

1 Inleiding

In de nota Grondbeleid 2019 - 2022 is vastgelegd dat de gemeente jaarlijks een Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) opstelt, mede in het kader van risicobeheersing. In dit MPG gaat het Grondbedrijf in op de ontwikkelingen ten opzichte van het MPG 2022 dat op 2 juni 2022 door de raad werd vastgesteld.

Het MPG bevat het saldo van alle lopende grondexploitaties, waarbij het Grondbedrijf kijkt naar het afgelopen jaar en de verwachte resultaten in de toekomst. De volgende componenten maken per complex onderdeel uit van het MPG (hoofdstuk 4, 5 en 6):

- Een korte samenvatting van het doel van het betreffende complex;
- Een geactualiseerde planning;
- Een verschillenanalyse van de begrote en werkelijke kosten en opbrengsten;
- Inventarisatie van risico's en (voor de Bouwgrond in Exploitatie) een doorrekening in een reëel en in een worst case scenario;
- Eventuele middelen in een voorziening.

Naast de uitgangspunten van het MPG (H3) en een samenvatting van alle besluiten uit het MPG (H12), bevat het MPG (financiële) informatie over het Grondbedrijf als geheel:

- Grondbedrijf als onderneming (H2);
- De getroffen voorzieningen (H7);
- Oplevering van projecten (H9);
- Meerjaren urenramingen (H10);
- Een actuele stand van het vermogen, waaronder het verloop en de stand van de algemene reserve grondbedrijf en gevormde voorzieningen, en de winstprognoses (H11).

Het MPG geeft inzicht in de financiële stand van zaken van alle lopende grondexploitaties. Het Grondbedrijf gebruikt de gegevens uit dit MPG bij het opstellen van de jaarrekening. Daarnaast geeft het MPG per complex weer welke risico's de gemeente loopt. Het Grondbedrijf kwantificeert de risico's zoveel mogelijk in financiële zin. Op basis van de kans dat deze risico's zich voordoen, bepaalt het Grondbedrijf het benodigde weerstandsvermogen.

Het MPG wordt u onder geheimhouding aangeboden om te voorkomen dat de financiële belangen van de gemeente worden geschaad (op basis van de Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10 lid 2 sub b). Dit jaar wordt er geen Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) aangeboden.

2 De onderneming: het grondbedrijf

2.1 Werkzaamheden grondbedrijf

Om maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten en te realiseren maakt de gemeente ruimtelijk beleid. Grondbeleid is één van de middelen om de ruimtelijke doelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van volkshuisvesting, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, te kunnen realiseren. Het gemeentelijk grondbedrijf voert het grondbeleid uit.

Het grondbedrijf vervult in dit grondbeleid een belangrijke rol. Zij draagt bij aan het proces met als doel het feitelijke gebruik van grond in overeenstemming te brengen met het maatschappelijk gewenste gebruik. Van oudsher vervult het grondbedrijf een 'actieve' rol. Ruwe gronden worden gekocht, of anderszins verkregen, en vervolgens bouwrijp gemaakt. Omdat er een grondpositie is, kan de gemeente veel invloed uitoefenen op de realisatie van het project. Als de gemeente de enige grondeigenaar is, kan worden bepaald wat en wanneer gebouwd wordt en door en voor wie gebouwd wordt. De gemeente kan zelf bepalen welke werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd worden en waar een aannemer of ontwikkelaar wordt ingezet. Er is ook zeggenschap over de kwaliteit van de openbare ruimte. Met andere woorden de gemeente heeft de volledige (100%) regie. Zijn er binnen een exploitatiegebied ook nog andere eigenaren aanwezig, dan wordt de ontwikkeling in samenspraak met alle eigenaren geregeld.

De gemeente loopt bij grondbedrijfscomplexen risico's. Een grondexploitatiebegroting met een negatief resultaat (tekort of verlies) draagt de gemeente zelf of, als meerdere partijen aanwezig zijn, gezamenlijk met andere partijen. Wanneer een grondbedrijfcomplex daarentegen met een positief exploitatieresultaat eindigt, is de winst (mede) voor de gemeente. Soms kan het vanuit maatschappelijk oogpunt van belang zijn dat een bepaalde ontwikkeling start of dat voor bepaalde doelgroepen gebouwd wordt. Wanneer een dergelijke ontwikkeling met een negatief resultaat eindigt, zullen marktpartijen dit niet gauw oppakken. Dan kan de gemeente voorzien in de behoefte door op haar eigen gronden de gewenste ontwikkeling te realiseren.

2.2 Het grondbedrijf en de BBV-regels

Voor gemeenten geldt het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Op basis van het BBV stellen gemeenten de 'commerciële cijfers' op. Zowel in de begroting als in de jaarrekening van de gemeente staat een aparte paragraaf waarin de prognoses/resultaten van het gemeentelijk grondbedrijf worden weergegeven.

Bouwgrondproductie is een risicovolle activiteit. Daarom wordt deze activiteit apart geregistreerd in de jaarrekening. Hiervoor wordt een aparte projectenadministratie bijgehouden. Binnen de projectenadministratie van de gemeente wordt gewerkt met verschillende soorten 'complexen'. Zodra er een eerste factuur wordt verwacht voor een bouwgrondexploitatie, wordt deze direct geboekt in de projectenadministratie (er wordt een nieuw complex geopend). Wanneer complexen een positief resultaat opleveren, dan wordt het overschot na afronding van het project of door middel van tussentijdse winstneming gestort in de reserve algemeen grondbedrijf (RAG). Als er sprake is van een verlies, dan wordt dit verlies gecompenseerd door een verliesneming dan wel door een te vormen

verliesvoorziening. Dekking hiervan komt uit de reserve algemeen grondbedrijf (RAG) of andere gemeentelijke middelen.

