

Meerjaren Prognose Grondexploitatie MPG 2023

Gemeente Vijfheerenlanden

3 april 2023

Samenvatting.....	1
1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling MPG.....	3
1.2 Structuur MPG.....	3
1.3 Relatie met de Planning & Control Cyclus	4
1.4 Afbakening MPG.....	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Totaal resultaat grondexploitaties / MPG	5
2.1 Resultaten.....	5
2.2 Tussentijdse winstneming.....	6
2.3 Verliesvoorzieningen	7
2.4 Risico's	7
2.5 Verschillen MPG 2023 en MPG 2022.....	9
2.6 Algemene Reserve Grondexploitaties.....	11
3. Algemene parameters en uitgangspunten	12
3.1 Algemene uitgangspunten	12
3.2 Financiële rekenparameters.....	12
3.3 BBV en VPB	13
4. Grondexploitaties	14
4.1 Weide II.....	14
4.2 Werklandschap Meerkerk IVa	16
4.3 Gaasperwaard I	18
4.4 Sluiseiland.....	20
4.5 Broekgraaf	22
4.6 Voorzieningencluster	24
6. Facilitair grondbeleid	26

Bijlagen

1. Onderbouwing parameters 2023

Samenvatting

Voor u ligt de eerste Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden. Het document moet worden gezien als een dynamisch groeidocument dat de komende jaren kan en zal worden uitgebreid en verbeterd. Hierbij zullen ook eventuele wensen van de gemeenteraad vanuit haar kaderstellende en controlerende rol worden betrokken.

Dit MPG geeft op een transparante wijze inzicht in de stand van zaken van de grondexploitaties per 1 januari 2023. De grondexploitaties zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers uit de jaarrekening 2022. Doel van het MPG is:

- Inzicht te geven aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financieel resultaat inclusief de hierbij behorende risico's en kansen.
- Grip te houden op de financiën binnen de grondexploitaties. Door periodieke herziening van grondexploitaties kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en kan gestuurd worden op risico's en kansen.
- Een goede onderbouwing te hebben van de resultaatsverwachting ter verantwoording en controle naar de gemeentelijk accountant.

Resultaten

De gemeente Vijfheerenlanden heeft 6 grondexploitaties. Omdat dit alleen grondexploitaties betreft met een positief saldo is er geen sprake van verliesvoorzieningen. De grondexploitaties in het MPG 2023 hebben samen een positief saldo van ongeveer € 7.5 mln. netto contante waarde per 01-01-2023. Omdat in onderstaande tabel afgeronde bedragen zijn opgenomen, resulteren optellingen en vergelijkingen in afrondingsverschillen.

Resultaat op netto contante waarde per 01-01-2023 (in miljoenen)				
		MPG 2022	MPG 2023	verschil
1	Weide	€ 4,51	€ 5,71	€ 1,20
2	Werklandschap Meerkerk	€ -	€ 0,15	€ 0,15
3	Gaasperwaard	€ 0,03	€ 0,02	€ 0,01-
4	Sluiseiland	€ 0,43	€ 0,23	€ 0,20-
5	Broekgraaf	€ 0,41	€ 0,18	€ 0,23-
6	Voorzieningencluster	€ 1,85	€ 1,22	€ 0,63-
TOTAAL		€ 7,23	€ 7,53	€ 0,28

Ten opzichte van het MPG 2022 is het resultaat op totaalniveau licht verbeterd met € 0.28 mln. Dit is met name het gevolg van een gunstige aanbesteding voor de selectie van een ontwikkelaar in de grondexploitatie Weide II. Hierdoor nemen de opbrengsten in dit project toe en verbetert het verwachte resultaat. De grondexploitaties Broekgraaf en voorzieningen laten een afname zien. Dit is met name het gevolg van de gewijzigde (woning)markt en de hoge inflatie. Hierdoor komen opbrengsten meer onder druk te staan en nemen de kosten toe. De grondexploitatie Werklandschap Meerkerk is eind 2022 geopend door de raad en daarmee toegevoegd als nieuwe grondexploitatie in dit MPG. Het resultaat van de grondexploitatie Sluiseiland neemt af door winstuitkering.

Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Deze reserve is onderdeel van het MPG. Het MPG bestaat uit winstgevendende en verlieslatende projecten (op dit moment niet). Winst wordt aan de reserve toegevoegd en voor negatieve saldo wordt een verliesvoorziening gevormd uit de ARG. Het saldo van de reserve per 31-12-2022 bedraagt circa € 2.3 mln.

Tussentijdse winst

Het BBV schrijft voor dat er tussentijdse winst moet worden genomen in grondexploitaties via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. In totaal heeft er in 2022 een winstcorrectie plaats gevonden van circa € 0.2 mln. Dit saldo wordt onttrokken uit de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Binnen de grondexploitatie Sluiseiland is sprake van winstneming van ongeveer € 0.2 mln. Voor de grondexploitatie Gaasperwaard I is er sprake van een correctie van eerder genomen winst. In het verleden is op basis van de nu bijgestelde grondexploitatie te veel winst genomen. Deze wordt nu gecorrigeerd. De correctie op eerder genomen winst bedraagt ongeveer € 0.4 mln. In de overige grondexploitaties is (nog) geen sprake van winstneming.

Risico's

Voor alle grondexploitaties is een risicoanalyse uitgevoerd op basis van de risk-mapping methode. De som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's bedraagt afgerond € 3.3 mln. De kansen in de grondexploitaties bedragen afgerond € 1.9 mln. De risico's in de grondexploitaties worden derhalve hoger ingeschat dan de kansen. Broekgraaf is het project met de hoogste risico's. De gemeente voert hier zelf volledig de grondexploitatie en het financieel volume van dit project is hoger dan de andere projecten. Gaasperwaard I en Sluiseiland hebben een laag risicoprofiel. Dit komt omdat deze projecten in een afrondende fase zitten.

Er is op dit moment voldoende weerstandsvermogen aanwezig binnen de grondexploitaties en ARG om deze risico's af te dekken.

Samenvatting risico's grondexploitaties							
	Weide	Werklandschap Meerkerk	Gaasperwaard	Sluiseiland	Broekgraaf	Voorzieningen- cluster	TOTAAL
Gewogen risico's	€ 150.000-	€ 513.000-	€ 10.000-	€ 5.000-	€ 2.400.000-	€ 230.000-	€ 3.308.000-
Gewogen kansen	€ 120.000	€ 700.000	€ 5.000	€ 20.000	€ 850.000	€ 185.000	€ 1.880.000
Risico saldo	€ 30.000-	€ 187.000	€ 5.000-	€ 15.000	€ 1.550.000-	€ 45.000-	€ 1.428.000-
Gewogen risico's	€ 150.000-	€ 513.000-	€ 10.000-	€ 5.000-	€ 2.400.000-	€ 230.000-	€ 3.308.000-
Weerstandsvermogen grex (resultaat)	€ 5.711.510	€ 154.214	€ 24.688	€ 233.572	€ 179.432	€ 1.221.744	€ 7.525.161
Aanvullend benodigde weerstandvermogen	€ -	€ 358.786	€ -	€ -	€ 2.220.568	€ -	€ 2.579.354

1. Inleiding

1.1 Doelstelling MPG

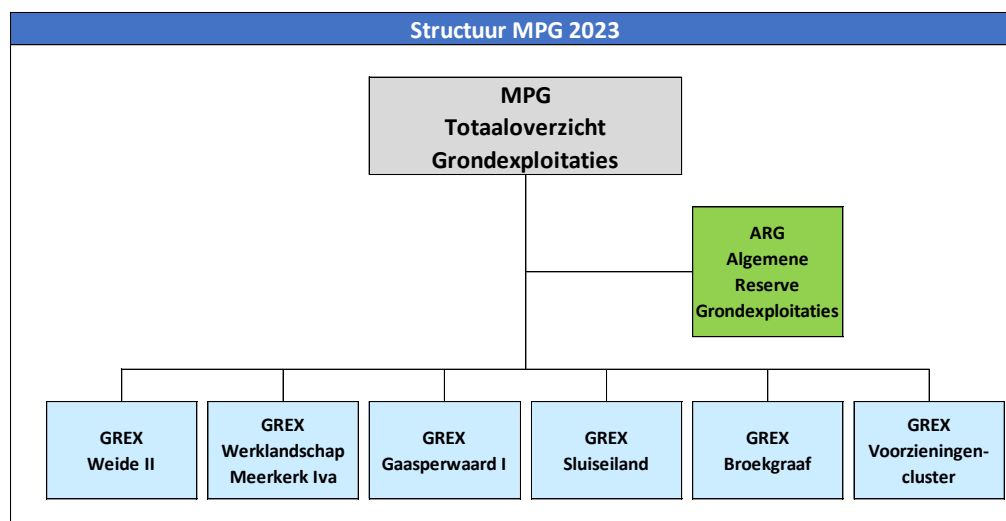
Voor u ligt het eerste Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden. Met dit MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1 januari 2023 zijn geactualiseerd. We kiezen ervoor om op hoofdlijnen en op portefeuilleniveau informatie te geven over de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Dit informatieniveau sluit goed aan bij de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad. Daarmee is dit stuk ook volledig openbaar.

Met het MPG beschikt de gemeente over een financieel en inhoudelijk sturingsinstrument. Het financieel-economische basisinstrument voor ruimtelijke projecten is de grondexploitatie (GREX). Per project wordt een grondexploitatie(berekening) opgesteld. In de GREX worden de kosten en de opbrengsten van een project in de tijd in beeld gebracht en wordt op basis hiervan een resultaatsberekening (nominaal, eindwaarde en netto-contant) uitgevoerd. Het aspect tijd speelt een belangrijke rol bij grondexploitaties. Projecten hebben veelal een looptijd van (enkele) jaren. Rente en inflatie zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie.

