<i>Totaal</i>	3.962	5.628	9.590
Saldo op eindwaarde	-1.075	3.311	2.236
Netto contante waarde per 1-1-2022			2.050

Verwacht resultaat per grondexploitatie

Overige positieve grexen	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
De Schans	510	✓	2026	7	
Sportfondsenbad	192	⚠	2023		
Kavels over de Laak	1.348	✓	2025	9	
	2.050	-170		16	

De Schans

Het voormalig zoutdepot van de provincie is in eigendom van de gemeente. Op de locatie liggen 7 bouwrijpe kavels bedoeld voor vrijstaande of twee onder één kap woningen. In 2022 zal worden besloten hoe deze kavels in de markt worden gezet.

Sportfondsenbad

Het project Sportfondsenbad is ontstaan doordat een tweetal oude zwembaden gecombineerd konden worden in het Sportcomplex Amerena en de oude locaties herontwikkeld kunnen worden. Op de locatie van het Sportfondsenbad is woningbouw mogelijk gemaakt. De gemeente heeft de locatie bouwrijp gemaakt om heeft de woningbouwkavels verkocht aan een tweetal CPO's en aan Omnia. Inmiddels is de bebouwing opgeleverd en wordt gewerkt aan het woonrijp maken van het gebied.

De belangrijkste wijziging in de grondexploitatie is de winstneming. De overige wijzigingen zijn per saldo nagenoeg neutraal.

In deze grondexploitatie is overigens niet de boekwaarde van het zwembad inbegrepen, omdat deze al afgeboekt was voordat de grondexploitatie geopend was.

Kavels over de laak

In 2021 hebben voorbereidingen voor verkoop plaatsgevonden. Twee van drie erven vallen binnen dit bestemmingsplan.

Het resultaat is gelijk gebleven. Het positieve resultaat is, conform eerder genomen raadsbesluit, bestemd voor de ontwikkeling van de Visie Over de Laak.

Negatieve overige grondexploitaties

Raming Negatieve grondexploitaties

Overige negatieve grexen (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde (kosten en opbrengsten)	Te verwachten (kosten en opbrengsten)	Totaal Per 1-11-2021
Kosten			
Verwerving	2	1.687	1.689
Sloop	554	213	767
Grondwerk en bodemsanering	-	-	-
Planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	2.745	2.422	5.167
Bijdragen	-	282	282
Rente en inflatie	149	352	501
<i>Totaal</i>	3.450	4.956	8.406
Opbrengsten			
Subsidie	384	-	384
Uitgifte	760	4.367	5.127
Exploitatie van grond	27	-	27
Rente en inflatie	-	218	218
<i>Totaal</i>	1.171	4.585	5.756
Saldo op eindwaarde	-2.279	-371	-2.650
Netto contante waarde per 1-1-2022			-2.510

Verwacht resultaat per grondexploitatie

Overige negatieve grexen	NCW (x € 1.000)	Verschil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Bedrijven m2 BVO
WWC De Birk	-1.014	⚠	2022		
Engweg	-209	⚠	2022	20	
Zwembad Liendert	-938	✖	2026	126	
Leusderweg 249	-349	⚠	2023	14	
Totaal	-2.510	-731		146	

WWC De Birk

Het woonwagencentrum De Birk is heringericht. Samen met de bewoners is hiervoor een inrichtingsplan gemaakt: De standplaatsen zijn naar buiten verplaatst, het binnenterrein is heringericht als openbaar gebied en voor de nu gedoogde bedrijfsactiviteiten komt er de mogelijkheid om één van de bedrijfskavels aan de rand van het plangebied te kopen. In totaal worden er drie bedrijfskavels ontwikkeld.

In 2017 is begonnen met de uitvoering. Deze is nagenoeg afgerond. De laatste kavel is uitgegeven in 2021. Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven. Naar verwachting zal in 2022 worden gestart met de bouw. Hierna kunnen deze kavels woonrijp worden gemaakt.