Binnen het BBV worden twee soorten gronden onderscheiden:

- **Bouwgronden in Exploitatie (BIE)** zijn gronden waarvan de grondexploitatie in uitvoering is. De gemeenteraad heeft voor deze gronden het ruimtelijke plan en de begroting vastgesteld. Omdat het bouwgrond in exploitatie betreft mogen vervaardigingskosten van het bouw- en woningrijp maken van de locatie worden geactiveerd. Het grondbedrijf mag deze kosten activeren, omdat het vrijwel altijd meerjarenplannen betreffen. Als er een tekort wordt voorzien in de complexen, dan wordt daarvoor een verliesvoorziening gevormd. Wordt er een overschot verwacht in de actieve complexen, dan wordt dit resultaat genomen op het moment dat voldoende zeker is dat het overschot ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Hiervoor wordt de zogenoemde POC methode (percentage of completion) toegepast. Hierbij wordt er rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Er moet voldoende zekerheid bestaan over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Daarom wordt er naar rato van de voortgang van het project, en dus ook naar voortgang van de kosten en opbrengsten, tussentijds winst van de individuele grondexploitatie verantwoord. Dit wordt gedaan middels de formule: % kosten realisatie x % opbrengstrealisatie = % POC. Er mag (benoemd, onderbouwd en gemonitord) wel rekening gehouden worden met project specifieke risico's. Alle complexen bouwgrond in exploitatie op datum 31-12-2022 worden in hoofdstuk 4 weergegeven.
- Naast Bouwgrond in exploitatie (BIE) kan er bij de gemeente ook grond in eigendom zijn waarvoor nog geen concreet ontwikkeldoel (transformatie) is vastgelegd naar aanleiding van een raadsbesluit. Over grond als **materiële vaste activa (MVA)** kan worden gesteld, dat deze een vaste bestemming heeft en zich niet in een transformatieproces bevindt. Deze gronden zijn strategisch aangekocht. Alle complexen materiële vaste activa op datum 31-12-2022 worden in hoofdstuk 5 weergegeven.

De zogenoemde '**warmer gronden**' vormen sinds 2019 een nieuwe categorie. Dit zijn gronden waarvoor al wel vaststaat dat ze als bouwgrond zullen fungeren, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Deze gronden worden ook op de balans opgenomen onder de materiële vaste activa tegen verwervingskosten. Voor de gemeente Oldebroek geldt dit voor eventueel toekomstige aan te kopen gronden en heeft het als voordeel dat er geen afwaardering plaats hoeft te vinden naar de waarde volgens de geldende bestemming. Dit hebben wij in voorgaande jaren al wel gedaan met de huidige gronden onder de MVA.

Verkrijgingsprijs en vervaardigingsprijs

De verkrijgingsprijs bestaat uit de inkoopprijs en bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Vervaardigingskosten kunnen worden bijgeschreven vanaf het moment dat de raad een ruimtelijk plan en de bijbehorende begroting vaststelt (dan gaat het complex over van de MVA naar de BIE). Bijschrijving van rentekosten is op dat moment ook toegestaan. Dat is dus nog niet toegestaan wanneer de gronden zich nog in de materiële vaste activa bevinden.

2.3 Voorbereidingskosten onder IMVA

De gemeente maakt al enkele jaren gebruik van voorbereidingskredieten voor gronden uit de Materiële Vaste Activa (MVA). Met deze voorbereidingskredieten kunnen bijvoorbeeld apparaatskosten, ontwerp-, voorbereiding- en bestemmingsplankosten worden gefinancierd.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten kunnen op basis van het BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa.

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE) dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat (het 6e jaar);
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

2.4 Projectbudgetten

In de nota Grondbeleid 2019-2022 is vastgelegd dat voor de Bouwgrond in Exploitatie (BIE) een exploitatieopzet wordt gemaakt waarna de raad het uitvoeringsbudget vaststelt voor de looptijd van het project. Vervolgens worden de exploitatieopzetten jaarlijks geactualiseerd en alleen separaat ter aanvullende besluitvorming aan de raad voorgelegd als er substantiële afwijkingen zijn van het vastgestelde projectbudget (financiële gevolgen van meer dan € 50.000,- van het resultaat). De stand van zaken en de risico's zijn te vinden in het jaarlijks op te stellen MPG, in de nota Vermogenspositie bij de jaarrekening of in een voortgangsrapportage.

Voor de complexen vallend onder de Materiële Vaste Activa (MVA) en de Immateriële Vaste Activa (IMVA) is ook een exploitatieopzet gemaakt. Maar omdat nog geen sprake is van een reëel en stellig voornemen worden de gronden beheerd. De beheerlasten worden jaarlijks ten laste van de algemene dienst gebracht. De voorbereidingskosten worden geadministreerd in de staten P en de IMVA. De voorbereidingskredieten zijn in sommige gevallen meerjarig en moeten (evenals de exploitatiebudgetten) voor het niet ingezette deel aan het eind van elk jaar worden overgeheveld.

2.5 De grondexploitatie (grex)

De begroting van de grondtransformatie wordt een grondexploitatie (grex) genoemd. Deze begroting bestaat uit een staat van kosten en opbrengsten per locatie (zie paragraaf 3.1). De kosten van de grex bestaan uit allerlei componenten op basis van de kostensoortenlijst van het Bro:

- kosten van verwerving gronden en eventuele opstallen;
- kosten van het ontwerp;
- kosten van milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek;
- kosten van bodemsanering, ophogen en andere grondwerken;
- kosten van de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groen-voorzieningen;
- kosten van aanleg nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen;

- kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat;
- kosten van planschade.

Ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer komen vaak voor rekening van de gemeente, omdat opbrengsten meestal pas binnenkomen aan het einde van een project.

De belangrijkste opbrengsten uit de grex zijn de inkomsten uit gronduitgifte. Deze inkomsten, waarvoor de door de raad vastgestelde Nota Grondprijsbeleid (2023-2024) de basis vormt, en andere bijdragen van derden, vertegenwoordigen de waarde van grond. De bestemming (wonen, winkels, kantoren, bedrijven, agrarisch etc.) speelt hierbij een belangrijke factor. Weliswaar bebouwt het gemeentelijk grondbedrijf zelf de grond niet, maar voor de waarde is wel van belang welk vastgoed op de grond gebouwd kan worden.

2.6 De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken'

De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (Commissie BBV) is vastgesteld in augustus 2019 en met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2019 in werking getreden. Deze notitie is een samenvoeging en actualisering van de vier eerdere notities over grondexploitatie, faciliterend grondbeleid, nadere uitleg tussentijds winst nemen en verwerken onderhandenwerk grondexploitatie.

In deze notitie worden de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties weergegeven. Deze notitie is van toepassing op alle BIE's, MVA's en IMVA's zoals in dit MPG omschreven. Daarnaast zijn ook de verslaggevingsregels opgenomen die van toepassing zijn op bouwplannen op grond van particuliere eigenaren waarbij de gemeente kostenverhaal pleegt.

2.7 De onderneming en Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig conform artikel 2, lid 1, letter g, van de Wet Vennootschapsbelasting 1969. Op basis van een inventarisatie is geconcludeerd dat er sprake is van VPB activiteiten binnen het Grondbedrijf van de gemeente Oldebroek.