Dit MPG is zoals gezegd een eerste versie voor de gemeente Vijfheerenlanden. Het document moet worden gezien als een dynamisch groeidocument dat de komende jaren kan en zal worden uitgebreid en verbeterd. Hierbij zullen ook eventuele wensen van de gemeenteraad vanuit haar kaderstellende en controlerende rol worden betrokken.

1.2 Structuur MPG

Het MPG bestaat uit alle actieve grondexploitaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Alle grondexploitaties zijn in hetzelfde rekenmodel opgesteld en doorerekend. De grondexploitaties zijn hiermee voor alle projecten eenduidig en gelijk van opzet. Het MPG is in feite de optelsom van alle grondexploitaties samen en geeft daarmee een financieel totaaloverzicht. Onderstaand schema brengt de structuur van het MPG 2023 in beeld. Onderdeel van het MPG is tevens de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).



De grondexploitatie kan worden beschouwd als het financiële huishoudboekje van een ruimtelijk project. Het is de financiële vertaling van een ruimtelijke ontwikkeling. In een GREX wordt niet alleen vooruit gekeken, maar worden ook alle in het verleden gemaakte kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten verwerkt, zodat een objectief beeld ontstaat van wat een project in totaal heeft gekost en opgebracht.

1.3 Relatie met de Planning & Control Cyclus

Het MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus. Het MPG bieden we een raadsvergadering voor de jaarrekening aan de raad aan. De cijfers van de jaarrekening 2022 liggen ten grondslag aan het MPG 2022. Indien er in de loop van het jaar sprake is van majeure wijzigingen in een van de grondexploitaties, wordt dit gerapporteerd in tussentijdse bestuur rapportages. Met de begroting heeft het MPG ook een relatie. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's verwerken we in de (meerjaren)begroting. Hierdoor stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de plannen. Zo worden de grondexploitaties via de begroting betrokken bij de integrale afweging van de allocatie van middelen.

1.4 Afbakening MPG

Het MPG is het totaaloverzicht van alle grondexploitaties waarbij de gemeente betrokken is, vanuit een actieve rol. Nadrukkelijk wordt vermeld dat uitsluitend grondexploitaties zijn verwerkt in het MPG. Vastgoedexploitaties (ook wel opstalexploitaties genoemd) voor de bouw van scholen, maatschappelijk vastgoed of andere objecten zijn geen onderdeel van het MPG. In dekking van deze kosten dient via andere kanalen te worden voorzien.

Het MPG heeft betrekking op de financiën van het actieve grondbeleid van de gemeente. Actief grondbeleid wordt gekenmerkt door een actieve overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt (grondproductie) en vervolgens bouw kavels verkoopt aan derden. De gemeente is penvoerder van de grondexploitaties, waarover in voorliggend MPG wordt gerapporteerd. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren/ontwikkelaars. De gemeente heeft een faciliterende rol als een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente de kosten die zij hiervoor maakt op de initiatiefnemer verhalen. Het faciliterend grondbeleid is voor de gemeente in feite budgettair neutraal. Deze projecten zijn daarom (vooralsnog) niet in het MPG opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: totaal resultaat grondexploitaties / MPG
- Hoofdstuk 3: algemene uitgangspunten en parameters
- Hoofdstuk 4: grondexploitaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden
- Hoofdstuk 5: Facilitair grondbeleid

In de bijlagen is relevante achtergrond informatie opgenomen.

2. Totaal resultaat grondexploitaties / MPG

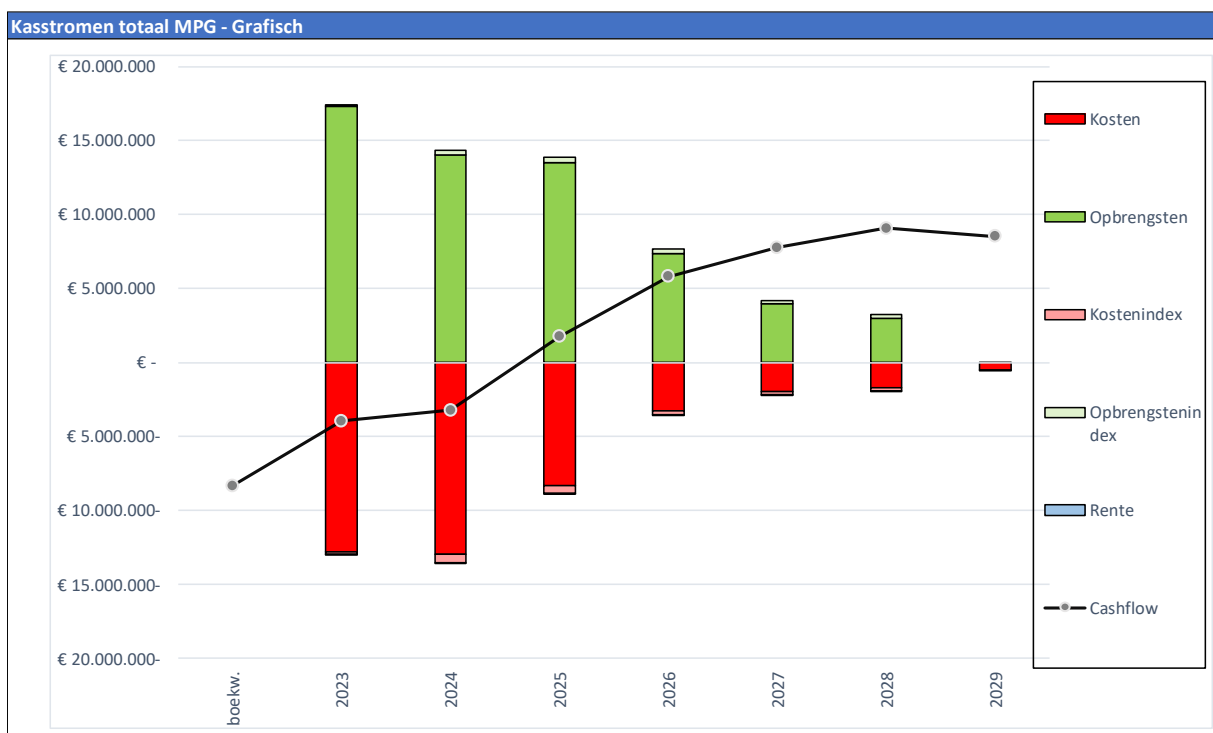
2.1 Resultaten

Het resultaat van een grondexploitatie wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden en daardoor verschillende eindwaarden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). De som van de grondexploitaties per 1 januari 2023, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt afgerond € 7.5 mln. positief. In de tabel hieronder is per grondexploitatie een samenvattend overzicht gegeven van kosten, opbrengsten en resultaat. In hoofdstuk 4 wordt per grondexploitatie een nadere toelichting gegeven.

Samenvatting financieel							
	Weide	Werklandschap Meerkerk	Gaasperwaard I	Sluiseiland	Broekgraaf	Voorzieningen- cluster	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 1.236.084	€ 1.231.865	€ 13.387.209	€ 201.850	€ 12.211.184	€ 89.621	€ 28.357.813
Sloop en milieumaatregelen	€ 149.079	€ -	€ 104.847	€ 670.779	€ 599.355	€ 175.177	€ 1.699.236
Bouwrijp maken	€ 2.162.998	€ 6.413.606	€ 6.827.006	€ 138.560	€ 20.093.129	€ 765.316	€ 36.400.615
Woonrijp maken	€ 209.963	€ 1.773.612	€ 1.189.040	€ 20.000	€ 15.599.863	€ 2.522.098	€ 21.314.576
Overige kosten	€ 481.571	€ 5.524	€ 2.159.735	€ 100.000	€ 7.659.162	€ 324.735	€ 10.730.726
Plankosten	€ 2.309.667	€ 2.150.628	€ 5.539.673	€ 1.033.413	€ 17.881.300	€ 1.080.057	€ 29.994.738
Financiering en indirecte kosten	€ 132.203	€ 2.632	€ 13.372.850	€ 2.737.631	€ 5.533.684	€ 16.433	€ 21.795.433
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL KOSTENBEGROTING	€ 6.681.564	€ 11.577.867	€ 42.580.360	€ 4.902.233	€ 79.577.676	€ 4.973.435	€ 150.293.136
Gronduitgifte wonen	€ 12.647.000	€ -	€ -	€ 5.146.164	€ 78.984.073	€ 5.249.195	€ 102.026.433
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 604.642	€ 12.027.500	€ 41.217.859	€ -	€ -	€ 928.500	€ 54.778.500
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ 20.706	€ 1.392.081	€ -	€ 1.254.431	€ 130.382	€ 2.797.600
TOTAAL OPBRENGSTENBEGROTING	€ 13.251.642	€ 12.048.206	€ 42.609.940	€ 5.146.164	€ 80.238.505	€ 6.308.077	€ 159.602.533
Nominaal saldo	€ 6.570.077	€ 470.339	€ 29.580	€ 243.931	€ 660.829	€ 1.334.642	€ 9.309.397
Kostenindex	€ 130.315	€ 611.391	€ 1.393	€ 923	€ 959.822	€ 213.474	€ 1.917.317
Opbrengstenindex	€ 161.220	€ 613.523	€ -	€ -	€ 588.800	€ 166.673	€ 1.530.216
Geïndexeerd saldo (reële waarde)	€ 6.600.982	€ 472.471	€ 28.186	€ 243.008	€ 289.807	€ 1.287.840	€ 8.922.295
Rente	€ 40.252	€ 298.801	€ 3.004	€ -	€ 83.696	€ 34.615	€ 391.138
Cashflow (dynamische eindwaarde)	€ 6.560.730	€ 173.670	€ 25.182	€ 243.008	€ 206.111	€ 1.322.455	
Eindwaardedatum	31-12-2029	31-12-2028	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2029	31-12-2026	
Netto-contant saldo	€ 5.711.510	€ 154.214	€ 24.688	€ 233.572	€ 179.432	€ 1.221.744	€ 7.525.161

In onderstaande tabel en grafiek zijn de kasstromen van het MPG in beeld gebracht. Deze vloeien voort uit de opgenomen fasering van kosten en opbrengsten in de respectievelijke grondexploitaties. De kasstromen zijn van belang voor de liquiditeit van de gemeente. Per 1 januari 2023 bedraagt de stand van de boekwaarde +/- € 8.3 mln. Dit is het saldo van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten van alle grondexploitaties samen. De komende jaren loopt, met de geprognosticeerde grondverkoop, het saldo op tot ongeveer € 8.5 mln. positief op eindwaarde (2029).