Engweg

De locatie van de voormalige bibliotheek aan de Engweg wordt herontwikkeld tot een woningbouwlocatie. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een appartementen gebouw met 21 sociale huur appartementen. In 2018 is hiervoor een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. Het bestemmingsplan dat het bouwplan aan de Engweg mogelijk maakt is in 2021 onherroepelijk geworden. De gronden zijn daarna geleverd en de bouw is dan ook in 2021 gestart. Na de bouw zal de omliggende ruimte nog ingericht worden. Daarna kan de grondexploitatie gesloten worden. Het resultaat ten opzichte van vorig jaar is nagenoeg gelijk gebleven.

Zwembad Liendert

Voor deze locatie is eind 2018 een grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie is uitgegaan van de realisatie van ca. 127 woningen. In de afgelopen herziening zijn de ramingen bijgesteld. Belangrijkste verschillen zijn o.a. hogere kosten van de verplaatsing, mede als gevolg van bouwkostenstijging. Daarnaast zijn de verwachte totale plankosten toegenomen omdat het project meer ambtelijke capaciteit vraagt dan voorzien was, omdat het een complex project is. Als gevolg van de complexiteit en deels als gevolg van Corona is de verwachte levering van het appartementengebouw 1 jaar vertraagd, wat leidt tot hogere rentelasten.

Leusderweg 249

De voormalige Bilalschool aan de Leusderweg is in 2016 aangewezen als een van de locaties waar sociale woningbouw gerealiseerd kan worden. Na sloop van de voormalige school kunnen op deze locatie 14 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dat de plannen voor woningbouw op deze locatie mogelijk gaat maken is in de zomer van 2021 vastgesteld. De school is eind 2020 reeds gesloopt. Na onherroepelijk bestemmingsplan kunnen de kavels getransporteerd worden. De gemeente maakt de locatie bouw- en woonrijp.

Uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat men een “grafveld” van ca 3.000 jaar oud kan verwachten op de locatie. Het gehele terrein wordt onderzocht en afgegraven. Dit zorgt voor een hogere raming van planontwikkelingskosten. Het verwachte resultaat is dan ook ietwat verslechterd.

Afgesloten projecten

De Geer

De locatie van voormalig boerderij De Geer is eind 2016 verkocht aan een ontwikkelaar. In 2018 is bestemmingsplan vastgesteld dat de ontwikkeling van 16 woningen mogelijk maakt. In 2018 zijn de gronden ook geleverd. De woningen in de Geer zijn in aanbouw. In 2021 is de watergang verbreed en is het gebied ingericht en overgedragen aan de afdeling Leefomgeving. De kosten waren in 2021 lager dan begroot waardoor het project is afgesloten met een positief saldo van € 30.000. Een verbetering van € 64.000 t.o.v. de vorige herziening.

Laan naar Emiclaer

De voormalige boerderij met bijbehorende bedrijfswoningen en schuren met een erf, liggende op de rand van Kattenbroek en Zielhorst zijn eind 2017 per openbare inschrijving verkocht. Het erfgedeelte waarop een aantal schuren staat, is als woningbouwlocatie verkocht aan een ontwikkelaar. De 7 stadswoningen zijn gerealiseerd en de openbare ruimte is ingericht.

Het project is in 2021 afgerond met een positief resultaat van € 265.000. Een verbetering van € 58.000 t.o.v. de vorige herziening.

Neptunusplein

De grondexploitatie van Neptunusplein is in 2021 afgesloten met nog een klein positief resultaat van ca €40.000.