Onder begeleiding van een extern bureau is geïnventariseerd hoeveel belasting de gemeente moet afdragen over de activiteiten van het Grondbedrijf. In totaal bedraagt dit naar inschatting circa € 300.000,- over de looptijd van de grondbedrijfscomplexen die in exploitatie waren (BIE) (in 2016). In totaal is er in 2018 een bedrag van € 400.000,- overgeheveld van de RAG naar de Algemene Dienst (4942101-4341101) om de ingeschatte vpb last voor de komende jaren te dekken.

Er vinden wijzigingen plaats binnen projecten, ook komen er steeds projecten bij. Daarom is een exacte vpb last voor het grondbedrijf niet te bepalen. Vooralsnog is het totaalbedrag van € 400.000,- toereikend om de belastingplicht te kunnen dekken.

3 Uitgangspunten MPG

3.1 Opbouw grondexploitatieopzet

Alle grondexploitatieopzetten sluiten aan op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Met deze grondexploitaties kunnen we de nominale (de waarde van het complex zonder invloed van rente) en contante waarde van de complexen (de waarde van een complex teruggerekend naar 1-1-2023) weergeven. De nominale waarde is van belang om de opzetten vergelijkbaar te maken.

De opbouw van de grondexploitatieopzet is als volgt:

Blad 1: de algemene gegevens en de reken technische uitgangspunten;

Blad 2: de ruimtegebruiksanalyse (oppervlakte en indeling in uitgeefbaar, groen, grijs enz.);

Blad 3: opbouw van de opzet met verwijzingen naar Wet en Besluit ruimtelijke ordening;

Blad 4: productieprogramma en bijbehorende grondverkoop opbrengsten;

Blad 5: de boekwaarde (alle gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten van een complex);

Blad 6: inkoop van grond en tijdelijke beheerskosten;

Blad 7: de kosten van bewerking van de grond (bouw- en woonrijp maken);

Blad 8: de kosten van ambtelijke inzet (incl. extern op te vragen adviezen);

Blad 9: belastingen (onroerend zaakbelasting enz.);

Blad 10: overige kosten (bovenplans en ruimtelijke ontwikkelingen);

Blad 11: overige opbrengsten (subsidies, exploitatiebijdragen enz.);

Blad 12: samenvatting/het resultaat;

Blad 13: een tekening van het plangebied.

Verder geldt:

- De exploitatieopzetten van de diverse actuele complexen binnen het grondbedrijf zijn per januari 2023 herzien en doorgerekend op prijspeil 1 januari 2023.
- Kosten worden als negatieve en opbrengsten als positieve bedragen opgenomen in complexen. Een grondexploitatie met een verlieslatend resultaat is ook negatief, een winstgevendende grondexploitatie heeft een positief resultaat.
- De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten maken onderdeel uit van de boekwaarde (het geïnvesteerde vermogen) van de complexen. De stand van de boekwaarde per 1-1-2023 wordt voor alle complexen weergegeven.
- Alle nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten worden voor de nominale waarde opgenomen in de exploitatieopzetten en contant gemaakt per 1-1-2023.
- Ook het resultaat wordt weergegeven in de nominale en contante waarde per 1-1-2023. De contante waarde heeft als voordeel dat het Reële en het Worst case scenario (zie paragraaf 3.5) met elkaar kunnen worden vergeleken.
- Provinciale, regionale en gemeentelijke woning- en bedrijvenbehoeftecijfers bepalen het Woonprogramma en het uitgifteprogramma van bedrijfsgronden. Beiden vormen de input voor de te verwachten opbrengsten in de exploitatieopzetten.

3.2 Opzet berekeningen en parameters bouwgrond in exploitatie

Met haar Outlook Grondexploitaties geeft Metafoor ontwikkelingen in grondexploitaties weer voor heel Nederland. De titel van de 2023 editie geeft de verwachte richting voor de toekomst aan:

'Afkoeling van de vastgoedmarkt: rente en inflatie zetten de toon". De vraag naar nieuwbouwwoningen op de Nederlandse woningmarkt blijft hoog.

Grondwaarden

De woningbouw staat onder druk. Na een periode van forse stijgingen van huizenprijzen is dit afgezaakt en zijn er zelfs dalingen. De bouwkosten zijn in dezelfde periode wel flink gestegen, waardoor er druk ontstaat op de grondwaarden van ontwikkelingen. In onze herziene Nota Grondprijsbeleid 2023-2024 hebben we een beperktere grondwaardestijging voor sociale koop doorgevoerd dan we op basis van de taxatie hadden kunnen doorvoeren.

Bouwkosten

De bouwkosten van woningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen door een tekort aan personeel, hoge materiaalkosten en duurzaamheidsmaatregelen. Het tekort aan materialen heeft een prijsopdrijvend effect. Waar in 2020 nog een stabilisatie van de bouwkosten zagen, is hier inmiddels geen sprake meer van. Tekort aan bouwmaterialen zorgt voor een prijsopdrijvend effect.

Eenhedsprijzen civiele werken

Ook bij de GWW-kosten (grond-, weg- en waterbouw) zien we een stabilisatie van de stijging

Apparaatskosten

De apparaatskosten bestaan uit de kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) worden georganiseerd.

De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. Afgelopen jaren was sprake van een krappe arbeidsmarkt. Dit kwam met name door een grote vraag naar (woningbouw)projecten en een sterke economische groei. Hoewel de economische situatie door de coronacrisis verslechtert, en veel projecten nog steeds tegen de stikstof problematiek aanlopen, worden er voor de toekomst voornamelijk nog geen lagere plankosten verwacht. De sector van gebiedsontwikkeling is laat-cyclisch, en de vraag naar nieuwbouw neemt niet af. De verwachting is dat de plankosten voor de komende jaren zullen stijgen.

Voor de interne kosten geldt dat er rekening is gehouden met een stijging van loonkosten.

Kortlopende rente

Voor de kortlopende rente is het rentebeleid van de ECB en de economische beleid van de ECB en de economische ontwikkeling belangrijk. Als gevolg van de coronacrisis heeft de ECB in maart 2020 het opkoopprogramma uitgebreid om de negatieve financiële schade zoveel mogelijk te beperken. De centrale bank probeert op deze manier de economische ontwikkeling aan te jagen. Het ECB voert ruim monetair beleid door met haar instrumenten voor lage rentes te zorgen. De verwachting is dat de kortlopende rente in 2023 hoog zal zijn. De voorspelling is een rentepercentage tussen de 1,5% en 2,5%. Ook op de middellange termijn wordt verwacht dat de rente laag blijft met een percentage van 2,0% (bron: Metafoor Outlook Grondexploitaties 2023).

Langlopende rente

De CPB verwacht een rentepercentage tussen de 1% en 2%. Voor de middellange termijn wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 2,5% en 3,5%. Voor de lange termijn is het uitgangspunt een percentage van 2% (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2023).

Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex (CPI). De inflatie is in het najaar van 2022 fors toegenomen. Bij een groeiende economie, groeit ook de inflatie. De oorzaak van de inflatiestijging is vooral de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en overige brandstoffen). De oorlog in Oekraïne heeft ook effecten op de inflatie.

Voor 2023 wordt daarom uitgegaan van een bandbreedte voor de inflatie tussen 2,6% en 5,5%. Voor de middellange termijn is de verwachting dat er stabilisatie plaatsvindt en wordt uitgegaan van een percentage tussen 2% en 4%, voor de lange termijn wordt uitgegaan van 2% (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2023). Dat ligt in lijn met de stelling van de Commissie BBV om een vast percentage van 2% voor de disconteringsvoet aan te houden.

Parameters Bouwgrond in exploitatie

De grondexploitatieopzetten 2023 zijn doorgerekend in een "Reëel scenario" en in een "Worst case scenario" (zie paragraaf 3.5).

De grondexploitaties zijn doorgerekend met het grondprijsbeleid 2023-2024.

Risicoreserve en verliesvoorziening

Indien het resultaat van de grondexploitatieopzetten negatief is, wordt een verliesvoorziening ingesteld (Reëel Scenario) en/of een risicoreserve gevormd (Worst Case Scenario) conform de BBV-richtlijnen en uitgangspunten zoals gesteld in onze gemeentelijke notitie 'Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020'. Het resultaat (en daarmee ook de reserve en de voorziening) worden op nominale waarde weergegeven per 1-1-2023.

Controle op de juistheid van gegevens

De exploitatieopzetten worden herzien door de planeconoom die in die functie betrokken is bij het betreffende project. De opzetten worden vervolgens gecontroleerd door:

- De (vervangend) projectleider van het betreffende project op juiste opbouw van de boekwaarde door controle van de Staten P en het overzicht van gemaakte kosten, op verwerking van in het voorgaande jaar genomen besluiten en op compleetheid van begrote kostenposten en urenramingen;
- Een tweede planeconoom op aansluiting met de vorige exploitatieopzet, op compleetheid van begrote kostenposten en urenramingen en op juiste toepassing van de parameters;
- Een financieel medewerker op aansluiting met de boekhouding.

In de opzetten wordt bijgehouden wanneer medewerkers opmerkingen en of aanvullingen hebben gegeven op de versie en wanneer goedkeuring is verleend door de medewerker.

Kanttekeningen

1. In januari 2022 is een balanstaxatie van onroerende zaken binnen de complexen uitgevoerd. De verwervingsprijzen en de opbrengstpotenties van bestaande woningen en alle gronden die het Grondbedrijf op haar balans heeft staan zijn conform de nota Grondbeleid 2019 -2022 en de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' getaxeerd door een externe taxateur.
2. De in dit MPG gehanteerde bedragen zijn exclusief BTW.

3.3 Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële Vaste Activa (IMVA)

Over de MVA wordt jaarlijks rente gerekend conform de BBV-regelgeving (de interne rekenrente van 0,5% over de MVA in 2022). De rente over de MVA wordt opgenomen in de begroting en wordt budgetneutraal verwerkt.

De kosten op en de rente over de IMVA mogen gedurende een periode van maximaal vijf aaneengesloten jaren worden geactiveerd tegen de interne rekenrente (0,5 % in 2022). Is het complex binnen die periode niet overgezet naar de bouwgrond in exploitatie (er zijn nog geen bestemmingsplan en exploitatieopzet vastgesteld door de raad), dan moeten de kosten en de rente uit het eerste jaar als verlies worden genomen ten laste van de RAG.

3.4 Het complex C.99 Grondbedrijf Algemeen

Het complex C.99 is een post waarop alle uren worden geschreven die voor het grondbedrijf in algemene zin worden gemaakt en niet direct zijn te herleiden tot specifieke projecten (uren grondbeleid en het Meerjaren Programma Grondbedrijf, uren Woonprogramma, Project Management Ondersteuning en uren ten behoeve van de P&C-cyclus). Deze uren worden herverdeeld over en toegerekend aan de verschillende projecten Bouwgrond in Exploitatie (BIE) en de voorbereidingskredieten (IMVA).

Verdeling van kosten

De verdeling van de uren op C.99 over de diverse complexen wordt uitgevoerd op basis van het bestede aantal uren aan een project zoals die in de urenregistratie (TimeTell) is verantwoord (urencriterium).

Voor de BIE complexen worden op basis van het aantal begrote uren per complex een raming gemaakt van deze algemene uren en opgenomen in de grondexploitatieopzet. Voor de complexen in de immateriële vaste activa is deze begroting niet per complex, maar voor het geheel van de complexen IMVA gemaakt.

3.5 Het Worst Case Scenario

Eind 2019 is de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG 2020' vastgesteld. Het geeft de kaders aan op welke manier we omgaan met risico's en de berekening hiervan binnen de grondexploitaties, specifiek in de doorrekening in het Worst Case Scenario (WCS). De doorrekening in het WCS is gebaseerd op projectspecifieke en conjuncturele risico's, het toepassen van een kansfactor, een kredietwaardigheidscheck van de ontwikkelaar (indien van toepassing), grondprijzdaling, vertraging van het uitgiftetempo en het niet opnemen van zachte plancapaciteit.

Op basis van de berekening van de WCS wordt de risicoreserve berekend. Alle risicoreserves samen (inclusief verliesvoorzieningen) vormen het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Vorbereidingskredieten strategische voorraad

Voor de meeste projecten in de strategische voorraad zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld om ontwikkelmogelijkheden te onderzoeken. Het risico is dat de onderzoeken niet tot een haalbaar plan leiden. Het kans percentage dat de onderzoeken niet tot een haalbaar plan leiden verschilt per project en is afhankelijk van project specifieke factoren. De fase waarin het proces zit is

bepalend, maar ook de stikstof problematiek speelt bijvoorbeeld een rol. Het percentage is in overleg met de betreffende projectleider bepaald

Wijziging in verkoopprognose woningbouwgrond

Bij de berekening van het WCS wordt rekening gehouden met conjuncturele risico's en project specifieke risico's. De project specifieke risico's worden in samenspraak met de betreffende projectleider en de beleidsmedewerker volkshuisvesting bepaald aan de hand van de lijst zoals opgenomen in de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG 2020'. De conjuncturele risico's betreffen een vertraging in de uitgifte en een grondprijzdaling.

Wijziging in verkoopprognose bedrijfsgrond

De markt voor bedrijfsgrond is gunstig en er is veel belangstelling. Voor Wezep Noord Rondweg is er nog 7.565 m² uit te geven bedrijfskavels. Op het bedrijventerrein Hattemerbroek, deel Oldebroek, is er nog circa 1 hectare aan uitgeefbare bedrijfsgrond beschikbaar.

