

# MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES 2023

---

MPG 2023

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1 Inleiding.....	9
1.1 Doelstelling MPG.....	9
1.2 Relatie met de planning- en control cyclus.....	9
1.3 Afbakening van de MPG.....	9
2 Resultaat grondexploitaties.....	10
2.1 Boekwaarden .....	10
2.2 Nog te realiseren kosten .....	11
2.3 Nog te realiseren opbrengsten .....	12
2.4 Tussentijdse winstnemings.....	13
2.5 Voorzieningen .....	14
2.6 Stand van zaken .....	15
2.7 Risicoreservering.....	17
2.8 Risicoreserve versus Algemene Reserve .....	18
2.9 Totaaloverzicht.....	18
3 Beleid .....	20
3.1 Nationale Woon- en Bouwagenda .....	20
3.2 Provinciaal beleid .....	21
3.3 Regionaal beleid .....	22
3.4 Gemeentelijk beleid .....	23
4 Algemene uitgangspunten en parameters .....	24
4.1 Aanpak.....	24
4.2 Samenvatting .....	24
4.3 Marktonwikkelingen 2022 .....	26

4.4	Prognoses voor 2023 ev. ....	28
5	Grondexploitaties .....	32
5.1	Inleiding.....	32
5.2	Wijzigingen in grondexploitaties .....	32
5.3	Risicomanagement.....	32
5.4	Achter het Dorpshuis, Spijk.....	33
5.5	De Plantage, Meteren .....	35
5.6	Herwijnen – Oost, Herwijnen.....	38
5.7	Klingelenberg Noord, Tuil.....	40
5.8	Mackaylaan, Ophemert.....	42
5.9	Molenblok, Varik .....	44
5.10	Slingerbos, Ophemert .....	47
5.11	Homburg-Noord, Beesd .....	50
5.12	Hondsgemet-Noord, Geldermalsen .....	52
5.13	Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen .....	54
6	Gemeentelijke initiatieven.....	57
6.1	Beesd-Noord, Beesd.....	57
6.2	Flexwoningen Tricht.....	58
6.3	Flexwoningen Opijnen.....	59
6.4	Fruitvillage, Geldermalsen .....	60
6.5	Haften Centrum, Haften.....	61
6.6	Groeneweg 19, Buurmalsen.....	62
6.7	Leijenburgplein, Heukelum .....	63
6.8	Bijdendijkstraat 1, Asperen .....	64
7	Faciliterende projecten .....	65
7.1	Klingelenberg, Tuil.....	65
7.2	Lingewaarden, Geldermalsen.....	65
7.3	Lingedonk, Geldermalsen.....	66
7.4	De Vergt, Waardenburg .....	66

7.5	Heuffterrein, Vuren.....	67
7.6	Julianaplantsoen, Waardenburg .....	67
8	Bijlage .....	68
8.1	Nadere toelichting risicomanagement.....	68
8.2	Begrippenlijst .....	69

# Samenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 van de gemeente West Betuwe geeft op een transparante wijze inzicht in de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2023. Deze zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers van de jaarrekening 2022. Voorliggend document is de vijfde MPG voor de gemeente West Betuwe. Met deze MPG beogen we om:

- Helder inzicht te geven aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's.
- De financiële continuïteit in het project te borgen door uitgangspunten en aannames in een vaste structuur vast te leggen.
- Grip te houden op de financiën. Door actualisatie kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's).
- Een onderbouwing te geven van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

## Tussentijdse winstneming

Er moet tussentijdse winst genomen worden 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. Wanneer er 30% van de geraamde kosten en 30% van de geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd, is volgens de POC-methode een tussentijdse winstneming van 9% ( $30\% * 30\%$ ) van het eindresultaat te nemen. Wanneer specifieke risico's in beeld zijn, kan er een correctie worden toegepast op deze winstnemingsberekening. Per saldo is over 2022 een tussentijdse winstneming genomen van 353.000 euro.

Tussentijdse winstneming (TTW)	t/m 2021	in 2022	totaal
Woningbouw			
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ 870.000	€ 893.000	€ 1.763.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ 5.077.000	€ -540.000	€ 4.537.000
Totaal	€ 5.947.000	€ 353.000	€ 6.300.000

## Voorzieningen

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2023 weergegeven.

Voorzieningen	MPG 2022 (Jaarrekening 2021)	MPG 2023 (Jaarrekening 2022)	Vershil
Woningbouw			
De Plantage, Geldermalsen	€ -14.447.000	€ -16.529.000	€ -2.082.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -208.000	€ -286.000	€ -78.000
Molenblok, Varik	€ -2.333.000	€ -3.445.000	€ -1.112.000
Slingerbos, Ophemert	€ -1.604.000	€ -2.147.000	€ -543.000
Bedrijventerrein			
Homburg-Noord, Beesd	€ -312.000	€ -337.000	€ -25.000
<b>Totaal</b>	<b>€ -18.904.000</b>	<b>€ -22.744.000</b>	<b>€ -3.840.000</b>

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van € 22,7 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 3,8 miljoen meer dan in de jaarrekening 2021. Deze toename is hoofdzakelijk een gevolg van negatieve resultaten van de grondexploitaties De Plantage, Klingelenberg Noord, Molenblok, Slingerbos en Homburg-Noord.

In bovenstaande tabellen zien we dat er over 2022 enerzijds 353.000 euro aan tussentijdse winst is genomen over de grondexploitaties (+). Anderzijds zien we dat de voorzieningen (-) zijn toegenomen met € 3,8 miljoen. In totaal is dat een verslechtering van € 3,5 miljoen.