Kasstromen totaal MPG (€ x 1.000)									
	boekw.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 26.890	€ 1.258	€ 33	€ 101	€ 28	€ 22	€ 22	€ 4	€ 28.358
Sloop en milieumaatregelen	€ 1.447	€ 51	€ 139	€ 54	€ 8	€ -	€ -	€ -	€ 1.699
Bouwrijp maken	€ 21.289	€ 6.562	€ 5.596	€ 2.110	€ 726	€ 40	€ 40	€ 40	€ 36.401
Woonrijp maken	€ 8.442	€ 2.711	€ 3.318	€ 2.574	€ 1.520	€ 1.301	€ 1.247	€ 201	€ 21.315
Overige kosten	€ 5.693	€ 359	€ 2.276	€ 2.167	€ 200	€ 14	€ 14	€ 9	€ 10.731
Plankosten	€ 23.192	€ 1.877	€ 1.601	€ 1.326	€ 797	€ 579	€ 392	€ 230	€ 29.995
Financiering en indirecte kosten	€ 21.795	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 21.795
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL KOSTENBEGROTING	€ 108.748	€ 12.818	€ 12.963	€ 8.331	€ 3.279	€ 1.955	€ 1.714	€ 484	€ 150.293
Gronduitgifte wonen	€ 56.679	€ 16.007	€ 13.592	€ 10.469	€ 4.343	€ 936	€ -	€ -	€ 102.026
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 41.383	€ 1.190	€ 179	€ 3.007	€ 3.007	€ 3.007	€ 3.007	€ -	€ 54.779
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 2.359	€ 139	€ 270	€ 10	€ 10	€ 10	€ -	€ -	€ 2.798
TOTAAL OPBRENGSTENBEGROTING	€ 100.420	€ 17.336	€ 14.040	€ 13.486	€ 7.360	€ 3.953	€ 3.007	€ -	€ 159.603
Nominaal saldo	€ 8.327-	€ 4.519	€ 1.077	€ 5.154	€ 4.081	€ 1.998	€ 1.293	€ 484-	€ 9.309
Kostenindex	€ -	€ 116-	€ 550-	€ 495-	€ 267-	€ 204-	€ 218-	€ 67-	€ 1.917-
Opbrengstenindex	€ -	€ 90	€ 282	€ 380	€ 307	€ 223	€ 248	€ -	€ 1.530
Geïndexeerd saldo (reële waarde)	€ 8.327-	€ 4.493	€ 809	€ 5.039	€ 4.120	€ 2.018	€ 1.322	€ 551-	€ 8.922
Rente	€ -	€ 100-	€ 78-	€ 83-	€ 57-	€ 49-	€ 24-	€ -	€ 391-
Cashflow (dynamische eindwaarde)	€ 8.327-	€ 3.935-	€ 3.204-	€ 1.753	€ 5.816	€ 7.784	€ 9.082	€ 8.531	



2.2 Tussentijdse winstneming

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeente (BBV) schrijft voor dat er tussentijdse winst moet worden genomen in grondexploitaties via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. Er wordt dan gedeeltelijk winst genomen van het saldo op eindwaarde. Wanneer er specifieke projectrisico's in beeld zijn, mogen deze gecorrigeerd worden op het saldo. Gevolg is dan dat er geen of minder winst genomen behoeft te worden.

In 2022 is er voor twee grondexploitaties winst genomen. Dit betreft de grondexploitaties Gaasperwaard I en Sluiseiland. In onderstaande tabel is de winst inzichtelijk gemaakt. Voor de grondexploitatie Gaasperwaard I is er sprake van een correctie van eerder genomen winst. In het verleden is op basis van de bijgestelde grondexploitatie te veel winst genomen. Deze wordt nu gecorrigeerd. Per saldo is sprake van een winstneming van -/- 210.319,-. Dit betreft dus een negatieve winstneming (correctie van eerder genomen winst). Dit saldo zal worden onttrokken uit de Algemene Reserve Grondexploitaties.

MPG 2023 - Winstneming	
Gaasperwaard	€ -452.613
Sluiseiland	€ 242.294
Totaal winstneming 2022	€ -210.319

2.3 Verliesvoorzieningen

Het BBV schrijft voor dat er voor grondexploitaties met een tekort (negatief saldo) een verliesvoorziening moet worden gevormd. De gemeente Vijfheerenlanden heeft (op dit moment) geen verlieslatende grondexploitaties. Er behoeft daarom geen verliesvoorziening te worden gevormd. Mocht er in de toekomst sprake zijn van het vormen van verliesvoorzieningen

2.4 Risico's

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijke ontwikkeling. Zoals eerder aangegeven is een GREX een momentopname op basis van de op dat moment beschikbare uitgangspunten, aannames en inzichten. Grondexploitaties worden in de tijd steeds. In alle fasen geldt als uitgangspunt: indien wordt ingeschat dat de kans groter is dan 50% dat een risico optreedt, dan wordt dit risico afgedekt in de grondexploitatieberekening. Een risicoanalyse heeft tot doel om inzicht te krijgen in de risico's die gepaard gaan met een project. Daarom is voor elke grondexploitatie een risicoanalyse opgesteld

Op hoofdlijnen kunnen binnen het MPG de volgende risico's worden onderscheiden:

- Projectinhoudelijke risico's.
- Gevoeligheid van parameters.

Hieronder wordt op deze categorieën ingezoomd.

Projectinhoudelijke risico's

De projectinhoudelijke risico's zijn specifiek voor elk project. Het kan gaan om bijvoorbeeld mogelijke bodemsaneringsopgaven, planschaderisico, meerkosten als gevolg van bezwaren tegen bestemmingsplanprocedures, hogere uitvoeringskosten, beoogde opbrengsten die toch in mindere mate worden gerealiseerd, enzovoort.

Bij elke grondexploitatieberekening hoort een inhoudelijke risicoanalyse. Wordt de grondexploitatieberekening aangepast, dan hoort ook de risicoanalyse te worden aangepast. Het zijn componenten die met elkaar in verbinding staan.

Voor de in het MPG opgenomen grondexploitaties is een risicoanalyse opgesteld op basis van de risk-mapping methode. Nadat de risico's zijn benoemd, worden ze op een risicokaart weergegeven en wordt de financiële omvang van de risico's in beeld gebracht (kwantificeren). Met behulp van de risk-mapping-methode worden de in beeld gebrachte risico's gewogen en wordt een rangorde aangebracht. Het is evident dat het kwantificeren van risico's lastig is: het gaat om een toekomstvoorspelling. Door middel van deze methode wordt getracht om op een zo praktisch mogelijke wijze de omvang van risico's te duiden.

De som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's bedraagt afgerond € 3.3 mln. De kansen in de grondexploitaties bedragen afgerond € 1.9 mln. De risico's in de grondexploitaties worden derhalve hoger ingeschat dan de kansen. Broekgraaf is het project met de hoogste risico's. De gemeente voert hier zelf volledig de grondexploitatie en het financieel volume van dit project is hoger dan de andere projecten. Gaasperwaard I en Sluiseiland hebben een heel laag risicoprofiel. Dit komt omdat deze projecten nagenoeg gereed zijn.

Er is op dit moment voldoende weerstandsvermogen aanwezig binnen de grondexploitaties en ARG om deze risico's af te dekken. Dit blijkt uit onderstaande tabel en het saldo van de grondexploitaties en ARG.

Samenvatting risico's grondexploitaties							
	Weide	Werklandschap Meerkerk	Gaasperwaard I	Sluiseiland	Broekgraaf	Voorzieningen- cluster	TOTAAL
Gewogen risico's	€ 150.000-	€ 513.000-	€ 10.000-	€ 5.000-	€ 2.400.000-	€ 230.000-	€ 3.308.000-
Gewogen kansen	€ 120.000	€ 700.000	€ 5.000	€ 20.000	€ 850.000	€ 185.000	€ 1.880.000
Risico saldo	€ 30.000-	€ 187.000	€ 5.000-	€ 15.000	€ 1.550.000-	€ 45.000-	€ 1.428.000-
Gewogen risico's	€ 150.000-	€ 513.000-	€ 10.000-	€ 5.000-	€ 2.400.000-	€ 230.000-	€ 3.308.000-
Weerstandsvermogen grex (resultaat)	€ 5.711.510	€ 154.214	€ 24.688	€ 233.572	€ 179.432	€ 1.221.744	€ 7.525.161
Aanvullend benodigde weerstandvermogen	€ -	€ 358.786	€ -	€ -	€ 2.220.568	€ -	€ 2.579.354

Gevoeligheid van de parameters

In het MPG en de onderliggende grondexploitaties wordt naar de toekomst gekeken. Bekend is wat onderdelen op dit moment kosten en opbrengen, maar niet welke prijzen er over een aantal jaren zullen gelden. Dat wordt ingeschat door middel van indexen. In grondexploitaties is er niet alleen sprake van indexering; ook rente-effecten kunnen een belangrijke financiële rol spelen. De gevoeligheid van deze parameters (het effect van andere parameters dan waarmee naar de toekomst wordt gerekend) wordt in een gevoeligheidsanalyse in beeld gebracht.