In het reëel scenario wordt er vanuit gegaan dat in 2023 de laatste solitaire kavel van 2.169 m² op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg wordt uitgegeven. In het Worst Case Scenario schuiven deze uitgiftes op.

3.6 Winstnemingen

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Bij het meerjarige grondexploitatieproces worden lasten noch baten bedrijfseconomisch toegerekend aan het lastenrealisatiejaar of baten-realisatiejaar, maar via de balans doorgeschoven naar het winstrealisatiejaar. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld totdat daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex.

We gaan als volgt om met het nemen van (tussentijdse) winst- en verliesneming, zoals ook vastgelegd in onze nota Grondbeleid (2019-2022):

- Op basis van de Percentage of Completion methode (POC-methode) wordt de tussentijdse winst bepaald. Hierbij wordt er rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Er moet voldoende zekerheid bestaan over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Daarom wordt er naar rato van de voortgang van het project, en dus ook naar voortgang van de kosten en opbrengsten, tussentijds winst van de individuele grondexploitatie verantwoord.
- Het is mogelijk dat een grondexploitatie vanaf het begin een verlies laat zien. Hiervoor kunnen we een verlies nemen of een verliesvoorziening instellen. Het voordeel van het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie plaatsvindt naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs wanneer de marktprijzen weer verbeteren. Dat is niet mogelijk wanneer het verlies al is afgeboekt. Het treffen van een voorziening gebeurt direct wanneer een verlies wordt voorzien. Dat kan vanaf de start van een project zijn of bij een actualisatie. Bijvoorbeeld als marktontwikkelingen hier aanleiding toe geven.

Uitgangspunt is altijd dat het benodigde saldo in de RAG in het kader van risico's aanwezig blijft.

4 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

4.1.3 Doel van de projectontwikkeling

1. Wezep Noord Rondweg

Doel is de uitgifte van bedrijfskavels op bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg. Per 1 januari 2023 is 2.169 m² aan bedrijfsgrond nog uitgeefbaar. Ook worden er gronden gebruikt voor de nieuwe aansluiting op de A28. Als gevolg van de verplaatsing van de afrit kunnen er twee bedrijfskavels op een zichtlocatie van respectievelijk 5.396 en 4.715 m² worden gerealiseerd.

2. Wezep Noord II fase 3

Hier worden de laatste woonrijpmaak werkzaamheden nog uitgevoerd.

4.1.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2023
Worst Case Scenario	Gereed 2024
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2025
Worst Case Scenario	Gereed 2026

De afronding van het project hangt samen met de uitgifte van de grond ten behoeve van de aansluiting A28. Binnen dit project zitten ook nog werkzaamheden aan de Buurskamp. Deze werkzaamheden kunnen pas na afronding van dat project plaatsvinden.

4.1 C.10 Wezep Noord

4.1.3 Doel van de projectontwikkeling

1. Wezep Noord Rondweg

Doel is de uitgifte van bedrijfskavels op bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg. Per 1 januari 2023 is 2.169 m² aan bedrijfsgrond nog uitgeefbaar. Ook worden er gronden gebruikt voor de nieuwe aansluiting op de A28. Als gevolg van de verplaatsing van de afrit kunnen er twee bedrijfskavels op een zichtlocatie van respectievelijk 5.396 en 4.715 m² worden gerealiseerd.

2. Wezep Noord II fase 3

Hier worden de laatste woonrijpmaak werkzaamheden nog uitgevoerd.

4.1.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2023
Worst Case Scenario	Gereed 2024
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2025
Worst Case Scenario	Gereed 2026

De afronding van het project hangt samen met de uitgifte van de grond ten behoeve van de aansluiting A28. Binnen dit project zitten ook nog werkzaamheden aan de Buurskamp. Deze werkzaamheden kunnen pas na afronding van dat project plaatsvinden.

4.2 C.25 Locatie Borst

4.2.3 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie met een woon- en agrarische bestemming worden 36 woningen gefaseerd gerealiseerd. Het programma bestaat uit 25 rijwoningen, 8 twee-onder-één-kap woningen en 3 vrijstaande woningen. De koopovereenkomst met de ontwikkelaar is hiervoor gesloten.

Het bestemmingsplan is in maart 2022 vastgesteld. Er loopt een beroepsprocedure tegen het vastgestelde bestemmingsplan. De uitspraak wordt in het eerste kwartaal van 2023 verwacht.

4.2.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2026
Worst Case Scenario	Gereed 2027

4.3 C.32 Kerkstraat Oldebroek

4.3.3 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie aan de Kerkstraat in Oldebroek worden 10 woningen gerealiseerd, uitgaande van vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen. De mogelijkheid voor huisvesting van speciale doelgroepen en/of sociale huurwoningen op het volledige perceel van de voormalige gemeentewerf waarop een wijzigingsbevoegdheid rust wordt onderzocht. Het openbaar gebied, inclusief riolering, worden ingericht.

4.3.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2024
Worst Case Scenario	Gereed 2025
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2024
Worst Case Scenario	Gereed 2025

4.4 C.33 Marienrade

4.4.3 Doel van de projectontwikkeling

Het complex voorziet in een ontwikkeling van de gebiedsvisie uit 2019. Realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg, 10 dure grondgebonden woningen, realisatie van een woonzorg complex met 36 eenheden en 10-12 huurappartementen voor jongeren.

4.4.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2024
Worst Case Scenario	Gereed 2025
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2026
Worst Case Scenario	Gereed 2026

4.5 C.37 Bedrijventerrein Hattermerbroek (deel Oldebroek)

4.5.3 Doel van de projectontwikkeling

De gemeente Oldebroek heeft in het kader van de herziening van het bestemmingsplan 3,3 hectare (uitgeefbare) bedrijfsgrond op het bedrijventpark H20 gekocht voor een bedrag van € 3,5 miljoen. Hierdoor kunnen we onze eerdere toezegging aan de inwoners van de kern Hattermerbroek over de leefbaarheid van de kern nakomen. Voor de door Oldebroek aangekochte gronden bleef het bestemmingsplan van kracht. Voor het andere deel van het Bedrijventpark H20 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin vestigingsmogelijkheden zijn gecreëerd voor de beoogde doelgroepen: grotere bedrijfskavels, hogere milieucategorieën en hogere bouwhoogtes.

Doel van dit project is de uitgifte (verkoop of erfpacht) van de 3,3 hectare bedrijfsgrond die door de gemeente zijn aangekocht conform de afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij en de gemeenten Hattem en Heerde.