## Stand van zaken

De stand van zaken van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden 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 verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties per 1 januari 2023, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 21,3 miljoen negatief. In de tabel is per grondexploitatie ook het resultaat van vorig MPG 2022, de verschillen en het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

<b>Resultaat</b>	<b>eindjaar</b>	<b>MPG 2022</b> jaarrekening 2021	<b>MPG 2023</b> jaarrekening 2022	<b>verschil</b>
<b>Woningbouw</b>				
Achter het Dorpshuis, Spijk	2025	€ 480.000	€ 389.000	€ -91.000
De Plantage, Geldermalsen	2031	€ -14.447.000	€ -16.529.000	€ -2.082.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2024	€ 299.000	€ 200.000	€ -99.000
Klingelenberg Noord, Tuil	2026	€ -208.000	€ -286.000	€ -78.000
Mackaylaan, Ophemert	2024	€ 275.000	€ 267.000	€ -8.000
Molenblok, Varik	2026	€ -2.333.000	€ -3.445.000	€ -1.112.000
Slingerbos, Ophemert	2027	€ -1.604.000	€ -2.147.000	€ -543.000
<b>Bedrijventerrein</b>				
Homburg-Noord, Beesd	2023	€ -312.000	€ -337.000	€ -25.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2031	€ 609.000	€ 210.000	€ -399.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2026	€ 426.000	€ 368.000	€ -58.000
<b>Totaal</b>		<b>€ -16.815.000</b>	<b>€ -21.310.000</b>	<b>€ -4.495.000</b>
<b>Saldo winstneming over 2022</b>				<b>€ 353.000</b>

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2022 bij de jaarrekening 2021 van € 16,8 miljoen euro betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1 januari 2023 met € 4,5 miljoen. Dit negatieve verschil is de optelsom van de mutaties van alle grondexploitaties, zowel positieve als negatieve.

Alle grondexploitaties laten een verslechtering zien van het resultaat. De belangrijkste redenen zijn:

- Dit komt met name door forse kostenstijgingen in 2022 en de verwachting dat de kosten de komende jaren ook nog sterk zullen stijgen.
- Een andere belangrijke factor is de stijging van de rentekosten van circa 0,8% naar gemiddeld 1,6%.
- Daarentegen blijven naar verwachting de stijgingen van de opbrengsten achter.
- De gesloten woondeal heeft met name zijn weerslag gehad op de grondexploitatie van Molenblok. Hierdoor is het woonprogramma bijgesteld en daarmee zijn de grondopbrengsten drastisch naar beneden bijgesteld.
- Bij Herwijnen-Oost is dit jaar nog geprofiteerd door de verkoop van gronden aan ontwikkelaars. Hierdoor is hier winst genomen.
- De waterberging van Hondsgemet-Zuid zou opgelost worden in de Plantage, maar dat is niet meer mogelijk ten gevolge van de aangescherpte eisen voor de eigen waterberging. Hierdoor moet de eilandkavel worden verkleind om de waterberging binnen de eigen grenzen op te lossen.

Bij Herwijnen-Oost en Hondsgemet-Zuid lijkt sprake van een verslechtering, maar dat komt door het (verplicht) nemen van tussentijdse winst. Bij de grondexploitatie Herwijnen-Oost van 99.000 euro, bij de grondexploitatie Hondsgemet-Zuid van 58.000 euro. In feite is tussentijdse winst geen kostenpost, maar het voortijdig toerekenen van winst, waardoor het boekhoudkundig een minpost is. In totaal is over 2022 een tussentijdse winstneming genomen van 353.000 euro. Het resultaat gecorrigeerd voor winstneming over 2022 bedraagt daarmee € 4,1 miljoen negatief.

### **Totaaloverzicht**

In paragraaf 2.9 staat het totaaloverzicht van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) in een oogopslag.



# 1 Inleiding

## 1.1 Doelstelling MPG

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 van de gemeente West Betuwe. Met deze 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. De informatie heeft voornamelijk betrekking op de waardebepalende factoren in de grondexploitaties: programma, planning, parameters en grondprijzen. Op basis van deze factoren maken we een prognose van kosten, opbrengsten en het resultaat. Daarnaast geven we inzicht in de risico's in de grondexploitaties en de dekking daarvan.

## 1.2 Relatie met de planning- en control cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus. De MPG bieden we in het voorjaar (juni) tegelijkertijd met de jaarrekening aan de raad aan. De vastgestelde cijfers van de jaarrekening 2022 liggen ten grondslag aan de MPG 2023. Indien er in de loop van het jaar sprake is van majeure wijzigingen in een van de grondexploitaties, wordt dit gerapporteerd in de tussentijdse bestuursrapportages. Met de begroting heeft de MPG ook een relatie. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's verwerken we in de (meerjaren)begroting 2023. 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.

## 1.3 Afbakening van de MPG

Deze nota heeft betrekking op de financiën van zowel het actieve als faciliterende 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 bouwkavels 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. 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. In deze nota zijn de beschrijving, voortgang en risico's van omvangrijke projecten opgenomen.

## 2 Resultaat grondexploitaties

### 2.1 Boekwaarden

De boekwaarde van de grondexploitaties bestaat uit het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, oftewel het door de gemeente geïnvesteerde vermogen. De gerealiseerde boekwaarde per 1 januari 2022 bedroeg € 61,8 miljoen. De boekwaarde per 1 januari 2023 bedraagt € 52,5 miljoen en neemt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties naar verwachting de komende jaren verder af. De forse afname van de boekwaarde is met name te verklaren door de vele grondverkoppen in de Plantage en Herwijnen-Oost.

Boekwaarden	MPG 2022 jaarrekening 2021	MPG 2023 jaarrekening 2022	verschil
<i>Woningbouw</i>			
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ -35.000	€ -132.000	€ -97.000
De Plantage, Geldermalsen	€ -36.965.000	€ -29.256.000	€ 7.709.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ -2.003.000	€ 5.000	€ 2.008.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -1.046.000	€ -1.054.000	€ -8.000
Mackaylaan, Ophemert	€ -130.000	€ -159.000	€ -29.000
Molenblok, Varik	€ -4.156.000	€ -4.347.000	€ -191.000
Slingerbos, Ophemert	€ -3.133.000	€ -3.511.000	€ -378.000
<i>Bedrijventerrein</i>			
Homburg-Noord, Beesd	€ -424.000	€ -337.000	€ 87.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ -14.758.000	€ -14.946.000	€ -188.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ 809.000	€ 1.282.000	€ 473.000
<b>Totaal</b>	€ -61.841.000	€ -52.455.000	€ 9.386.000

## 2.2 Nog te realiseren kosten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten: verwerving, tijdelijke beheer, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht, bouwrijp maken, woonrijp maken en rente. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2023 bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd € 62,8 miljoen euro.