8. Jaarschijven t.b.v. budgetverlening

		MPG - 2020		MPG - 2021			
Lasten		2022		2022	2023	2024	2025
(bedragen x € 1.000)							
Negatieve grondexploitaties	Bestaand Stedelijk Gebied	€	2.261	€ 18.650	€ 1.960	€ 838	€ 1.110
	Wieken - Bloedaal	€	3.886	€ 1.918	€ 4.228	€ 826	€ 739
	Vathorst Bedrijventerrein	€	3.964	€ 1.890	€ 4.870	€ 5.913	€ 1.453
	WWC De Birk	€	-	€ 52	€ -	€ -	€ -
	Engweg	€	163	€ 203	€ -	€ -	€ -
	Zwembad Liendert	€	1.689	€ 1.627	€ 1.665	€ 665	€ 234
	Leusderweg 249	€	206	€ 239	€ 201	€ -	€ -
	Totaal negatieve grondexploitaties	€	12.169	€ 24.579	€ 12.924	€ 8.242	€ 3.536
Positieve grondexploitaties	Lichtenberg	€	809	€ 1.022	€ 454	€ 266	€ -16
	Amersfoort Vernieuwt	€	-	€ 183	€ -	€ -	€ -
	De Schans	€	93	€ 90	€ 144	€ 90	€ 75
	Sportfondsenbad	€	580	€ 522	€ -2	€ -	€ -
	Kavels over de Laak	€	125	€ 518	€ 323	€ 120	€ 7
	Totaal positieve grondexploitaties	€	1.607	€ 2.335	€ 919	€ 476	€ 66
Totaal grondexploitaties		€	13.776	€ 26.914	€ 13.843	€ 8.718	€ 3.602
Nieuw	Kop van Isselt - Rova			€ 194	€ 161	€ 406	€ 23.760

Verschillenverklaring (verschillen groter dan € 200.000)

Bestaand Stedelijk Gebied:

Een deel van de uitvoeringskosten wordt doorgeschoven, bijvoorbeeld bij De Nieuwe Stad.

Wieken Bloedaal:

De uitvoeringskosten bij Vinkenhoef zijn naar achter geschoven.

Vathorst Bedrijventerrein:

In 2020 zijn onder andere minder aanleg van plinten voorzien. Deze kosten schuiven derhalve door.

Lichtenberg:

Verschuiving van kosten van 2021 naar 2022.

Zwembad Liendert:

Een deel van de uitvoeringskosten (met name verplaatsen sport) wordt doorgeschoven naar 2022.

Sportfondsenbad:

Een deel van de lasten valt lager uit, daarom is er voor 2020 minder budget nodig.

		MPG - 2020		MPG - 2021							
Baten		2022		2022	2023	2024	2025				
(bedragen x € 1.000)											
Negatieve grondexploitaties	Bestaand Stedelijk Gebied	€	12.642	€	20.689	€	1.823	€	-	€	4.328
	Wieken - Bloedaal	€	5.429	€	2.231	€	3.018	€	1.337	€	7.203
	Vathorst Bedrijventerrein	€	2.513	€	3.695	€	2.417	€	2.264	€	2.800
	WWC De Birk	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Engweg	€	367	€	-	€	-	€	-	€	-
	Zwembad Liendert	€	3.376	€	-	€	-	€	3.616	€	585
	Leusderweg 249	€	57	€	353	€	31	€	-	€	-
Totaal negatieve grondexploitaties		€	23.071	€	26.968	€	7.289	€	7.217	€	14.916
Positieve grondexploitaties	Lichtenberg	€	4.621	€	2.239	€	815	€	10.613	€	-
	Amersfoort Vernieuwt	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	De Schans	€	1.445	€	-	€	-	€	1.572	€	-
	Sportfondsenbad	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Kavels over de Laak	€	1.654	€	-	€	2.728	€	-	€	1.296
	Totaal positieve grondexploitaties		€	5.533	€	2.239	€	3.543	€	12.185	€
Totaal grondexploitaties		€	28.604	€	29.207	€	10.832	€	19.402	€	16.212
Nieuw	Kop van Isselt - Rova			€	2.020	€	-	€	-	€	677

Verschillenverklaring (verschillen groter dan € 200.000)

Bestaand Stedelijk Gebied:

De verwachte grondopbrengsten van verkoop Kamer 3 in De Nieuwe Stad zijn een jaar naar achteren geschoven. Dit betreft een verschuiving. Er is wel reeds akkoord over de grondprijs. Voor de verkoop van de grond en aanvraag omgevingsvergunning moet er nog een goede oplossing voor het parkeren en de ontsluiting gevonden worden.