Een gevoeligheidsanalyse wordt niet per project, maar op MPG-niveau uitgevoerd. Hierin worden de volgende parameters betrokken:

- Rente: feitelijk is hier geen sprake van een risico, aangezien een interne rekenrente wordt gehanteerd die is gebaseerd op een treasury-analyse. Ondanks een stijgende markrente (en hypotheekrente) wordt een rentestijging voor de gemeente ook op de wat langere termijn niet verwacht. In juni 2021 is een financieringsarrangement met de BNG en de NWB aangegaan. Hierbij zijn langlopende leningen afgesloten met vaste lage rentepercentages.

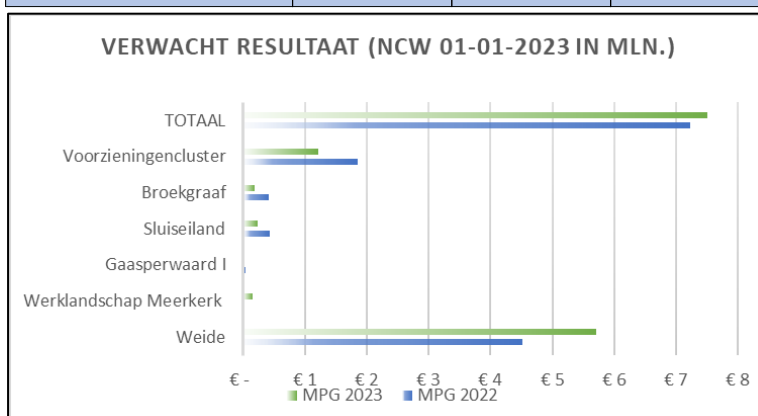
- **Kostenstijging:** in voorliggend MPG is ten opzichte van vorige jaren rekening gehouden met hogere kostenindexatie. Voor de komende twee jaar is rekening gehouden met 4% inflatie. Een hogere kostenstijgingen dan doorgerekend in de grondexploitaties ligt niet direct voor de hand. Daarnaast is in de afzonderlijke risicoanalyses per grondexploitatie rekening gehouden met het risico op hogere uitvoeringskosten.
- **Opbrengstenstijging:**
 - Voor de Weide II ligt de grondwaarde vast in een overeenkomst met de ontwikkelaar. Bovendien is de inflatie op de koopprijs voor die grond voorzichtig opgenomen in de grondexploitatie.
 - Bij Gaasperwaard I en Sluiseiland is geen rekening gehouden met opbrengstenindex.
 - Voor Werklandschap Meerkerk IV is voor 2023 en 2024 geen rekening gehouden met een opbrengststijging. Vanaf 2025 is rekening gehouden met een stijging van 2%. In de risicoanalyse is het risico op lagere grondopbrengsten opgenomen.

De risico's ten aanzien van de gevoeligheid van de parameters worden als relatief gering beschouwd omdat deze in belangrijke mate in de grondexploitaties of risicoanalyse zijn verwerkt. Er is daarom geen aparte risicoreservering voor de gevoeligheid van de parameters aangehouden.

2.5 Verschillen MPG 2023 en MPG 2022

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen het resultaat van de grondexploitaties in 2022 en de herziene grondexploitaties per 2023. Op totaalniveau is er sprake van een verbetering van het resultaat met circa € 0.28 mln. Omdat in onderstaande tabel afgeronde bedragen zijn opgenomen, resulteren optellingen en vergelijkingen in afrondingsverschillen.

Resultaat op netto contante waarde per 01-01-2023 (in miljoenen)				
		MPG 2022	MPG 2023	verschil
1	Weide	€ 4,51	€ 5,71	€ 1,20
2	Werklandschap Meerkerk	€ -	€ 0,15	€ 0,15
3	Gaasperwaard I	€ 0,03	€ 0,02	€ 0,01-
4	Sluiseiland	€ 0,43	€ 0,23	€ 0,20-
5	Broekgraaf	€ 0,41	€ 0,18	€ 0,23-
6	Voorzieningencluster	€ 1,85	€ 1,22	€ 0,63-
TOTAAL		€ 7,23	€ 7,53	€ 0,28



Hieronder worden de verschillen op hoofdlijnen kort toegelicht:

- In 2022 heeft een aanbesteding plaats gevonden voor de grondverkoop van de locatie Weide II in Meerkerk. De aanbesteding heeft geresulteerd in een hogere verkoopprijs dan eerder opgenomen in de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie verbeterd hoofdzakelijk als gevolg hiervan met circa € 1.2 mln.
- De grondexploitatie voor de bedrijfslocatie Werklandschap in Meerkerk is eind 2022 vastgesteld en daarmee opgenomen in het MPG. Deze grondexploitatie maakte nog geen onderdeel van het MPG. Het resultaat van deze grondexploitatie is daarmee toegevoegd aan voorliggend MPG.
- Het resultaat van de grondexploitatie Gaasperwaard I is per saldo nagenoeg gelijk gebleven. Er heeft echter wel een correctie op eerder genomen winst plaats gevonden. Dit betekent feitelijk een afname van het resultaat van deze grondexploitatie. Reden hiervoor is bijstelling van de verkoopwaarde (aantal m²) van de laatst te verkopen bouwkvavel in dit project.
- Het resultaat van de grondexploitatie Sluiseiland neemt af met circa € 0.2 mln. Dit is een gevolg van de winstneming uit deze grondexploitatie op basis van de voortgang in dit project. Inhoudelijk hebben er verder nagenoeg geen wijzigingen plaatsgevonden binnen de grondexploitatie.
- Voor de grondexploitatie Broekgraaf neemt het resultaat van de grondexploitatie af met circa € 0.23 mln. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van een verhoging van de kosten, als gevolg van de hoge inflatie, van de nog uit te voeren civiele werkzaamheden. Voor een aantal gerealiseerde bouwplannen zijn hogere grondopbrengsten gerealiseerd. Deze hogere opbrengsten vangen daarmee ook een deel van de hogere kosten op.
- Het resultaat van de grondexploitatie Voorzieningencluster is bijgesteld met circa € 0.63 mln. Dit komt enerzijds door een verlaging van de grondopbrengsten en anderzijds door verhoging van de uitvoeringskosten voor de civiele werkzaamheden als gevolg van inflatie. De marktontwikkeling (hogere hypotheekrente en stijgende bouwkosten) heeft tot gevolg dat de geprognoseerde opbrengsten lager zijn begroot. De locatie is groten-deels bouwrijp. De kosten voor het woonrijp maken zijn verhoogd.

2.6 Algemene Reserve Grondexploitaties

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Deze reserve is onderdeel van het MPG. Het MPG bestaat uit winstgevende en verlieslatende projecten (op dit moment niet). Voor grondexploitaties met een positief saldo wordt tussentijds winst genomen conform de BBV regelgeving. Deze winst wordt dan toegevoegd aan de reserve. Voor projecten met een negatief saldo worden de mee- en tegenvallers in de verliesvoorziening verrekend met de ARG. In onderstaande tabel is het saldo van de ARG weergegeven.

MPG 2023 - Algemene Reserve Grondexploitaties		
Saldo reserve per 01-01-2022	€	3.346.367
<i>Onttrekkingen</i>		
Dorpsvisie Meerkerk	€	-16.300
Vennootschapsbelasting 2021	€	-250.000
<i>Winstneming</i>		
Gasperwaard	€	-452.613
Sluiseiland	€	242.294
<i>Reserveringen</i>		
Vorbereidingskrediet H&B Van Zuilenstraat	€	-100.000
Vorbereidingskrediet Broekgraaf Noord	€	-300.000
Dorpsvisie Meerkerk	€	-137.700
Saldo reserve per 31-12-22	€	2.332.048

3. Algemene parameters en uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Vertrekpunt voor het MPG is de boekwaarde per 1 januari 2023. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2022 zijn hierin verwerkt. In overleg met de projectteams van de verschillende projecten zijn alle grondexploitaties geactualiseerd op basis van de nieuwe feiten en actuele (markt)inzichten. Vervolgens zijn de kasstromen van grondexploitaties doorgerekend en is de netto contante waarde bepaald. Aan de berekeningen, verantwoording en verslaggeving van de grondexploitaties, liggen de regels en voorschriften zoals opgenomen in het BBV ten grondslag.

3.2 Financiële rekenparameters

Zoals eerder aangegeven hebben grondexploitaties (vaak) een meerjarig karakter. Het aspect tijd speelt een belangrijke rol. Daarom wordt er in grondexploitaties rekening gehouden met indexering van kosten en opbrengsten en rente. In onderstaande tabel is in beeld gebracht met welke parameters is gerekend in de grondexploitaties.

MPG 2023 - Rekenparameters	
Startdatum grondexploitaties	1-1-2023
Eindwaarde datum	grex afhankelijk
Netto contante waarde datum	1-1-2023
Kostenindex civiel 2023-2024	4,00%
Kostenindex civiel na 2024	2,00%
Kostenindex overige kosten	2,00%
Opbrengstenindex bedrijfskavels 2023-2024	0,00%
Opbrengstenindex bedrijfskavels vanaf 2025	2,00%
Opbrengstenindex woningbouw	1,50%
Rente	1,00%
Disconteringsvoet (conform BBV)	2,00%

Peildatum

De grondexploitaties zijn herzien op peildatum 1 januari 2023. De gerealiseerde kosten en opbrengsten tot die datum zijn verwerkt. Ook de resultaten van de grondexploitaties zijn berekend op netto contante waarde per 1 januari 2023.

Kostenindex

Kosten worden in de grondexploitaties gefaseerd in tijd. De toekomstige kosten worden daarmee geïndexeerd. Voor de uitvoeringskosten (sloop, sanering, civiele kosten) is voor 2023 en 2024 rekening gehouden met een stijging van 4%. Vanaf 2025 is rekening gehouden met een stijging van 2%.