<b>Nog te realiseren kosten</b>	<b>MPG 2022</b> jaarrekening 2021	<b>MPG 2023</b> jaarrekening 2022	<b>verschil</b>
<i>Woningbouw</i>			
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ -512.000	€ -524.000	€ -12.000
De Plantage, Geldermalsen	€ -39.375.000	€ -38.017.000	€ 1.358.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ -648.000	€ -609.000	€ 39.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -366.000	€ -450.000	€ -84.000
Mackaylaan, Ophemert	€ -39.000	€ -46.000	€ -7.000
Molenblok, Varik	€ -1.334.000	€ -1.580.000	€ -246.000
Slingerbos, Ophemert	€ -2.666.000	€ -2.884.000	€ -218.000
<i>Bedrijventerrein</i>			
Homburg-Noord, Beesd	€ -92.000	€ -	€ 92.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ -14.194.000	€ -16.982.000	€ -2.788.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ -1.538.000	€ -1.707.000	€ -169.000
<b>Totaal</b>	<b>€ -60.764.000</b>	<b>€ -62.799.000</b>	<b>€ -2.035.000</b>

## 2.3 Nog te realiseren opbrengsten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstesoorten: grondverkoop, subsidies en bijdragen. Met de opbrengsten moeten de boekwaarde en de nog te realiseren kosten worden terugverdiend. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2023 bedragen de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd € 90,3 miljoen.

<b>Nog te realiseren opbrengsten</b>	<b>MPG 2022</b> jaarrekening 2021	<b>MPG 2023</b> jaarrekening 2022	<b>verschil</b>
<i>Woningbouw</i>			
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ 1.056.000	€ 1.068.000	€ 12.000
De Plantage, Geldermalsen	€ 58.730.000	€ 47.521.000	€ -11.209.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ 2.974.000	€ 812.000	€ -2.162.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ 1.173.000	€ 1.194.000	€ 21.000
Mackaylaan, Ophemert	€ 455.000	€ 483.000	€ 28.000
Molenblok, Varik	€ 2.966.000	€ 2.197.000	€ -769.000
Slingerbos, Ophemert	€ 3.993.000	€ 4.025.000	€ 32.000
<i>Bedrijventerrein</i>			
Homburg-Noord, Beesd	€ 197.000	€ -	€ -197.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ 29.680.000	€ 32.179.000	€ 2.499.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ 1.170.000	€ 823.000	€ -347.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 102.394.000</b>	<b>€ 90.302.000</b>	<b>€ -12.092.000</b>

## 2.4 Tussentijdse winstneming

Er moet tussentijdse winst genomen worden via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methode wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. Wanneer er 30% van de geraamde kosten en 30% van de geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd, is volgens de POC-methode een tussentijdse winstneming van 9% (30% \* 30%) van het eindresultaat te nemen. Wanneer specifieke risico's in beeld zijn, kan er een correctie worden toegepast op deze winstnemingsberekening. In totaal is over 2022 een tussentijdse winstneming genomen van 353.000 euro.

Tussentijdse winstneming (TTW)	t/m 2021	in 2022	totaal
Woningbouw			
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ 870.000	€ 893.000	€ 1.763.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ 5.077.000	€ -540.000	€ 4.537.000
Totaal	€ 5.947.000	€ 353.000	€ 6.300.000

## 2.5 Voorzieningen

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2023 weergegeven.

Voorzieningen	MPG 2022 (Jaarrekening 2021)	MPG 2023 (Jaarrekening 2022)	Vershil
<b>Woningbouw</b>			
De Plantage, Geldermalsen	€ -14.447.000	€ -16.529.000	€ -2.082.000
Klingenberg Noord, Tuil	€ -208.000	€ -286.000	€ -78.000
Molenblok, Varik	€ -2.333.000	€ -3.445.000	€ -1.112.000
Slingerbos, Ophemert	€ -1.604.000	€ -2.147.000	€ -543.000
<b>Bedrijventerrein</b>			
Homburg-Noord, Beesd	€ -312.000	€ -337.000	€ -25.000
<b>Totaal</b>	<b>€ -18.904.000</b>	<b>€ -22.744.000</b>	<b>€ -3.840.000</b>

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van € 26,0 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 3,8 miljoen meer dan in de jaarrekening 2021. Deze toename is hoofdzakelijk een gevolg van negatieve resultaten van de grondexploitaties De Plantage, Klingenberg Noord, Molenblok, Slingerbos en Homburg-Noord.

In de paragrafen 2.4 en 2.5 zien we dat er over 2022 enerzijds 353.000 euro aan tussentijdse winst is genomen over de grondexploitaties (+). Anderzijds zien we dat de voorzieningen (-) zijn toegenomen met € 3,8 miljoen. In totaal is dat een verslechtering van € 3,5 miljoen.

## 2.6 Stand van zaken

De stand van zaken van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden 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 verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties per 1 januari 2023, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 21,3 mln negatief. In de tabel is per grondexploitatie ook het resultaat van vorig MPG 2022, de verschillen en het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Stand van zaken	eindjaar	MPG 2022 jaarrekening 2021	MPG 2023 jaarrekening 2022	verschil
<b>Woningbouw</b>				
Achter het Dorpshuis, Spijk	2025	€ 480.000	€ 389.000	€ -91.000
De Plantage, Geldermalsen	2031	€ 14.447.000	€ 16.529.000	€ -2.082.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2024	€ 299.000	€ 200.000	€ -99.000
Klingelenberg Noord, Tuil	2026	€ -208.000	€ -286.000	€ -78.000
Mackaylaan, Ophemert	2024	€ 275.000	€ 267.000	€ -8.000
Molenblok, Varik	2026	€ -2.333.000	€ -3.445.000	€ -1.112.000
Slingerbos, Ophemert	2027	€ -1.604.000	€ -2.147.000	€ -543.000
<b>Bedrijventerrein</b>				
Homburg-Noord, Beesd	2023	€ -312.000	€ -337.000	€ -25.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2031	€ 609.000	€ 210.000	€ -399.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2026	€ 426.000	€ 368.000	€ -58.000
<b>Totaal</b>		<b>€ -16.815.000</b>	<b>€ -21.310.000</b>	<b>€ -4.495.000</b>
<b>Saldo winstneming over 2022</b>				<b>€ 353.000</b>

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2022 bij de jaarrekening 2021 van € 16,8 miljoen betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1 januari 2023 met € 4,5 miljoen. Dit negatieve verschil is de optelsom van de mutaties van alle grondexploitaties, zowel positieve als negatieve.