Wieken Bloedaal:

De opbrengsten zijn verschoven naar 2021 of 2022.

Vathorst Bedrijven:

Aangepaste fasering van verkoop resulteert in een andere fasering van opbrengsten.

Lichtenberg:

In 2021 is meer geleverd dan gepland. Daarom zijn er in 2022 minder opbrengsten.

Sportfondsenbad

De verwachte levering van de gronden, en daarmee de betaling van de gronden, is verder gefaseerd en vind naar verwachting in 2020 plaats.

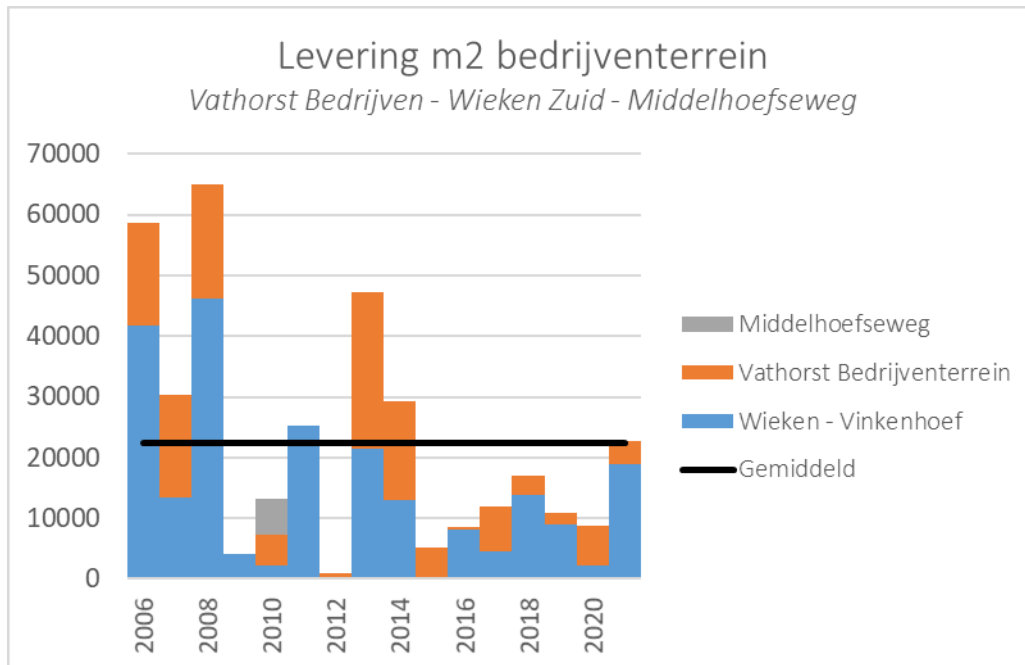
Kavels over de Laak

Een andere fasering van verkoop en een hogere geraamd opbrengst zorgt voor een verwachte toename in 2020.



9.1 Overzicht levering bedrijventerrein

In de projecten Wieken- Zuid en Vathorst Bedrijven worden bedrijfskavels uitgegeven. In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel meters bedrijventerrein vanaf 2006 zijn uitgegeven. Uit de tabel blijkt dat de uitgifte nogal fluctueert. Vanaf 2015 is een stijgende lijn in uitgifte waar te nemen. De uitgifte in 2021 ligt in lijn met het langjarig gemiddelde vanaf 2006 (2,4 ha).