Voor de overige kosten in de grondexploitaties (met name plankosten) is rekening gehouden met een kostenstijging van 2%. Voor de verdere onderbouwing van deze percentages wordt verwezen naar bijlage 1.

Opbrengstenindex

In de grondexploitaties zijn opbrengsten opgenomen voor de uitgifte van bedrijfskavels en kavels voor woningbouw. Voor de indexering van deze opbrengsten zijn andere percentages gehanteerd. Indien specifieke afspraken zijn gemaakt in overeenkomsten over indexering van opbrengsten (bijvoorbeeld Weide II) zijn deze opgenomen in de grondexploitaties. Voor indexering van toekomstige grondopbrengsten woningbouw is rekening gehouden met een gemiddelde stijging van 1.5% per jaar. Dit is met name van belang voor Broekgraaf. Voor bedrijfskavels is voor de eerste twee jaar geen rekening gehouden met opbrengststijging. Vanaf 2025 worden de opbrengsten geïndexeerd met 2%. Voor de verdere onderbouwing van deze percentages wordt verwezen naar bijlage 1.

Rente

Het BBV schrijft voor op welke wijze rente moet worden toegerekend aan grondexploitaties. De rente die aan grondexploitaties wordt toegerekend is gebaseerd op de werkelijke rente op vreemd vermogen (gewogen gemiddelde rente op portefeuilleniveau). Het team Financien heeft de rente bepaald op 1%. Ondanks stijgende rentes wordt voor de langere termijn geen rentestijging verwacht gelet op de wijze waarop de gemeente de portefeuille heeft gefinancierd. In juni 2021 is een financieringsarrangement met de BNG en de NWB aangegaan. Hierbij zijn langlopende leningen afgesloten met vaste lage rentepercentages.

Discontovoet

De saldi op eindwaarde binnen de grondexploitaties worden contant gemaakt op basis van de voorschreven disconteringsvoet van jaarlijks 2%. Dit percentage is door het BBV voorgescreven.

3.3 BBV en VPB

De grondexploitaties zijn opgesteld conform de regels uit het BBV. De gemeente Vijfheerlanden houdt zich aan de voorschriften die het BBV toeschrijft en de grondexploitaties passen daarmee binnen de kaders van de BBV.

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting (VPB) van toepassing op overheidsondernemingen. Op basis van de grondexploitatieberekeningen is door BDO een fiscale berekening gemaakt. De uitkomst komt erop neer dat de gemeente per 1 januari 2016 belastingplichtig is voor de VPB.

De fiscale resultaten kunnen afwijken van de bedrijfseconomische (BBV) resultaten. Dit is het gevolg van de fiscale beginwaarden van de grondexploitaties per 1-1-2016. Daarnaast zijn er onderdelen met de belastingdienst afgestemd; waardoor er soms posten fiscaal wel tot de grondexploitatie wordt gerekend, maar bedrijfseconomisch (BBV) niet. Dit is vooral het geval bij het voorzieningencluster en Broekgraaf. Hiermee is de belastingdruk aanzienlijk verlaagd.

4. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk is per grondexploitatie een korte toelichting gegeven op de context van het project, de stand van zaken, de belangrijkste kosten en opbrengsten en het resultaat.

4.1 Weide II

Locatie en plan

Het project de Weide II betreft een woningbouw ontwikkeling in Meerkerk en ligt ten zuiden van Weide I in Meerkerk tussen de Bazeldijk en Burggraaf, dicht bij de afslag Meerkerk op de A27



Context

Voor de ontwikkeling van het plan is een onherroepelijk bestemmingsplan. In 2022 is een aanbestedingsprocedure doorlopen en is een projectontwikkelaar geselecteerd die risicodragend het integrale plan gaar realiseren. De overeenkomst wordt begin 2023 getekend.

In het plan komen zo'n 157 woningen, waarvan 45 kavels voor sociale huurwoningen van woningcorporatie Fien Wonen en 7 vrije kavels aan de Burggraaf die door de gemeente zelf zullen worden uitgegeven. De overige 105 woningen worden door de projectontwikkelaar ontwikkeld en gerealiseerd. Het plan zal de komende jaren gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd worden. De projectontwikkelaar realiseert de woningen en legt ook de openbare ruimte aan. De gemeente toetst de planontwikkeling van de ontwikkelaar en dient in het gebied nog een aantal zaken zelf te realiseren waaronder de waterhuishoudkundige zaken.

In het verleden is SV Meerkerk verplaatst ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De kosten hiervoor zijn gerealiseerd maar maken wel onderdeel uit van de grondexploitatie.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. In het verleden zijn al de nodige kosten voor dit project gerealiseerd. De boekwaarde van gerealiseerde kosten bedraagt circa € 4.6 mln. De nog te realiseren kosten zijn begroot op circa € 2 mln. Met de verkoop van gronden aan de ontwikkelaar, Fien Wonen en de verkoop van vrije kavels realiseert de gemeente een grondopbrengst van circa € 12.6 mln.

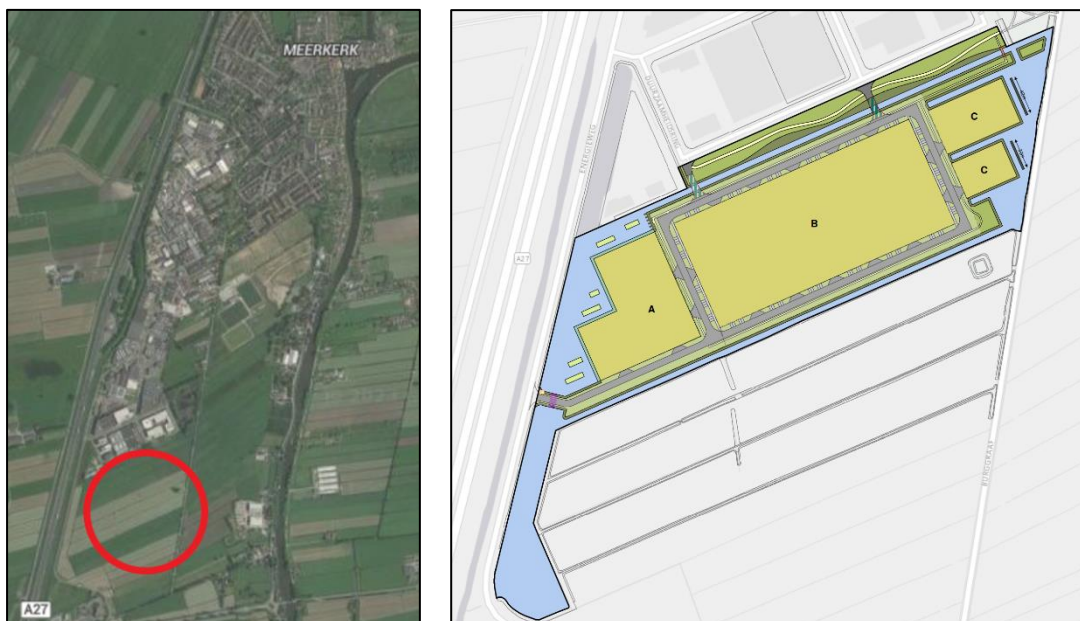
Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 5.7 mln. op nette contante waarde per 01-01-2023.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 1.146.084	€ 90.000	4,4%	€ 1.236.084
Sloop en milieumaatregelen	€ 94.079	€ 55.000	2,7%	€ 149.079
Bouwrijp maken	€ 1.665.998	€ 497.000	24,2%	€ 2.162.998
Woonrijp maken	€ 101.963	€ 108.000	5,3%	€ 209.963
Overige kosten	€ 111.571	€ 370.000	18,0%	€ 481.571
Plankosten	€ 1.377.947	€ 931.720	45,4%	€ 2.309.667
Financiering en indirecte kosten	€ 132.203		0,0%	€ 132.203
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 4.629.844	€ 2.051.720	100%	€ 6.681.564
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ -	€ 12.647.000	100,0%	€ 12.647.000
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 604.642	€ -	0,0%	€ 604.642
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 604.642	€ 12.647.000	100%	€ 13.251.642
Nominaal saldo				
	€ 4.025.203-	€ 10.595.280		€ 6.570.077
Kostenindex		€ 130.315-		€ 130.315-
Opbrengstenindex		€ 161.220		€ 161.220
Rente		€ 40.252-		€ 40.252-
Eindwaarde	31-12-29		€	6.560.730
NETTO-CONTANT saldo	01-01-23		€	5.711.510

4.2 Werklandschap Meerkerk IVa

Locatie en plan

Bedrijventerrein Meerkerk IV ligt aan de zuid-zijde van de kern Meerkerk en sluit aan op het bestaan de bedrijven-terrein. Meerkerk is centraal gelegen in Nederland. Met haar directe ligging aan de A27 en vlak bij de knoop-punten met de A2 en de A15 heeft het uit-stekende verbin-dingen met alle steden in de Randstad en met de andere delen van het land. Parallel aan de A27 ligt de Energieweg. Deze weg zorgt zowel voor ontsluiting van het bedrijventer-rein als voor een snelle aansluiting op de A27.



Context

Het bestemmingsplan voor het Werklandschap Meerkerk IVa en de grondexploitatie zijn eind 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de vaststelling is door de raad een amende-ment aangenomen waarbij het College de inspanningsverplichting heeft het resultaat van de grondexploitatie te verbeteren. Hiermee kan verder uitvoering worden gegeven aan de ont-wikkeling. De gemeente maakt in dit project alle gronden bouw- en woonrijp en geeft bouw-kavels voor bedrijven uit. De komende periode zullen de gronden eerst worden voorbelast en bouwrijp worden gemaakt. Daarna kunnen de gronden worden verkocht aan bedrijven.