4.5.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2022
Worst Case Scenario	Gereed 2023
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2023
Worst Case Scenario	Gereed 2024

De verwachting is dat de laatste kavel dit jaar wordt uitgegeven.

4.6 C.40 Hart van Oosterwolde

4.6.3 Doel van de projectontwikkeling

Het plan 'Hart van Oosterwolde' omvat het realiseren van een nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFC), bestaande uit een sportzaal en dorpshuis op het sportpark de Heughte. De huidige locatie van de Heerdt en de gymzaal (gemeentelijk eigendom) worden gesaneerd en hier worden 14 woningen gerealiseerd. Bij het nieuw te realiseren MFC komt een appartementengebouw aan een centrumplein. In het gebouw komen in totaal 10 twee- tot driekamerappartementen op de eerste en tweede verdieping. Op de begane grond is er ruimte voor commerciële activiteiten en appartementen.

4.6.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2023
Worst Case Scenario	Gereed 2024
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2022
Worst Case Scenario	Gereed 2022

4.7 C.41 Middeldijk 1

4.7.3 Doel van de projectontwikkeling

De voormalige brandweerkazerne op het perceel Middeldijk 1 in Hattemerbroek wordt gesloopt en binnen het plangebied worden twee kavels gerealiseerd ten behoeve van twee vrijstaande woningen of één tweekapper.

Van het resultaat van deze ontwikkeling komt € 200.000,- ten goede van de herontwikkeling van de nieuwe brandweerkazerne in Wezep.

4.7.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2021
Worst Case Scenario	Gereed 2022
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2022
Worst Case Scenario	Gereed 2022

De kavels zijn in 2022 uitgegeven.

5 Materiële vaste activa (MVA)

5.1 Materiële vaste activa

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Er is dus geen sprake van een vervaardigingsprijs, maar van een verkrijgingsprijs. Op de boekwaarde van deze grond mogen daarom ook geen kosten, zoals rente, worden bijgeschreven.

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Vanaf 1-1-2016 (ingangsdatum notitie Grondexploitatie 2016) wordt de interne rekenrente in rekening gebracht.

Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.

5.2 C.01 Ruilgronden

5.2.2 Doel van de projectontwikkeling

Onder de grondvoorraad van de gemeente Oldebroek valt ook een deel van de zogenoemde ruilgronden. Deze gronden zijn niet verkregen of aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn door te kunnen verkopen of te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Omdat er voor deze ruilgronden geen vervaardigingsproces zal gaan plaatsvinden, kan er geen sprake zijn van activeerbare vervaardigingskosten.

Indien deze gronden (tijdelijk) worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie (bijvoorbeeld recreatief, parkeervoorziening, agrarisch), dan behoren dergelijke gronden gedurende deze tijd tot de materiële vaste activa. Indien geen sprake is van gebruik of de gronden op korte termijn worden vervreemd, dan worden deze verantwoord onder de voorraad handelsgoederen.

5.3 C.24 Vrijkomende Schoollocaties Wezep

5.3.2 Doel van de projectontwikkeling

De grond aan de Azaleastraat was al in het complex ondergebracht. De gronden van de vrijkomende schoollocaties Oranjeschool, Meidoorn en Klepperbelt zijn in 2022 in het complex ondergebracht. Deze locaties hebben samen een oppervlakte van 12.418 m². Voor de Rank zal dit op een later moment gebeuren, naar verwachting in 2023/2024. In totaal bevat dit complex (zodra de schoollocaties zijn overgedragen) dus 20.416 m².

De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor transformatie (naar bijvoorbeeld woningbouw). Het complex wordt met het MPG 2023 opgesplitst in vier losse complexen.

5.4 C.26 Oldebroek Centrum II

5.4.2 Doel van de projectontwikkeling

Doel van de projectontwikkeling is de realisatie van een aantrekkelijk dorpscentrum waar het prettig verblijven is voor inwoners en bezoekers. Hiervoor wordt een gezondheidscentrum en woningbouw in het dorpshart van Oldebroek gerealiseerd, waarbij een plein ontstaat waar ook activiteiten kunnen worden gehouden.

Er wordt gewerkt aan een ontwikkelkader waarbij ook eigenaren, ondernemers en inwoners worden betrokken.

5.5 C.27 Oldebroek West III

5.5.2 Doel van de projectontwikkeling

In dit complex zijn gronden ingebracht die ingezet kunnen worden voor de realisatie van circa 200 woningen. Voor 2023 wordt er een voorbereidingskrediet gevraagd voor de voorkeursvariant, het opstellen van het bestemmingsplan en de voorbereiding voor het bouwrijp maken.

5.6 C.30 Wezep Noord Buurtmidden

5.6.2 Doel van de projectontwikkeling

Deze locatie wordt naar verwachting ingericht met een Integraal Kindcentrum (IKC) (circa 3.000 m²), woningbouw (circa 3.000 m²) en openbaar gebied (circa 5.700 m²). Het grondbedrijf werkt de woningbouwlocatie verder uit.

5.7 C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV)

5.7.2 Doel van de projectontwikkeling

Doel van deze ontwikkeling is realisatie van 23 woningen (18 twee-onder-een-kap woningen, 4 geschakelde en 1 vrijstaande multifunctionele woningen) en de uitgifte van 2 woningbouw kavels voor vrijstaande woningen. Het eigendom van het plangebied is verdeeld tussen een ontwikkelaar en de gemeente. De afspraken over de ontwikkeling zijn geformaliseerd in een koopovereenkomst.

6 Immateriële vaste activa (IMVA)

6.1 Immateriële vaste activa

6.2 C.24 Vrijkomende Schoollocaties Wezep

6.2.2 Doel van de projectontwikkeling

De grond aan de Azaleastraat was al in het complex ondergebracht. De gronden van de vrijkomende schoollocaties Oranjeschool, Meidoorn en Klepperbelt zijn in 2022 in het complex ondergebracht. Deze locaties hebben samen een oppervlakte van 12.418 m². Voor de Rank zal dit op een later moment gebeuren, naar verwachting in 2023/2024. In totaal bevat dit complex (zodra de schoollocaties zijn overgedragen) dus 20.416 m².

De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor transformatie (naar bijvoorbeeld woningbouw). Het complex wordt met het MPG 2023 opgesplitst in vier losse complexen.

6.3 C.26 Oldebroek Centrum II

6.3.2 Doel van de projectontwikkeling

Doel van de projectontwikkeling is de realisatie van een gezondheidscentrum en woningbouw in het dorpshart van Oldebroek.

Er wordt gewerkt aan een ontwikkelkader voor het dorpshart van Oldebroek waarbij ook eigenaren, ondernemers en inwoners worden betrokken.