9.2 Gebruikte afkortingen

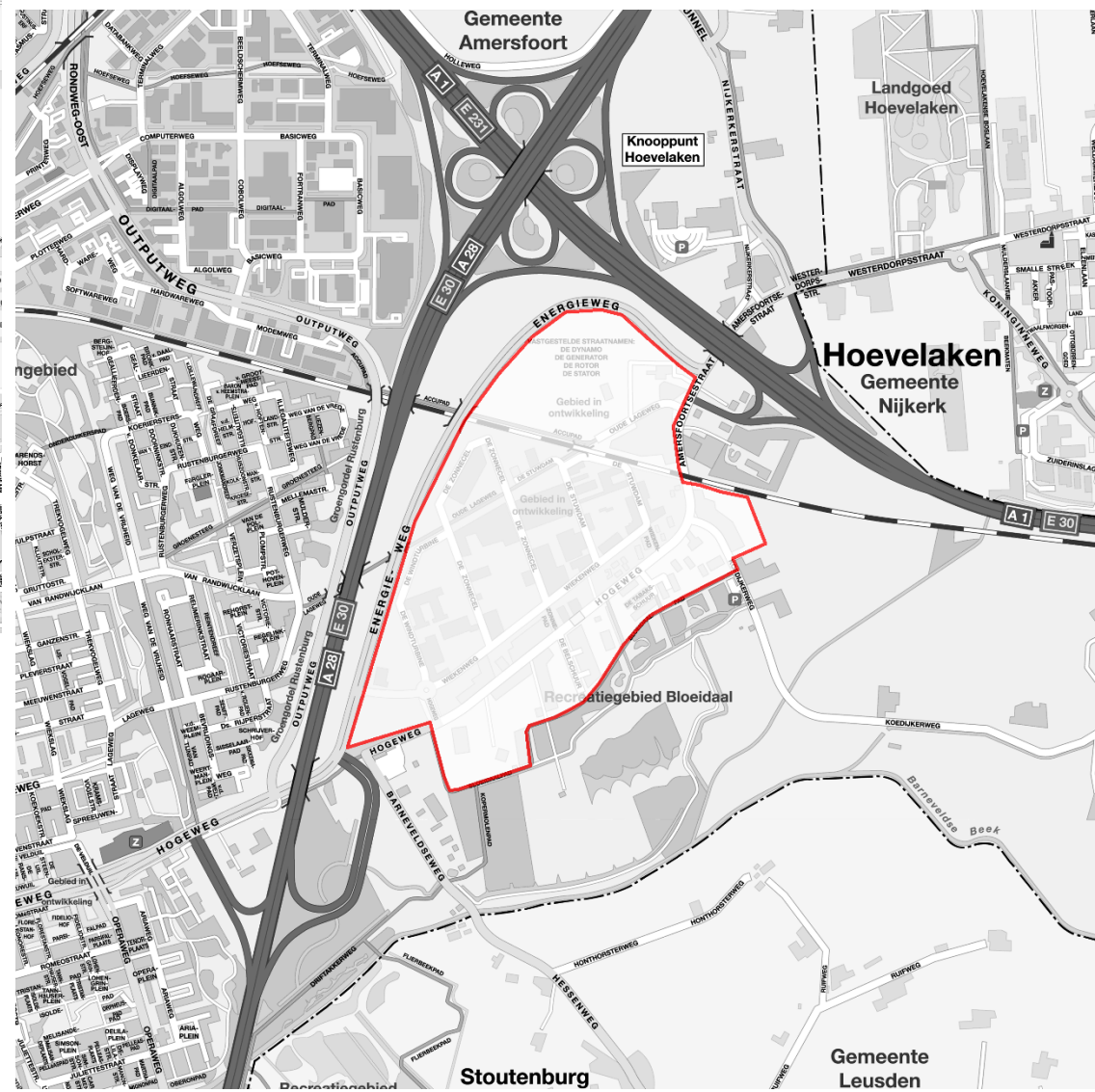
AV	Amersfoort Vernieuwt
BBV	Besluit Begroting en Verantwoording
BSG	Bestaand Stedelijk Gebied
BVO	Bruto Vloer Oppervlak
CSG	Centraal Stadsgebied
NAR	Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement
NCW	Netto Contante Waarde
PoC	Percentage Of Completion
PPS	Publiek Private Samenwerking
RRI	Reserve Ruimtelijke Investeringen
Wvg	Wert voorkeursrecht gemeenten