Vanwege haar ligging vlak naast de A27 heeft dit terrein een aantal uitstekende zicht-locaties. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan landschappelijke inpassing. Op het terrein zelf zijn groenvoorzieningen en waterpartijen, en aan de oostkant van het gebied ligt een ecologisch groengebied. Er is oog voor zorgvuldige vormgeving, duurzaamheid en intensief ruimtege-bruik. Onderdeel van het plan is de realisatie van voldoende watercompensatie.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. Om de gronden voor te belasten, bouw en woonrijp te maken moet de gemeente (voor)investeringen doen. De werkzaamheden moeten nog worden aanbesteed en zijn nu gebaseerd op kostenramingen. De komende periode zal hier als gevolg van nadere planuitwerking en aanbesteding meer zicht op ontstaan.

De bedrijfskavels zullen uiteindelijk gefaseerd verkocht gaan worden. De bedrijven / kopers moeten hiervoor nog geselecteerd worden. De verwachte opbrengst bedraagt ca € 12 mln. en is gebaseerd op een taxatie.

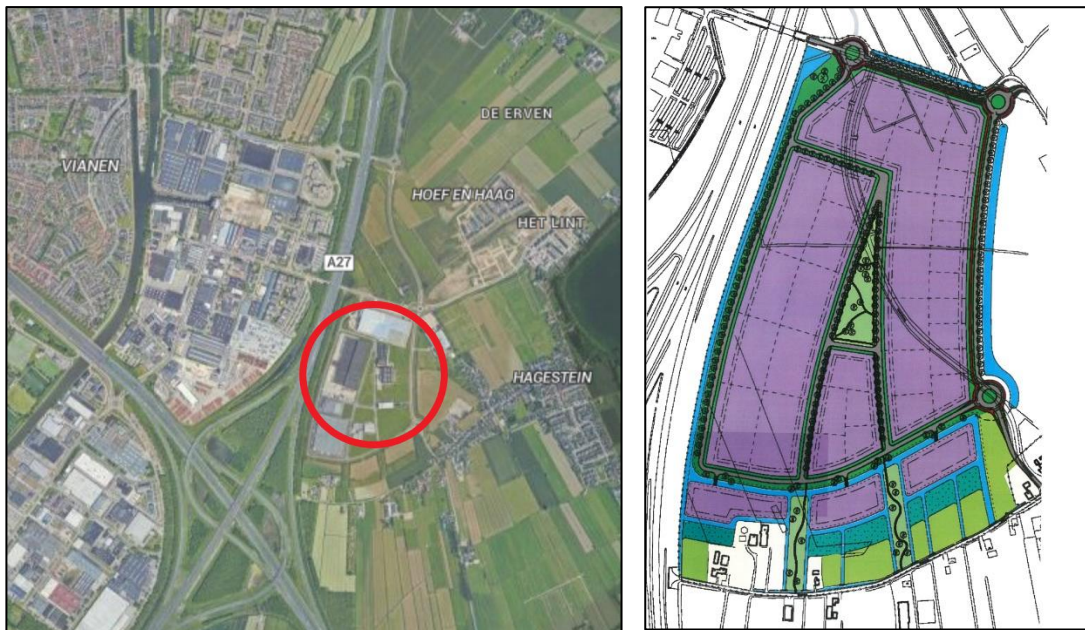
Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 0.15 mln. op nette contante waarde per 01-01-2023.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 1.206.865	€ 25.000	0,2%	€ 1.231.865
Sloop en milieumaatregelen	€ -	€ -	0,0%	€ -
Bouwrijp maken	€ 2.875	€ 6.410.731	63,8%	€ 6.413.606
Woonrijp maken	€ -	€ 1.773.612	17,7%	€ 1.773.612
Overige kosten	€ 5.524	€ -	0,0%	€ 5.524
Plankosten	€ 318.487	€ 1.832.141	18,2%	€ 2.150.628
Financiering en indirecte kosten	€ 2.632		0,0%	€ 2.632
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 1.536.383	€ 10.041.484	100%	€ 11.577.867
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ -	€ -	0,0%	€ -
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ 12.027.500	100,0%	€ 12.027.500
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 20.706	€ -	0,0%	€ 20.706
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 20.706	€ 12.027.500	100%	€ 12.048.206
Nominaal saldo				
	€ 1.515.677-	€ 1.986.016		€ 470.339
Kostenindex		€ 611.391-		€ 611.391-
Opbrengstenindex		€ 613.523		€ 613.523
Rente		€ 298.801-		€ 298.801-
Eindwaarde	31-12-28		€	173.670
NETTO-CONTANT saldo	01-01-23		€	154.214

4.3 Gaasperwaard I

Locatie en plan

Bedrijventerrein Gaasperwaard I in Vianen ligt bij knooppunt Everdingen direct aan de A27 en de A2 en vlak bij de A12. De ligging is zeer centraal en de bereikbaarheid is uitstekend. Het ruim opgezette terrein heeft percelen bouwgrond van verschillende omvang, een hoogwaardige bebouwing en ligt midden tussen het groen.



Context

Het plan en de grondexploitatie lopen op het einde. Er dient nog één perceel / kavel te worden verkocht. Dit perceel ligt op de hoek van de Dijklegger / Lange Dreef. De verkoop van dit kavel is dit jaar opgestart.

De grond wordt verkocht door middel van een inschrijving, waarbij gunning geschiedt onder voorbehoud goedkeuring van het college van B&W. Als toewijzingscriterium zal de hoogste prijs gelden. Een toekomstig bouwplan dient uiteraard wel te voldoen aan de van overheidswege geldende regelgeving, waaronder, maar daartoe niet beperkt, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Als de verkoop in 2023 plaatsvindt kan de grondexploitatie eind 2023 worden afgesloten.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. Veruit het grootste deel van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Er resteren nog enkele kosten voor het woonrijp maken en plan- en verkoopkosten voor het laatste bedrijfskavel. De risico's in de grondexploitatie zijn erg klein.

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is licht positief op nette contante waarde per 01-01-2023. Dit komt omdat er voor dit project in het verleden al winst is genomen.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 13.387.209	€ -	0,0%	€ 13.387.209
Sloop en milieumaatregelen	€ 104.847	€ -	0,0%	€ 104.847
Bouwrijp maken	€ 6.827.006	€ -	0,0%	€ 6.827.006
Woonrijp maken	€ 1.159.040	€ 30.000	27,3%	€ 1.189.040
Overige kosten	€ 2.159.735	€ -	0,0%	€ 2.159.735
Plankosten	€ 5.459.673	€ 80.000	72,7%	€ 5.539.673
Financiering en indirecte kosten	€ 13.372.850	€ -	0,0%	€ 13.372.850
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 42.470.360	€ 110.000	100%	€ 42.580.360
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ -	€ -	0,0%	€ -
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 40.777.859	€ 440.000	100,0%	€ 41.217.859
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 1.392.081	€ -	0,0%	€ 1.392.081
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 42.169.940	€ 440.000	100%	€ 42.609.940
Nominaal saldo				
	€ 300.420-	€ 330.000		€ 29.580
Kostenindex		€ 1.393-		€ 1.393-
Opbrengstenindex		€ -		€ -
Rente		€ 3.004-		€ 3.004-
Eindwaarde	31-12-23		€	25.182
NETTO-CONTANT saldo	01-01-23		€	24.688

4.4 Sluiseiland

Locatie en plan

Aan de rand van het centrum in Vianen ligt het Sluiseiland: een langgerekt gebied tussen Lek en Merwedekanaal. SBB Ontwikkelen en Bouwen ontwikkelt hier woningbouwproject Sluiseiland.



Context

De gemeente heeft in het verleden SBB geselecteerd als ontwikkelaar voor het plan. De ontwikkelaar realiseert de woningen en is verantwoordelijk voor alle kosten die samenhangen met het plan. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar verzorgd. In het totale plan komen ongeveer 184 woningen. Hiervan zijn er al een groot aantal klaar en in aanbouw. Het programma bestaat uit ongeveer 56 appartementen, 89 herenhuisen en 39 CPO woningen. Het plan en de grondexploitatie lopen op het einde.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie.

Alle opbrengsten in het plan zijn gerealiseerd (alle gronden zijn geleverd aan de ontwikkelaar). De gemeente heeft nog beperkte kosten voor het verzorgen van aansluitingen voor feestboot Domani en gemeentelijke plankosten voor de begeleiding van het project. De verwachting is dat het project en de grondexploitatie eind 2024 kunnen worden afgesloten. De risico's in de grondexploitatie zijn erg klein omdat deze zijn weggelegd bij de ontwikkelaar.

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie op nette contante waarde per 01-01-2023 bedraagt nog € 0.23 mln. . Afgelopen jaar is conform BBV regels voor circa € 0.24 mln. winst genomen uit deze grondexploitatie.

Samenvatting

Kostenbegroting (nominaal)					excl. BTW
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL	
Verwerving en inbreng	€ 201.850	€ -	0,0%	€ 201.850	
Sloop en milieumaatregelen	€ 670.779	€ -	0,0%	€ 670.779	
Bouwrijp maken	€ 118.560	€ 20.000	10,8%	€ 138.560	
Woonrijp maken	€ -	€ 20.000	10,8%	€ 20.000	
Overige kosten	€ -	€ 100.000	53,8%	€ 100.000	
Plankosten	€ 987.413	€ 46.000	24,7%	€ 1.033.413	
Financiering en indirecte kosten	€ 2.737.631	€ -	0,0%	€ 2.737.631	
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -	
TOTALE KOSTEN	€ 4.716.233	€ 186.000	100%	€ 4.902.233	

Opbrengstenbegroting (nominaal)					excl. BTW
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL	
Gronduitgifte wonen	€ 5.146.164	€ -	0,0%	€ 5.146.164	
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ -	0,0%	€ -	
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ -	0,0%	€ -	
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 5.146.164	€ -	0%	€ 5.146.164	

Nominaal saldo	€ 429.931	€ 186.000-		€ 243.931
Kostenindex		€ 923-		€ 923-
Opbrengstenindex		€ -		€ -
Rente		€ -		€ -
Eindwaarde	31-12-24		€	243.008
NETTO-CONTANT saldo	01-01-23		€	233.572

4.5 Broekgraaf

Locatie en plan

Ten westen van Leerdam wordt de nieuwe woonwijk Broekgraaf gerealiseerd. In totaal worden hier een kleine 1.100 woningen gerealiseerd (samen met het naastgelegen Voorzieningencluster in totaal 1.250 woningen). Er worden woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. In Broekgraaf komen alleen woningen. In het naastgelegen voorzieningencluster komen scholen (IKC Broekgraaf) en zorgvoorzieningen. De sportvoorzieningen zijn inmiddels gereed.