Alle grondexploitaties laten een verslechtering zien van het resultaat. De belangrijkste redenen zijn:

- Dit komt met name door forse kostenstijgingen in 2022 en de verwachting dat de kosten de komende jaren ook nog sterk zullen stijgen.
- Een andere belangrijke factor is de stijging van de rentekosten van circa 0,8% naar gemiddeld 1,6%.
- Daarentegen blijven naar verwachting de stijgingen van de opbrengsten achter.
- De gesloten woondeal heeft met name zijn weerslag gehad op de grondexploitatie van Molenblok. Hierdoor is het woonprogramma bijgesteld en daarmee zijn de grondopbrengsten drastisch naar beneden bijgesteld.
- Bij Herwijnen-Oost is dit jaar nog geprofiteerd door de verkoop van gronden aan ontwikkelaars. Hierdoor is hier winst genomen.
- De waterberging van Hondsgemet-Zuid zou opgelost worden in de Plantage, maar dat is niet meer mogelijk ten gevolge van de aangescherpte eisen voor de eigen waterberging. Hierdoor moet de eilandkavel worden verkleind om de waterberging binnen de eigen grenzen op te lossen.

Bij Herwijnen-Oost en Hondsgemet-Zuid lijkt sprake van een verslechtering, maar dat komt door het (verplicht) nemen van tussentijdse winst. Bij de grondexploitatie Herwijnen-Oost van 99.000 euro, bij de grondexploitatie Hondsgemet-Zuid van 58.000 euro. In feite is tussentijdse winst geen kostenpost, maar het voortijdig toerekenen van winst, waardoor het boekhoudkundig een minpost is. In totaal is over 2022 een tussentijdse winstneming genomen van 353.000 euro. Het resultaat van alle grondexploitaties gecorrigeerd voor winstneming over 2022 bedraagt daarmee € 4,1 miljoen negatief. Dit wijkt af van het saldo paragraaf 2.4 'tussentijdse winstneming' en paragraaf 2.5 'voorzieningen'. Het verschil zit in het feit dat de verwachte winst van positieve grondexploitaties nog niet mag worden genomen, maar dat potentiële verliezen wel als voorzieningen genomen moeten worden.



## 2.7 Risicoreservering

In onderstaand overzicht worden de risico's per grondexploitatie weergegeven in een totaaloverzicht.

<b>Benodigde risicoreservering per grondexploitatie</b>	<b>MPG 2022</b> jaarrekening 2021	<b>MPG 2023</b> jaarrekening 2022	<b>verschil</b>
<i>Woningbouw</i>			
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ -	€ -	€ -
De Plantage, Geldermalsen	€ 7.602.000	€ 4.087.000	€ -3.515.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ -	€ -	€ -
Klingelenberg Noord, Tuil	€ 109.000	€ 178.000	€ 69.000
Mackaylaan, Ophemert	€ -	€ -	€ -
Molenblok, Varik	€ 271.000	€ 1.206.000	€ 935.000
Slingerbos, Ophemert	€ 463.000	€ 236.000	€ -227.000
<i>Bedrijventerrein</i>			
Homburg-Noord, Beesd	€ 18.000	€ -	€ -18.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ 2.725.000	€ 3.987.000	€ 1.262.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ 171.000	€ 288.000	€ 117.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 11.359.000</b>	<b>€ 9.982.000</b>	<b>€ -1.377.000</b>

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het risicoprofiel per 1 januari 2023 voor het totaal van de grondexploitaties is afgenomen met € 1,4 miljoen (van € 11,4 miljoen naar € 10,0 miljoen). De afname is voornamelijk toe te schrijven aan de grondexploitatie De Plantage. Enerzijds zien we dat de grondexploitatie De Plantage robuuster is geworden, doordat er werkzaamheden met betrekking tot bouw- en woonrijp maken hebben plaatsgevonden en er dit jaar weer veel bouw kavels zijn verkocht. Hierdoor vallen budgetoverschrijdings- en verkooprisico's weg. Anderzijds zien we een forsere toename in bepaalde risico's, zoals enorme kostenstijgingen mede veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, rentestijgingen door de Europese Centrale Bank en risico's met betrekking tot de verkeerssituatie rondom de provinciale weg, met alle mogelijke vertragingen als gevolg. De benodigde risicoreserve voor Molenblok neemt fors toe. In tegenstelling tot Slingerbos is er voor de verkoop van grond nog geen aanbesteding geweest voor Molenblok. Waar vorig jaar iedereen nog optimistisch was over het te realiseren programma lijkt dit door de ontwikkeling op de

woningmarkt met grote kavels toch onzekerder te worden. Verder is de benodigde risicoreserve voor Hondsgemet-Noord ten opzichte van vorig jaar hoger. Dit heeft voornamelijk te maken met onzekere verkeerssituatie rondom de provinciale weg. Het gaat daarbij om zowel kosten (wie betaalt wat?) als vertraging in de huidige planning (wanneer kunnen we gronden uitgeven?).