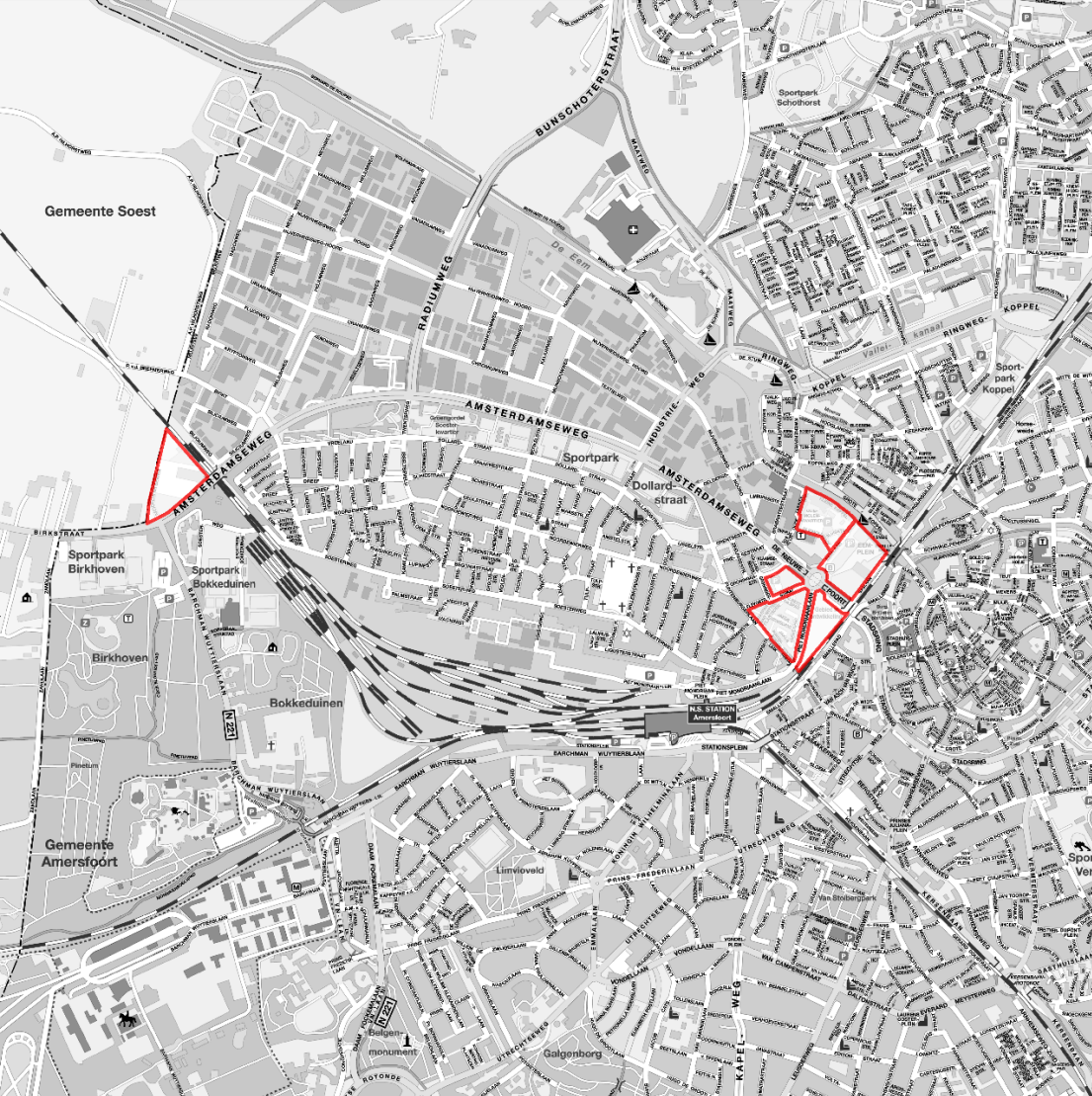
9.3 Overzichtskaarten projecten



Projectgebied Vathorst Bedrijven – (© Citoplan Den Haag)