6.4 C.27 Oldebroek West III

6.4.2 Doel van de projectontwikkeling

Doel van deze projectontwikkeling is realisatie van ongeveer 200 woningen.

Voor 2023 wordt er een voorbereidingskrediet gevraagd voor afronding van de ontwikkelvarianten en uitwerken van een voorkeursvariant, het opstellen van het bestemmingsplan en de voorbereiding voor het bouwrijp maken.

De ingebrachte gronden in dit complex (onder de MVA) zijn vooralsnog strategische gronden.

6.5 C.30 Wezep Noord Buurtmidden

6.5.2 Doel van de projectontwikkeling

Deze locatie wordt naar verwachting ingericht met een Integraal Kindcentrum (IKC) (circa 3.000 m²), woningbouw (circa 3.000 m²) en openbaar gebied (circa 5.700 m²). Het grondbedrijf werkt de woningbouwlocatie verder uit.

6.6 C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV)

6.6.2 Doel van de projectontwikkeling

Doel van deze ontwikkeling is realisatie van 23 woningen (18 twee-onder-een-kap woningen, 4 geschakelde en 1 vrijstaande multifunctionele woningen) en de uitgifte van 2 woningbouwkavels voor vrijstaande woningen. Het eigendom van het plangebied is verdeeld tussen een ontwikkelaar en de gemeente. De afspraken over de ontwikkeling zijn geformaliseerd in een koopovereenkomst.

6.7 C.42 De Brink Wezep

6.7.2 Doel van de projectontwikkeling

Het voormalige korfbalterrein Rood Wit wordt herontwikkeld, er zal een appartementengebouw en een park worden gerealiseerd. In het clubgebouw wordt een gezondheidscentrum gerealiseerd.

6.8 C.43 Haalbaarheidsonderzoek WHC, LvS

6.8.2 Doel van de projectontwikkeling

Haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een nieuw toekomstbestendig en duurzaam sportcomplex op de locatie Voskuilerdijk. Dit in combinatie met woningbouw die bijdraagt aan de woonbehoefte van onze inwoners op de vrijkomende locaties van voetbalvereniging WHC, tennisvereniging WTC en muziekvereniging vLS.

6.9 C.44 Schoollocatie Oranjeschool

6.9.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Oranjeschool en het terrein aan de Azaleastraat. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor herontwikkeling naar woningbouw. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende plannings worden gevolgd is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Oranjeschool naar woningbouw.

6.10 C.45 Schoollocatie Meidoornschool

6.10.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Meidoornschool. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor herontwikkeling naar woningbouw. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende plannings worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Meidoornschool naar woningbouw.

6.11 C.46 Schoollocatie Klepperbelt

6.11.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Klepperbelt. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor transformatie naar woningbouw. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende planningsen worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Klepperbelt naar woningbouw voor zorgbehoevende jongeren.

6.12 C.47 Schoollocatie De Rank

6.12.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de huidige basisschool de Rank. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden worden op termijn de mogelijkheden voor herontwikkeling naar woningbouw verkend. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende planningsen worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie de Rank naar woningbouw.

7 Voorzieningen

7.1 Algemeen

Voorzieningen worden ingesteld als er nog enkele werkzaamheden aan de openbare ruimte moeten plaatsvinden en het complex Bouwgrond in exploitatie verder kan worden gesloten. De gronden zijn (of worden met een eindrapportage) overgedragen aan de algemene dienst. Omdat het grondbedrijf verantwoordelijk is voor de laatste werkzaamheden en niet de algemene dienst, worden in de voorziening de benodigde middelen beschikbaar gesteld. Ook kan er een voorziening worden ingesteld wanneer werkzaamheden zijn afgerond, maar omwonenden nog wel aanspraak kunnen maken op planschade. Ook in deze gevallen is het grondbedrijf verantwoordelijk voor de kosten en wordt er een voorziening ingesteld.

7.2 Voorziening R.2.1.012 Afronding werkzaamheden Noordeinde Noorderbrink

7.3 Voorziening R.2.1.013 Afronding werkzaamheden Inbreidingslocatie Veluwelaan

7.4 Voorziening R.2.1.014 Afronding werkzaamheden Oosterwolde Heerdtwijk fase 2

7.5 Voorziening R.2.1.015 Afronding werkzaamheden Wezeper Veste

7.6 Voorziening R.2.1.016 Afronding werkzaamheden Hattemerbroek de Driehoek

7.7 Voorziening R.2.1.017 Afronding werkzaamheden Zeuven Heuvels

7.8 Voorziening R.2.1.018 Afronding werkzaamheden Oldebroek West II

7.9 Voorziening R.2.1.019 Afronding werkzaamheden Spakman Souman

7.10 Voorziening R.2.1.020 Afronding werkzaamheden Atlantis

8 Faciliterend grondbeleid

8.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen waarbij het plangebied (grotendeels) in eigendom van private partijen is – binnen gemeentelijke randvoorwaarden – de plannings- en ontwikkelingstaken uitvoeren en daarin risicodragend investeren worden de kosten verhaald via een anterieure overeenkomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vaste kosten (opstellen overeenkomst en planbegeleiding realisatie) en variabele kosten (werkvoorbereiding en aanpassingen openbare ruimte. In 2022 zijn er vijf anterieure overeenkomsten gesloten.

9 Oplevering van projecten: openbare ruimte

9.1 Beheerplannen

Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt uitgevoerd door de Algemene Dienst. Zij voeren regelmatig werkzaamheden uit voor het grondbedrijf, maar andersom worden ook medewerkers vanuit het grondbedrijf veelvuldig ingezet voor algemene dienst projecten.

Wanneer projecten worden opgeleverd wordt de openbare ruimte door het Grondbedrijf of door particuliere initiatiefnemers overgedragen aan de Algemene Dienst. Door deze overdracht wijzigt het te beheren areaal voor de Algemene Dienst. Op basis van deze wijzigingen moet een begrotingswijziging doorgevoerd worden voor het te beheren areaal. Bij de actualisatie van de beheerplannen worden deze wijzigingen meegenomen.

Zonodig zal de raad budget beschikbaar moeten stellen voor het beheer en onderhoud. De inrichting van de openbare ruimte moet qua hoeveelheden en soorten in beeld worden gebracht (soorten groen, materialen verharding en riolering). Hier staan onderhoudsprijzen tegenover. De beheergelden moeten de exploitatielasten, het groot onderhoud en vervanging dekken. De onderhoudskwaliteiten zijn weer verder uitgewerkt in de beheerplannen (en vervolgens werkpakketten) en het LIOOR om tot de benodigde middelen te komen.