De locatie Broekgraaf is voor het grootste gedeelte uitontwikkeld. Een groot deel is klaar of in aanbouw. De noordelijke percelen in het plan zullen de komende jaren als laatste worden bebouwd. De gronden in dit deel worden dit jaar voorbelast en verder bouwrijp gemaakt. Ten noorden van Broekgraaf, nabij het spoor en de parallelweg komt een onderdoorgang voor fietsers. De aanleg van deze tunnel maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie, maar het plan levert hier wel een financiële bijdrage aan.



Context

Alle gronden binnen het gebied zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente maakt in dit plan alle gronden bouw- en woonrijp. De uitgiftebare bouwkvavels geeft de gemeente aan projectontwikkelaars, woningcorporatie Kleurrijk Wonen en particulieren (zelfbouw) uit. Kleurrijk Wonen realiseert de sociale huur woningen in het gebied. De ontwikkelaar ontwikkelt, verkoopt en realiseert vervolgens de woningen. Voor ruim 700 woningen zijn de bouwkvavels uitgegeven. De komende jaren zullen de resterende bouwkvavels gefaseerd worden uitgegeven. Het uitgifte tempo zal in belangrijke mate door de markt worden bepaald. Vooralsnog wordt ervan uit gegaan dat het project eind 2029 gereed zal zijn.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. Broekgraaf is qua financieel volume de grootste grondexploitatie binnen de gemeente. Afgelopen jaren zijn als gevolg van de gunstige marktomstandigheden veel gronden uitgegeven aan ontwikkelaars. Het saldo van de boekwaarde is daarmee flink geslonken en bedraagt op dit moment nog ca +/- € 1.7 mln. Circa 65% van de bouwkvavels is uitgegeven. Het groot deel van het plangebied is daarmee reeds klaar of in aanbouw.

De totale kosten in het project bedragen circa € 79.6 mln. De totale opbrengsten bedragen circa € 80.2 mln. De grondexploitatie heeft hiermee een positief nominaal saldo van ongeveer € 0.66 mln. Als gevolg van tijdsinvloeden, fasering en indexatie bedraagt het resultaat op contante waarde ongeveer € 0.18 mln. Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat de exploitatie eind 2029 kan worden gesloten met een licht positief saldo. Omdat de grondexploitatie nog een lange looptijd heeft en er nog sprake is van risico's in het project is er geen sprake van winstneming binnen deze grondexploitatie.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 10.945.961	€ 1.265.222	15,3%	€ 12.211.184
Sloop en milieumaatregelen	€ 493.066	€ 106.289	0,8%	€ 599.355
Bouwrijp maken	€ 12.137.994	€ 7.955.135	25,2%	€ 20.093.129
Woonrijp maken	€ 7.156.273	€ 8.443.590	19,6%	€ 15.599.863
Overige kosten	€ 3.408.679	€ 4.250.482	9,6%	€ 7.659.162
Plankosten	€ 14.546.299	€ 3.335.001	22,5%	€ 17.881.300
Financiering en indirecte kosten	€ 5.533.684	€ -	7,0%	€ 5.533.684
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 54.221.957	€ 25.355.719	100%	€ 79.577.676
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ 51.532.605	€ 27.451.469	100,0%	€ 78.984.073
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ -	0,0%	€ -
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 946.431	€ 308.000	0,0%	€ 1.254.431
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 52.479.036	€ 27.759.469	100%	€ 80.238.505
Nominaal saldo				
	€ 1.742.921	€ 2.403.749		€ 660.829
Kostenindex		€ 959.822		€ 959.822
Opbrengstenindex		€ 588.800		€ 588.800
Rente		€ 83.696		€ 83.696
Eindwaarde	31-12-29			€ 206.111
NETTO-CONTANT saldo	01-01-23			€ 179.432

4.6 Voorzieningencluster

Locatie en plan

Direct naast en grenzend aan Broekgraaf is het Voorzieningencluster Broekgraaf gelegen. Dit plan voorziet in een integrale gebiedsontwikkeling met de functies sport, onderwijs, kinderopvangvoorzieningen en wonen, specifiek in het gebied rondom de locatie van de basisschool “Klim Op”, Leerdam Sport en M3. In totaal komen in dit gebied ongeveer 165 appartementen waaronder een groot aantal sociale en goedkope woningen en zorgwoningen voor stichting Mus uit Leerdam.



Context

Ruimtelijk gezien maakt de nieuwbouw van de school (IKC Broekgraaf) en het sportcomplex van Leerdam Sport onderdeel uit van het plangebied. Financieel gezien is de realisatie van het IKC Broekgraaf en de realisatie van het nieuwe sportcomplex Leerdam Sport geen onderdeel van de grondexploitatie. Hiervoor zijn aparte investeringskredieten binnen de gemeente. Het sportcomplex van Leerdam Sport is afgelopen jaar gereed gekomen en geopend. De nieuwe velden en het clubgebouw zijn sinds medio 2022 in gebruik.

Binnen de grondexploitatie worden alle openbare en uit te geven gronden bouwrijp gemaakt. Dit is de afgelopen periode gebeurd. Ook zullen de openbare gronden woonrijp worden gemaakt. Met de bouw van het IKC Broekgraaf is begin 2023 een aanvang gemaakt. Boven op de school komen 18 goedkope appartementen.

In het plan komt ook een zorggebouw met ruimte voor een huisarts en zorg gerelateerde voorzieningen, woningen voor Stichting Mus en sociale huurwoningen. De bouw van dit blok is door de marktsituatie vertraagd. Naast de school is een plan voorzien met drie appartementen gebouwen. Afhankelijk van de verkoop zal hier in 2023 een aanvang met de bouw worden gemaakt.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. De gronden in het gebied zijn afgelopen jaar bouwrijp gemaakt. Er zijn overeenkomsten met ontwikkelaars gesloten die de woningbouwplannen op dit moment verdere aan het uitwerken zijn en in verkoop zullen brengen. Afhankelijk van de verkoopsnelheid zal er gestart worden met de bouw. Naar verwachting zullen in 2023 de eerste grondopbrengsten worden gerealiseerd.

De totale kosten in het project bedragen circa € 5 mln. De totale opbrengsten bedragen circa € 6.3 mln. De grondexploitatie heeft hiermee een positief nominaal saldo van ongeveer € 1.3 mln. Als gevolg van tijdsinvloeden, fasering en indexatie bedraagt het resultaat op contante waarde ongeveer € 1.2 mln. Omdat er in de grondexploitatie nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd en er nog sprake is van risico's in het project is er (nog) geen winstneming binnen deze grondexploitatie.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	excl. BTW TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 2.162	€ 87.459	1,8%	€ 89.621
Sloop en milieumaatregelen	€ 84.509	€ 90.668	3,5%	€ 175.177
Bouwrijp maken	€ 536.326	€ 228.990	15,4%	€ 765.316
Woonrijp maken	€ 24.918	€ 2.497.180	50,7%	€ 2.522.098
Overige kosten	€ 7.000	€ 317.735	6,5%	€ 324.735
Plankosten	€ 501.762	€ 578.295	21,7%	€ 1.080.057
Financiering en indirecte kosten	€ 16.433	€ -	0,3%	€ 16.433
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 1.173.109	€ 3.800.326	100%	€ 4.973.435
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	excl. BTW TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ -	€ 5.249.195	100,0%	€ 5.249.195
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ 928.500	0,0%	€ 928.500
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ 130.382	0,0%	€ 130.382
TOTALE OPBRENGSTEN	€ -	€ 6.108.077	100%	€ 6.108.077
Nominaal saldo				
	€ 1.173.109-	€ 2.507.751		€ 1.334.642
Kostenindex		€ 213.474-		€ 213.474-
Opbrengstenindex		€ 166.673		€ 166.673
Rente		€ 34.615		€ 34.615
Eindwaarde	31-12-26			€ 1.322.455
NETTO-CONTANT saldo	01-01-23			€ 1.221.744

6. Facilitair grondbeleid

De verslaggevingsregels conform het BBV voor grondexploitatie zijn met ingang van 2016 herzien, zodanig dat onder voorraden, bouwgrond in exploitatie (BIE) uitsluitend de gemeentelijke operationele grondexploitatieprojecten worden gerangschikt. Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelfgeen grond in haar bezit en voert niet zelf de grondexploitatie, maar gebeurt dit door een private partij (ontwikkelaar). De kosten die de gemeente voor zo'n project maakt worden in dat geval verhaald op de private partijen.

Er is dus geen sprake van een bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in bezit van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Feitelijk schiet de gemeente (plan)kosten voor die op basis van een (anterieure) exploitatie overeenkomst worden teruggevorderd bij een derde partij, dan wel op basis van het exploitatieplan mogelijk in de toekomst kunnen worden teruggevorderd van een derde partij.