## 2.8 Risicoreserve versus Algemene Reserve

Het totale risicoprofiel is becijferd op maximaal € 9,9 miljoen. Uiteraard zijn niet al deze risico's als even 'hard' te bestempelen, daarom wordt er gewerkt met Monte Carlo simulaties om tot een gewogen risicore resultaat te komen (zie paragraaf 5.2 voor nadere toelichting). Ook manifesteren de risico's zich veelal niet tegelijkertijd en in volle omvang. Het is hierbij gewenst de risico's uit de grondexploitatie afzonderlijk inzichtelijk te houden en te onderkennen en in de Algemene Reserve op adequate wijze af te dekken. Het totaal van de gemeentelijke risico's is terug te vinden in de paragraaf 'Weerstandsvermogen en risicobeheersing' van de Jaarstukken 2022. De berekende benodigde risicoreserve betekent per definitie niet dat de gemeente dit geld nu al kwijt is. Het is juist de bedoeling om de reserve niet of zo beperkt mogelijk aan te wenden door gedurende de planperiode en planuitvoering beheersmaatregelen te treffen waardoor risico's worden geneutraliseerd of gereduceerd. Als de risico's zich wel gaan manifesteren, moet de aanwezige buffer in de vorm van de Algemene Reserve (Grondexploitaties) toereikend zijn. De stand per 1-1-2023 bedraagt € 9.982.000. Dit is de stand exclusief de resultaatbestemming 2022 omtrent de verliesneming.

## 2.9 Totaaloverzicht

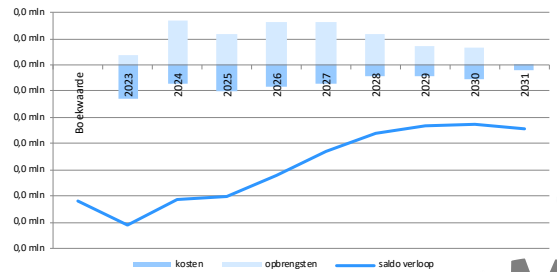
In onderstaande afbeelding is het totaaloverzicht van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2023 weergegeven.

De tandwielen geven het volgende weer:

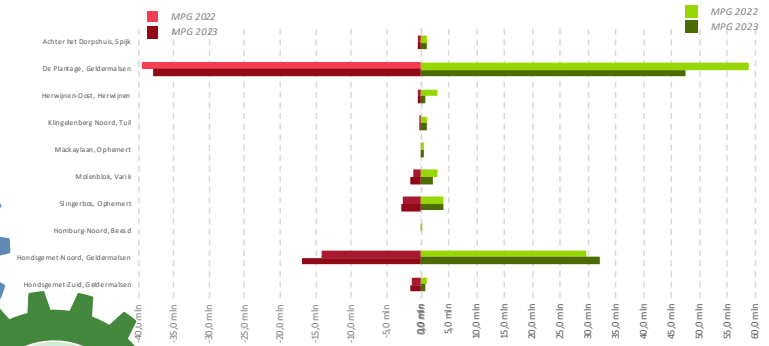
- In het **donkerblauwe** tandwiel staat de boekwaarde van de grondexploitaties. Uit de grafiek blijkt dat het geïnvesteerd vermogen per 1-1-2023 € 52,5 miljoen bedraagt en in de periode 2023-2031 deels wordt terugverdiend met grondverkoop.
- In het **lichtblauwe** tandwiel staan de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De nog te realiseren kosten bedragen € 62,8 miljoen en de nog te realiseren opbrengsten bedragen € 90,3 miljoen. In de bijbehorende grafiek zijn deze uitgesplitst per grondexploitatie.
- Het **groene** tandwiel geeft het verwachte resultaat weer van alle grondexploitaties op netto contante waarde per 1-1-2023. Dit resulteert in een totale geïndexeerde kasstroom van € 21,3 miljoen negatief. In de bijbehorende grafiek zijn de resultaten op netto contante waarde per 1-1-2023 uitgesplitst per grondexploitatie.
- In het **donkerrode** tandwiel staat de stand van de voorzieningen per 1-1-2023 voor een bedrag van € 22,5 miljoen. In de bijbehorende grafiek zijn de getroffen voorzieningen uitgesplitst per grondexploitatie.
- Tot slot geeft het **grijze** tandwiel de benodigde risicoreserve aan voor de grondexploitaties. Hieruit blijkt dat op totaalniveau € 10,0 miljoen benodigd is om de in kaart gebrachte risico's te kunnen opvangen. In de bijbehorende grafiek zijn de risicoreserves per grondexploitatie uitgesplitst.