Wanneer geen middelen beschikbaar worden gesteld, kan de openbare ruimte niet conform de gewenste onderhoudskwaliteit worden onderhouden. Dit kan een aansprakelijkheidsrisico voor de gemeente tot gevolg hebben.

9.2 Afkoopsom voor beheer en onderhoud

Bij overdracht van nieuw ontwikkelde openbare ruimte door particuliere initiatiefnemers aan de gemeente wordt conform de nota Grondbeleid en het LIOOR een afkoopsom voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte gevraagd aan de initiatiefnemers (als onderdeel van de anterieure overeenkomst). De volgende afkoopsommen (met meer differentiatie) voor beheer en onderhoud worden hiervoor gehanteerd (riool wordt betaald uit de rioolheffing):

- Grijs (verharding wegen en paden) : € 67,50 per m²
- Verlichting (lichtmasten) : € 1.125,- per stuk
- Groen (gazon, bloemenmengsel en bos) : € 20,- per m²
- Groen (heesters) : € 40,- per m²
- Groen (bomen in beplanting / verharding) : € 40,- per stuk
- Straatmeubilair : PM (afhankelijk van inrichting)
- Speeltuinen : PM (afhankelijk van inrichting)

De afkoopsommen zijn beperkte budgetten die niet de voortdurende beheer- en onderhoudslasten afdekken. De daadwerkelijke middelen benodigd voor beheer en onderhoud van de areaaluitbreiding worden meegenomen in de actualisatie van de beheerplannen. De projectleider van ieder project is verantwoordelijk voor het aanvragen van middelen en het overdragen van de openbare ruimte aan de algemene dienst.

10 Meerjaren urenraming

De afgelopen jaren is de markt aangetrokken en zijn er veel (nieuwe) ruimtelijke initiatieven. We zien bij de vakgebieden leefomgeving en ruimtelijke ordening dat vraag om capaciteit steeds meer toeneemt. Met als gevolg dat de capaciteit niet altijd tijdig geleverd kan worden. Ook het inhuren van capaciteit is lastig. Dit zorgt voor vertraging van projecten.

10.1 BBV regelgeving overheadkosten

Het BBV heeft regelgeving voor overheadkosten geïntroduceerd in 2016. Op basis daarvan zijn de uurtarieven van de gemeente Oldebroek aangepast. De oorspronkelijke uurtarieven inclusief overhead voor alle medewerkers zijn gesplitst in een netto uurtarief per medewerker afhankelijk van de loonsom en een component overhead. Het tarief ligt tussen de € 39,- en € 74,-. Per saldo € 84,- tot € 119,- per medewerker per uur.

Voor het grondbedrijf betekent dit dat:

- De medewerkers van financiën, communicatie en de juristen, de leidinggevenden, automatisering en huisvesting in het component overhead vallen en geen eigen uurtarief hebben.
- Extern ingehuurde medewerkers buiten de vacatureruimte (waaronder projectleiders en stedenbouw) worden ingehuurd tegen een bepaald tarief.
- De overige interne medewerkers en de ingehuurde medewerkers op basis van vacatureruimte dragen de overheadlasten van de hierboven genoemde medewerkers.

10.2 Grondbedrijfcomplexen

Voor een overzicht per complex wordt verwezen naar de exploitatieopzetten. In onderstaande schema's worden de verwachte uren voor het gehele grondbedrijf inzichtelijk gemaakt. Ter vergelijking is de urenvraag van vorig jaar opgenomen en ook de ureninzet die de afgelopen jaren is gepleegd.

Urenvraag voor de actuele BIE-complexen en de strategische voorraad exploitatieopzetten 2023								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	5782	1305	45	0	0	0	0	0
Intern	4527	865	45	0	0	0	0	0
Extern	1255	440	0	0	0	0	0	0

Urenvraag voor de actuele BIE-complexen en de strategische voorraad exploitatieopzetten 2022								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	6964	560	95	0	0	0	0	0
Intern	6699	560	95	0	0	0	0	0
Extern	265	0	0	0	0	0	0	0

Ingezette uren voor de BIE-complexen en de strategische voorraad								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Totaal	7882	7258	7344	5942	5805	5125	6601	5122
Intern	4515	4122	3966	4143	3913	3887	5811	3030
Extern	3367	3136	3378	1799	1892	1238	790	2092

In 2022 zijn er minder uren gemaakt voor de grondbedrijf complexen dan vooraf begroot. Vanwege personele wisselingen, tekorten en werkzaamheden van projectleiders voor algemene dienst projecten zijn er minder uren gemaakt dan begroot. Ook zijn er hierdoor projecten tijdelijk uitgesteld. Ook zijn er projecten afgerond en zijn daar minder uren voor gemaakt. Er zijn veel uren gevraagd voor de planvorming en participatie, wat arbeidsintensief is en ook veel uren vraagt.

Het aantal geraamde uren voor externen in het komende jaar neemt in verhouding toe. Dit is in strijd met de bedrijfsvoering. Echter is dit het gevolg van personele wisselingen, krapte op de arbeidsmarkt en het moeizaam kunnen werven van nieuwe collega's. Voor sommige functies zijn we daarom genoodzaakt om in te huren.

Voor volgend jaar is de verwachting dat er bij veel complexen een nieuwe fase verder wordt vormgegeven, met een daarbij behorende urenvraag. Daarnaast merken we dat de doorlooptijd van de BIE complexen afneemt. Er zijn op dit moment weinig BIE complexen waar de exploitatie nog vele jaren duurt. Veel complexen zitten nog in de planvorming, of naderen realisatie en afronden.

11 Risico's en winst- en verliesnemingen

11.1 Het geïnvesteerde vermogen

11.2 Risico's

11.3 Ontwikkeling van de Reserve Algemeen Grondbedrijf

11.4 Ontwikkeling van de verliesvoorziening

11.5 MVA en IMVA samenvatting

11.6 Winstprognoses

De winstprognoses voor de BIE-complexen in het reële scenario zijn in onderstaande tabel weergegeven op eindwaarde conform de herziening van de exploitatieopzetten per 1-1-2023. Dit betreft een indicatie van de (tussentijdse) winst voor de komende jaren. Ook negatieve resultaten van de BIE-complexen zijn weergegeven in de tabel. Hier is reeds een verliesvoorziening ingesteld.

De projecten zijn in onderstaand overzicht ingepland op de jaren waarvan de verwachting is dat het project kan worden gesloten. Het resultaat van de projecten gemarkeerd met * vloeien rechtstreeks terug naar projecten in de algemene dienst en niet in de algemene reserve.

12 Samenvatting besluitpunten MPG 2023