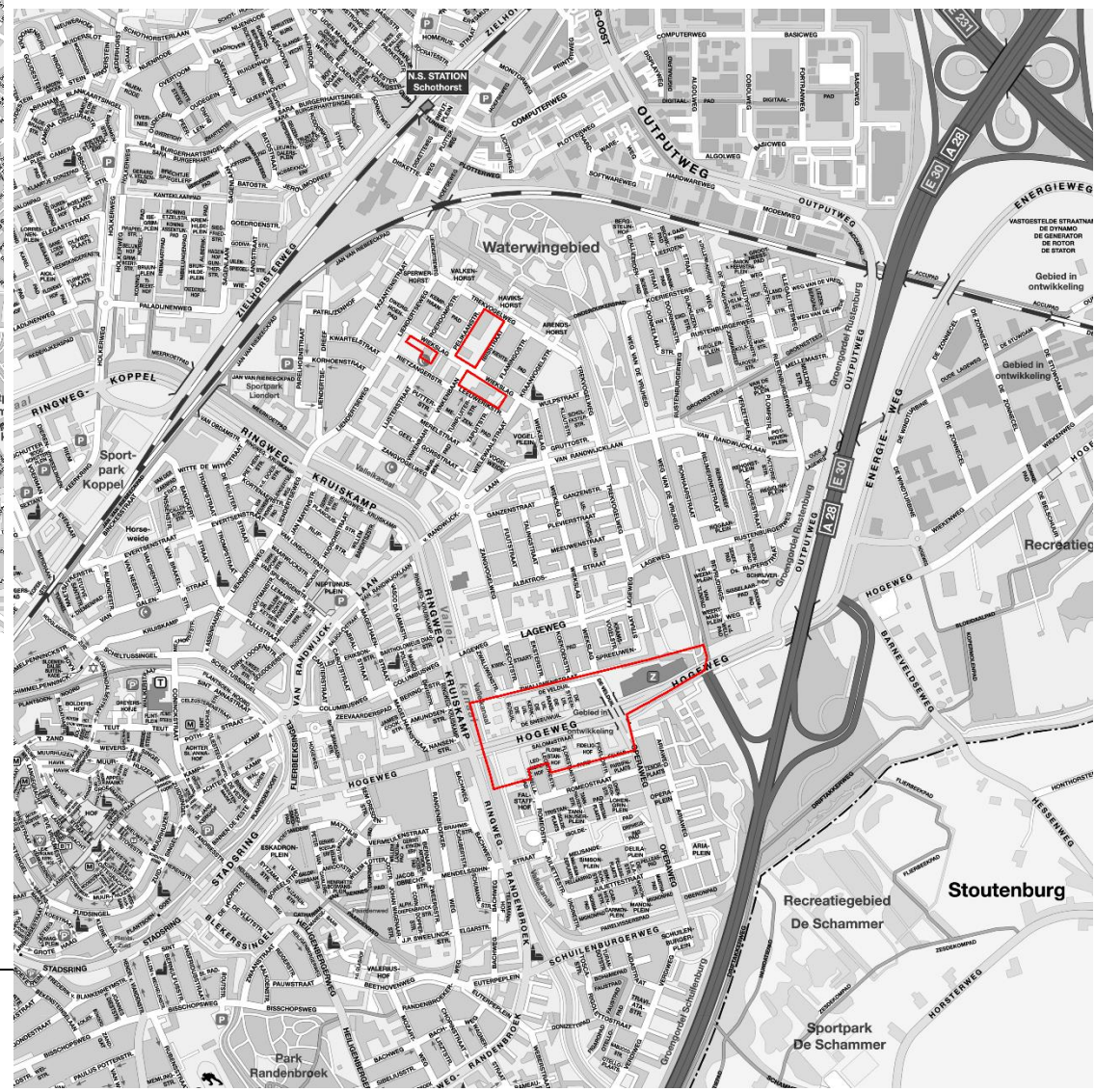
Projectgebied Wijken Vinkenhoef – (© Citoplan Den Haag)