# Meerjaren prognose grondexploitaties West Betuwe

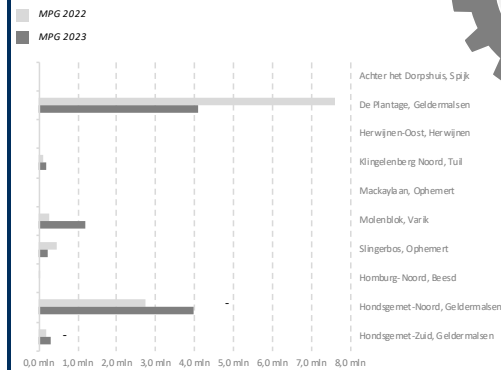
## Boekwaarde



## Te realiseren kosten en opbrengsten



## Benodigde risicoreserve



Benodigde risicoreserve  
**€ 10,0 mln**

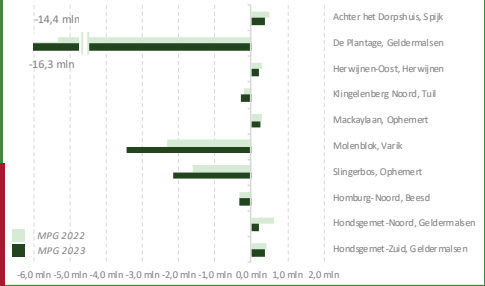
Boekwaarde  
**€ 52,5 mln**

Kosten  
**€ 62,8 mln**  
Opbrengsten  
**€ 90,3 mln**

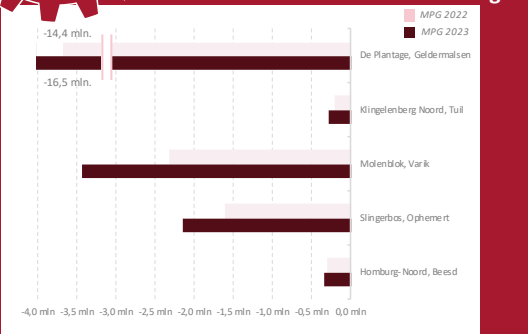
Verwacht resultaat  
**€ -21,3 mln**

Voorziening toekomstige verliezen  
**€ 22,5 mln**

## Verwacht resultaat



## Voorzieningen



# 3 Beleid

## 3.1 Nationale Woon- en Bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda is één van de grote speerpunten van de huidige regering. Het woningtekort is groot en loopt verder op, voor steeds meer mensen dreigt wonen onbetaalbaar te worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar voor diverse aandachtsgroepen<sup>1</sup>. Om de woningnood in Nederland het hoofd te bieden publiceerde de minister voor VRO op 11 maart 2022, de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Dit is verder uitgewerkt in onderstaande zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen
3. Betaalbaar wonen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Leefbaarheid en veiligheid, en
6. Wonen en zorg voor ouderen.

### *Bouwen van betaalbare woningen*

Kern van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en het opvoeren van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Hiertoe worden ook flexwoningen en de transformatie van bestaand vastgoed gerekend.

Van de te realiseren woningen moet tweederde betaalbaar zijn. Hierbij gaat het om sociale huur (tot circa €800,- per maand), middenhuur (tot €1.000,- per maand) en betaalbare koop (aankoopprijs tot €355.000,-). Aanvullend geldt dat van de nieuw te bouwen woningen minimaal 28% sociale huur is gebouwd door corporaties en de streefnorm voor het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad 30% is<sup>2</sup>.

### *Versterken van regie*

Het Rijk ziet een gebrek aan regie als één van de belangrijkste oorzaken voor de huidige woningnood. Daarom wordt die regie stevig hernomen, waarbij de verschillende overheden een rol hebben. Zo krijgt dit onder meer invulling door de nationale opgaven te vertalen naar wederkerige prestatieafspraken met provincies. De provincies vertalen die afspraken vervolgens met gemeenten in regioverband. De coördinatie van dit laatste proces is belegd bij de provincies, waarbij de opdracht is om in regionaal verband te komen tot realisatieafspraken op gemeentenniveau.

---

<sup>1</sup> waaronder asielzoekers, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, mensen die uitstromen uit de GGZ en woonwagenbewoners.

<sup>2</sup> De inzet is dat iedere gemeente op den duur 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad heeft.

Versterking van de regie betekent ook dat het Rijk en de provincie een veel grotere en actievere rol in het woonbeleid krijgen. Dat geldt voor zaken zoals:

- het aantal te bouwen woningen
- het minimale percentage sociale huur en betaalbare koopwoningen
- de huisvesting van aandachtsgroepen
- Het ontwikkelen van verschillende visies en instrumenten door gemeenten (woonzorgvisie, woonwagenbeleid, toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen).

Hoe het Rijk en de provincie die rol vormgeven is nog niet helemaal duidelijk. Op dit moment zet de provincie in op een goed overleg met de regiogemeenten. De formele rol van het Rijk en de provincie en het daarbij behorende juridische instrumentarium wordt beschreven in de Wet regie op de volkshuisvesting. Deze wet wordt dit jaar in procedure gebracht waarmee de nieuwe (regie)rol van de provincie wettelijk verankerd wordt. Dan wordt ook concreter welke juridische instrumenten er komen. In aanvulling daarop zal de provincie ook haar beleidskaders en verordeningen in lijn moeten brengen met het nieuwe landelijke kader. Daarnaast zal de provincie een pro-actievere invulling gaan geven aan het coördineren. Op zijn vroegst kan deze wet in werking treden op 1 januari 2024.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties.

Om de gestelde Gelderse woningbouwambitie te kunnen realiseren, riep de provincie het Kabinet op om steun te geven (=randvoorwaarden). Het gaat dan om:

1. Onrendabele toppen: De grote hoeveelheid eisen aan woningbouwprojecten kan er toe leiden dat ze meer geld kosten dan ze opleveren. Om de woningen betaalbaar te houden is een financiële bijdrage nodig.
2. Bereikbaarheid: Er zijn extra investeringen (en dus financiële ondersteuning) nodig in diverse mobiliteitsnetwerken (weg, ov, fiets etc.) zodat werkgelegenheid en voorzieningen bereikbaar blijven.
3. Ambtelijke capaciteit: Er is structureel geld nodig voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten om onder andere plannen te maken, te toetsen en te begeleiden.
4. Stikstof: Er is voldoende stikstofruimte nodig om voldoende (betaalbare) woningen te kunnen realiseren.

Specifiek voor Rivierenland is hierbij nog aangegeven dat er ook oplossingen gevonden moeten worden voor de spuitzonering, de capaciteitsproblemen van het energienet en de verbetering van de bereikbaarheid via de A2, A15 en Rijnbrug.

### Actieplan Wonen 2020-2025

De provincie Gelderland heeft haar woonbeleid vastgelegd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Met name bij energievragende grondstofproducten is er onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. We zien op dit moment al dat grote veiligheidsmarges worden afgegeven bij prijzen tussen ontwikkelaars en aannemers, mede ten gevolge van grondstof schaarste. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met het Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in het actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller).
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar).
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. De provincie heeft 14 maatregelen en acties ontwikkeld om deze versnelling haalbaar te maken. Daarvoor is 30 miljoen euro beschikbaar gesteld.

### 3.3 Regionaal beleid

#### Woondeal Rivierenland

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale Woondeals. Deze regionale Woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en zijn op 8 maart 2023 door partijen ondertekend.

Voor de regio Rivierenland gaat het om circa 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. Dat is ca. 1.440 woningen per jaar, waarvan minstens 28% een sociale huurwoning is en in totaal 61% een betaalbare woning is. De bijdrage van West Betuwe is minstens 1.980 woningen. De Plantage is opgenomen als sleutelproject. Sleutelprojecten zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgaven. Conform de kaders vanuit het Rijk gaat hierbij om projecten die aangemerkt zijn als grootschalige NOVEX woningbouwlocaties, grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie of regionaal significante locaties.