Projecten waarvoor gemeente de gemeente faciliterend grondbeleid toepast zijn:

- Project Hoef en Haag - 1.800 woningen en voorzieningen in Hoef en Haag .
- Voormalige slagboom locatie in Leerbroek.
- Schep-locatie in Leerbroek.
- Woningbouw Beukelaan in Vianen.
- Stammerhoefstraat in Vianen.
- Hazelaarplein in Vianen.
- G-Noord locatie in Lexmond.
- Woningbouw het Bos in Meerkerk.
- Schoonrewoerdse Kerkweg in Schoonrewoerd.
- Woningbouw Graaf Hubertlaan in Everdingen.
- De Hagen nabij A27
- Dekker Hout

De gemeente past voor deze projecten kostenverhaal toe. Doel is in de verdere uitwerking van het MPG document komende jaren ook de financiën rondom deze projecten op te nemen en verder uit te werken.

Bijlage 1 – onderbouwing parameters

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitaties. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt bepaald door de resterende looptijd van de grondexploitatie en de nog te maken omzet. Omdat grondexploitaties vaak een lange looptijd hebben spelen parameters (kosten- en opbrengstenstijging) een belangrijke rol. In deze bijlage is een onderbouwing opgenomen voor de gehanteerde parameters binnen de grondexploitatie. Binnen de grondexploitaties van de gemeente Vijfheerenlanden is sprake van grondopbrengsten uit woningbouw en bedrijfsterreinen. Daarnaast spelen in de grondexploitaties waarin de gemeente zelf de gronden bouw- en woonrijp maakt de civiele kosten een belangrijke rol. In deze bijlage wordt daarom ingegaan op die onderdelen. Voor deze onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse bronnen zoals onder andere de 'Outlook 2023' van adviesbureau Metafoor en de 'Parametervisie 2023' van adviesbureau Stadkwadraat.

Als gevolg van het Oekraïne-conflict, de energiecrisis en de huidige inflatie lastig kennen de parameters een grote mate van onzekerheid. Het is daarmee erg lastig uitspraken te doen over de ontwikkeling van de economie, v.o.n.-prijzen en de prijsontwikkeling van de bouwkosten en GWW kosten.

In onderstaande tabel zijn de parameters waarmee in de grondexploitaties is gerekend in beeld gebracht.

MPG 2023 - Rekenparameters	
Startdatum grondexploitaties	1-1-2023
Eindwaarde datum	grex afhankelijk
Netto contante waarde datum	1-1-2023
Kostenindex civiel 2023-2024	4,00%
Kostenindex civiel na 2024	2,00%
Kostenindex overige kosten	2,00%
Opbrengstenindex bedrijfskavels 2023-2024	0,00%
Opbrengstenindex bedrijfskavels vanaf 2025	2,00%
Opbrengstenindex woningbouw	1,50%
Rente	1,00%
Disconteringsvoet (conform BBV)	2,00%

Woningmarkt

Na een periode van sterk oplopende woningprijzen heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. In de eerste twee kwartalen van 2022 zijn de prijzen van woningen nog gestegen, maar in het derde kwartaal is een daling geconstateerd, voor het eerst sinds 2013. Waar in het tweede kwartaal de prijzen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021 nog 9% hoger lagen, is dat in kwartaal drie gedaald naar een stijging van 1,4 % ten opzichte van een jaar daarvoor. Door stijgende hypotheekrente en een hoge inflatie staan woningen langer te koop en staat de verkoopprijs onder druk. Nieuwbouw laat op dit moment nog geen prijsdaling zien. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat nieuwbouwwoningen verkocht zijn

toen de prijzen nog flink stegen. Ook zijn mensen bereid een hogere prijs te betalen voor energiezuinige woningen. De NVM ziet wel een afname in de verkoopsnelheid van nieuwbouwwoningen. Naast de waardeontwikkeling van de verkoopprijzen speelt ook de ontwikkeling van de stichtingskosten een belangrijke rol. De bouwkosten zijn in 2022 met zo'n 8,6% gestegen, als gevolg van schaarste en het conflict in Oekraïne. Tegelijkertijd Met name de kosten voor materiaal zijn flink gestegen, voor een nieuwbouwwoning ruim 14% in 2022. De loonkosten die samenhangen met het realiseren van een nieuwbouwwoning zijn op het totaal, met 2,6%, aanzienlijk minder gestegen. Eind 2022 zijn de materiaalprijzen enigszins gestabiliseerd, over het afgelopen half jaar ligt de stijging op ca. 2,4%. Op basis van de ontwikkeling het afgelopen half jaar is de verwachting dat de materiaalkosten niet veel meer zullen stijgen. De productie van nieuwbouwwoningen zakt in 2023 terug en hoge materiaalkosten zullen in sommige projecten leiden tot uitstel. Wanneer sprake is van vraaguitval, dempt dit de kosten.

In de grondexploitaties Broekgraaf en het Voorzieningencluster is spraken van grondopbrengsten voor woningbouw. Binnen de Weide II ligt de verkoopprijs namelijk vast in een overeenkomst. Binnen de grondexploitatie van het Voorzieningencluster liggen nagenoeg alle grondopbrengsten vast in overeenkomsten met afspraken over indexering. Daarom is hier de gemiddelde meerjarige indexering van 1.5% op toegepast.

Voor Broekgraaf liggen een aantal grondverkoop ook vast in overeenkomsten met afspraken over indexen. In de laatste fase moet de gemeente nog grondverkoop realiseren. De afgelopen jaren zijn de grondprijzen in de grondexploitatie van Broekgraaf minder hard verhoogd dan de markt in die tijd. Er is daarom voor gekozen de gemiddelde index van 1.5% per jaar als langjarig gemiddelde aan te houden. Recente aanbestedingen hebben ook laten zien dat er nog sprake is van realisatie van hogere grondopbrengsten. Er wordt daarom vastgehouden aan de langjarige gemiddelde indexatie van 1.5%.

Bedrijfsterreinen

Het grote tekort aan bedrijfsruimte zorgt voor opwaartse druk bij de huur- en koopprijzen. De afgelopen jaren kenmerkten zich door lage aanvangsrendementen en hoge vraag naar bedrijfsruimte. Het aanbod van zowel vastgoed als grond is door de hoge vraag niet toereikend, waardoor grondprijzen zijn gestegen. Hoewel de krapte op de bedrijfsruimtemarkt iets minder nijpend is geworden, lijken tekorten (zeker lokaal) nog steeds een grote rol te spelen. De sterk groeiende vraag ten opzichte van het aanbod is vooral zichtbaar bij logistiek vastgoed. De combinatie van laagtereclen van leegstand en sterk gestegen bouwkosten zorgen voor een stijging van huur- en koopprijzen op toplocaties. Stadkwadraat verwacht daarom dat de waardeontwikkeling van nieuwbouw bedrijfstvastgoed over heel 2023 gemiddeld binnen een bandbreedte van -/- 2,0% tot + 4,0% ligt. Logistiek vastgoed kan hier nog boven liggen. Voor 2024 ziet Stadkwadraat een waardeontwikkeling tussen de -/- 1,0% en + 5,0%. Ook hier gelden grote verschillen tussen locaties en regio's. Metafoor voorziet voor 2023 een bandbreedte van -/- 3% en + 5% en voor 2024-2025 een bandbreedte van -/- 3% en +2%.

De uitgifte van gronden voor bedrijfsterreinen is van toepassing op de grondexploitatie Werklandschap in Meerkerk. De locatie is goed gelegen langs de A27. Voor de eerste twee

jaar is de opbrengstenindex op 0% gezet. Vanaf 2025 is aangesloten bij de gemiddelde inflatie.

Grond, weg en waterbouw

Evenals de bouwkosten voor woningen heeft de grond-, weg- en waterbouw (GWW) dit jaar te maken met een kostenstijging. Met de cijfers van het laatste kwartaal van dit jaar nog in het verschiet, ligt de kostenstijging sinds 1-1-2022 op 4,9%. De prijzen van GWW ontwikkelen zich veelal gematigder dan de bouwkosten voor vastgoed. Dit heeft te maken met de langere voorbereidings- en uitvoeringstijd waarvoor langlopende contracten worden afgesloten.

Komend jaar verwacht Stadkwadraat een matige stijging van de bouwkosten voor GWW van + 2,0% tot + 6,0%, nu meer ingegeven door een stijging van de loonkosten in plaats van de materiaalkosten. Bij GWW-projecten is relatief meer arbeidsinzet benodigd in vergelijking met woningbouw, daarom verwacht Stadkwadraat dat de GWW-kostenstijging iets boven de stijging van de bouwkosten ligt. De stikstofcrisis en economische vooruitzichten leiden wellicht tot vraaguitval in de GWW-sector. Maar met de stedelijke verdichtingsopgave en daaraan gerelateerde infrastructurele projecten, zit veel werk in de pijplijn voor de GWW-sector. Ook onderhoud en renovatie van civiele werken vormen een grote opgave in de sector. Aanbevolen wordt een matige kostenstijging van 4,0% te rekenen voor GWW over 2023. In 2024 verwacht Stadkwadraat een kostenstijging van ca. 2,0%. Metafoor schat de kostenstijging iets hoger in dan Stadkwadraat. Daarom is binnen de grondexploitaties van de gemeente de eerste twee jaar gerekend met 4% kostenstijging en daarna met 2%.

Overige kosten

De overige kosten in de grondexploitaties bestaan hoofdzakelijk uit plankosten en VAT kosten (civiele engineering). De plankosten bestaan bij gemeenten uit de kosten voor producten en personele inzet om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat hier om de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. Hoe de plankosten zich ontwikkelen is afhankelijk van de situatie op de arbeidsmarkt en economische ontwikkelingen. Op basis van de ervaringen van afgelopen jaren blijkt dat uurtarieven niet dezelfde stijging kennen als de hoge inflatie. Mede daarom is rekening gehouden met een gemiddelde stijging van 2% per jaar. De post plankosten binnen de grondexploitaties kent ook een significant lager volume dan bijvoorbeeld de civiele uitvoeringskosten. Afwijkingen in deze parameter hebben daarmee ook een veel geringer effect op de resultaten.