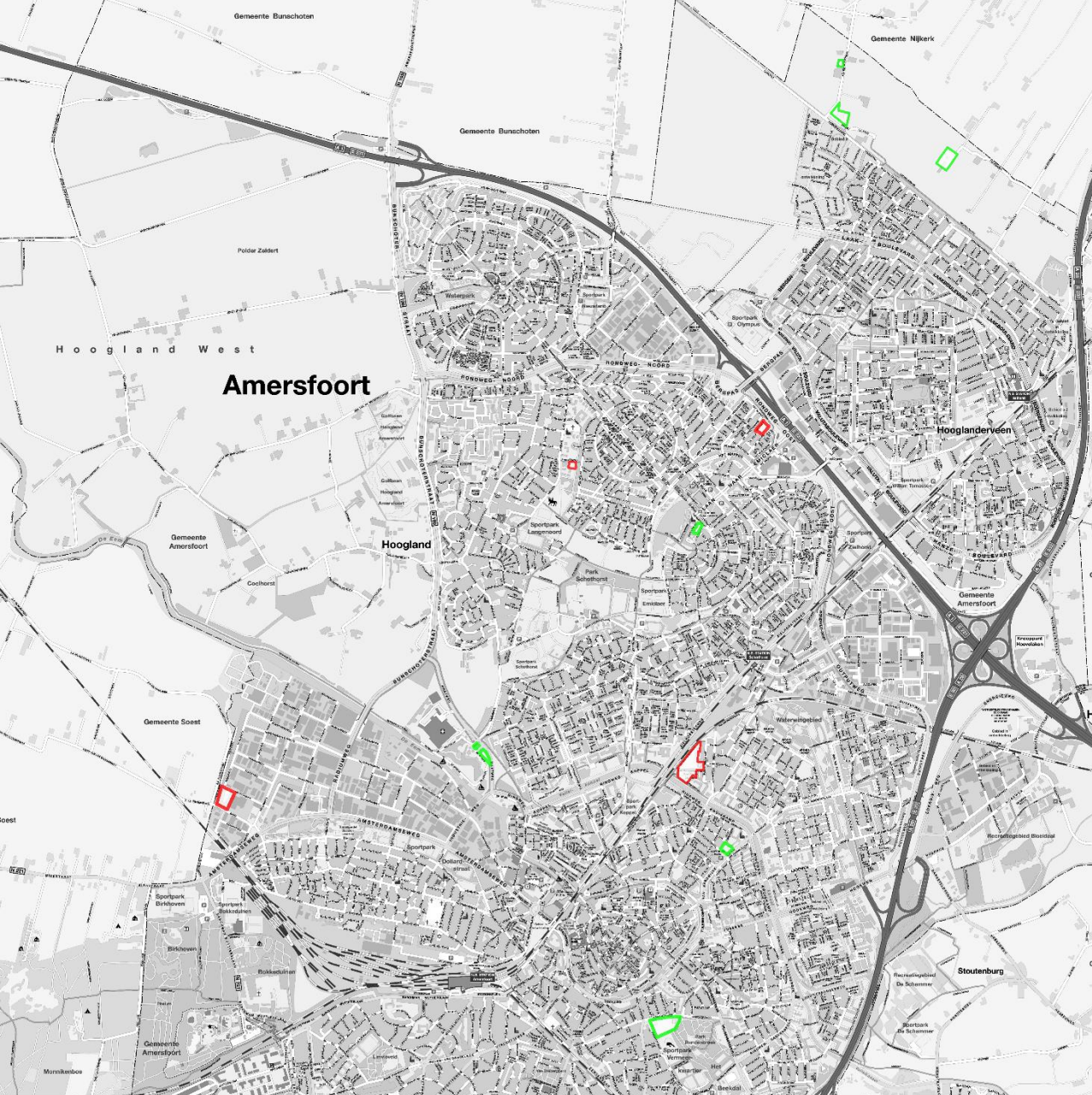




Projectgebied Bestand Stedelijk Gebied – (© Citoplan Den Haag)

Projectgebied Amersfoort Vernieuwt – (© Citoplan Den Haag)





**Projectgebied overige grondexploitaties – (© Citoplan Den Haag) –
Rode arcering: negatieve grondexploitatie – Groene arcering: positieve grondexploitatie**