### Relatie met de regionale Woonagenda

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### Woonvisie

In de gemeentelijke woonvisie “Bouwen naar behoefte”, vastgesteld in december 2020, is opgenomen dat we willen bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen er voor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking. Elk dorp behoudt zijn dorps karakter, groene kwaliteit en sterke sociale cohesie. Tot 2030 voeren we een versnelling door in de ontwikkeling van De Plantage. Daarnaast zetten we in op een grootschalige ontwikkeling in de kern Beesd van ongeveer 150 woningen. Daarnaast zijn de dorpen aan zet. Bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van ongeveer 10 woningen. In de woonvisie wordt rekening gehouden met een woningbouwprogramma van ongeveer 2.200 woningen tot 2030. Dit scenario betekent dat het aantal inwoners stijgt van ruim 51.000 nu tot 60.000 in 2040. Het versnellen van het woningbouwprogramma draagt bij aan het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen, en dempt de effecten van vergrijzing en ontgroening doordat meer jonge gezinnen een plek vinden. Het draagt ook bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt in de Randstad, met name rond Utrecht.

We willen ook op lange termijn een woningvoorraad in balans, met voldoende woningen voor elke inkomensgroep. In nieuwe plannen zorgen we voor een goed evenwicht met 30% sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen tot 230.000 euro, 30% woningen in de prijscategorie 230.000 - 400.000 euro en 40% boven 400.000 euro. Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie en financiële inzet. Naast een vernieuwingsopgave kent de sociale huursector een transformatie-opgave: meer woningen voor senioren, meer woningen voor kleine huishoudens, minder eengezinswoningen en op sommige plaatsen een resterende vernieuwingsopgave voor oudere woningen. Woningen voor ouderen plannen we met name in de kernen waar basisvoorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer aanwezig zijn.

Er ligt een verduurzamingsopgave voor woningen. Op dit moment heeft 42% van alle woningen energielabel A of B. Uit het klimaatakkoord volgt dat in 2050 vrijwel alle woningen CO2-neutraal moeten zijn; dit betekent dat nog een forse stap nodig is bij het isoleren, besparen en opwekken van energie in woningen. Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk.

# 4 Algemene uitgangspunten en parameters

## 4.1 Aanpak

Als onderdeel van de MPG is er voor de jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties uitgegaan van de onderstaande algemene uitgangspunten en parameters. Hierbij is er rekening gehouden met parameters voor rente en inflatie. Als onderbouwing van deze parameters wordt gebruik gemaakt van twee onderzoeken, namelijk:

- Outlook grondexploitaties 2023 van Metafoor
- Prognose parameters grondexploitaties 2023 van Stadskwadraat

Beide bureaus hebben onderzoek gedaan naar deze parameters. Alleen de doorkijk van Metafoor is op een langere termijn dan Stadskwadraat. Op basis van deze twee onderzoeken zijn de te hanteren parameters bepaald, met een korte onderbouwing van de keuze.

## 4.2 Samenvatting

	MPG 2023			MPG 2022	
	2023	2024-2025	2026 >	Korte termijn ( '22, '23, & '24)	Lange termijn (vanaf '25)
<b>Grondopbrengsten</b>					
Woningen	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	1,5%
Bedrijven	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	1,5%
<b>Kosten</b>					
GWW-kosten	6,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,5%
Plankosten	6,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,5%
<b>Overige parameters</b>					
Rente	1,5%	1,5%	1,7%	0,79%	1,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

De diverse bijzondere (markt)ontwikkelingen, zorgen voor onzekerheid over hoe de prijsdalingen/-stijgingen op de woningmarkt en in de GWW-sector (Grond-, weg en waterbouw) zich in 2023 en volgende jaren gaan ontwikkelen. Wijziging van één of meer parameters heeft namelijk impact op de



financiële uitkomst van de grondexploitaties. Het is daarom zaak de prijsontwikkelingen nauwgezet te volgen en te rapporteren in de bestuursrapportage.

Gemeente West Betuwe indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2032 geen opbrengsten binnen de grondexploitaties. Indien met (toekomstige) afnemers van bouwrijpe grond reeds contractuele afspraken zijn gemaakt over indices zal in die gevallen daarop aangesloten moeten worden in de grondexploitaties.

### **Marktontwikkeling**

Na een periode van sterk oplopende woningprijzen heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. Begin dit jaar waren de eerste signalen van een afkoelende woningmarkt al op te merken. Stabiliserende woningprijzen en een sterk oplopende (hypotheek)rente vonden al vroeg in het jaar plaats. De economische onzekerheid is gedurende het jaar steeds verder toegenomen, met de Oekraïne-oorlog en de gevolgen daarvan als een van de voornaamste veroorzakers. Hoewel er op jaarbasis nog sprake is van een lichte stijging van de woningprijzen, is de verwachting dat de woningprijzen zullen dalen. De hoge rente zet de financierbaarheid van woningen voor particulieren en bouwprojecten voor beleggers stevig onder druk.

De woningprijzen zijn dit jaar gestabiliseerd, in verschillende segmenten zijn al prijsdalingen op te merken. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn in 2022 verder gestegen. De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft, mede vanwege de een gunstig energielabel, hoog. Het lage consumentenvertrouwen zal leiden tot voorzichtigheid onder woningzoekenden, wat een drukkend effect op de woningprijzen tot gevolg zal hebben. Daarnaast zorgt de relatief hoge hypotheekrente dat met name starters minder geld kunnen lenen voor de aankoop van een woning. De verwachting is dan ook dat de woningprijzen de komende jaren zullen dalen. De woningprijzen zullen naar verwachting het hardst gaan dalen in regio's met een minder gespannen woningmarkt.

De woningbouwkosten zijn als gevolg van de materiaal- en personeelstekorten harder gestegen dan verwacht. Ook voor 2023 wordt een stijging van de woningbouwkosten verwacht. Op (middel)lange termijn zal de stijging van de woningbouwkosten gaan afvlakken. De verwachting voor 2023 is dat de woningprijzen gaan dalen en de woningbouwkosten gaan stijgen. Dit leidt tot lagere residuele grondwaarden en een (theoretische) daling van de grondprijzen. De transactiepreisen van bouwkavels zijn, na een periode van stijgingen, aan het stabiliseren.

Na een spoedig herstel uit de coronacrisis leidt de economische onzekerheid tot voorzichtigheid bij beleggers. De aanvangsrendementen van commercieel vastgoed zijn nog laag, maar lopen licht op. Met name op toplocaties blijft de vraag naar commercieel vastgoed onverminderd hoog. Op deze locaties zullen de grondprijzen nog licht kunnen toenemen. De economische onzekerheid leidt tot een laag consumentenvertrouwen, waardoor de bestedingen zullen teruglopen. Dit zal met name merkbaar zijn in de retailsector. Ook voor bedrijfsruimten en kantoren op niet-toplocaties zijn de vooruitzichten minder positief.

De GWW-sector heeft net als de bouwsector te maken met stijgende materiaalkosten en een personeelstekort, daarnaast zorgt de stikstofproblematiek voor vertraging en oplopende kosten in de GWW-sector. Naar verwachting zullen de GWW-kosten op korte termijn blijven stijgen, op (middel)lange termijn zullen de GWW-kosten gaan afvlakken. De VTU- en plankosten zullen op korte en middellange termijn nog sterk stijgen. Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave terwijl er

op dit moment onvoldoende (ambtelijke) capaciteit beschikbaar is om deze doelstellingen te realiseren. Daarnaast heeft de hoge inflatie een opdrijvend effect op zowel de interne als externe personeelskosten voor gemeenten.

Bron: Outlook grondexploitaties 2023 van Metafoor

### 4.3 Marktontwikkelingen 2022

#### Woningmarkt 2022

Gemeente West Betuwe maakt volgens de NVM, onderdeel uit van de woningmarkt van de regio Zuidwest-Gelderland. Het betreft de gemeenten: Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel.

In onderstaand overzicht staan gegevens uit de Q3 rapportage Zuidwest-Gelderland van de NVM.

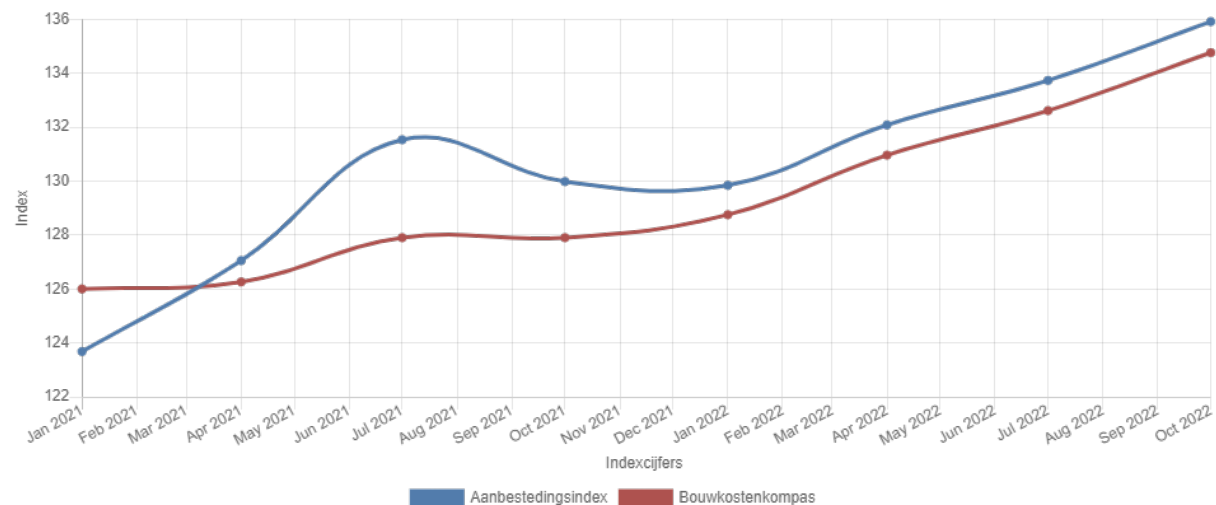
Bron: NVM	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Aantal transacties	504	584	483	-4%	-17%
Transactieprijs per m <sup>2</sup>	€ 3.485	€ 3.774	€ 3.616	3,7%	-5,4%
Verkooptijd	22	23	28		
Krapte-indicator	1,7	2,0	2,9		
Vraag-verkoopprijsverschil	8,1%	7,2%	1,9%		
% Boven vraagprijs verkocht	81%	83%	60%		

De verwachting is dat in Q4 de trend zich doorzet. Dus minder transacties, minder boven vraagprijs verkocht, lagere transactieprijs per m<sup>2</sup>, langere verkooptijd en meer keuze voor de vrager.

#### GWW-kosten 2022

Om de GWW-kosten te kunnen bepalen voor 2022 hebben we drie reeksen bekeken, namelijk:

- IGG Bouwkostenindex GWW (basisjaar 1-1-2007=100)
- BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)
- CBS Grond-, weg- en waterbouw (1-1-2015=100)



Bron: Bouwkostenkompas

De verschillende reeksen laten, namelijk ook een groot verschil in uitkomsten zien. Om toch een bepaalde mate van betrouwbaarheid te bereiken, is ervoor gekozen om het gemiddelde van drie reeksen te bepalen en dat te hanteren als de GWW-kostenstijging voor 2022.

Reeks	2022 januari	2023 januari	Index
IGG Bouwkostenindex GWW (basisjaar 1-1-2007=100)	128,75	137,96	7,2%
BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)	106,71	116,71	9,4%
CBS Grond-, weg- en waterbouw (1-1-2015=100)	126,9	144,3	13,7%
<b>Totaal</b>			<b>10,1%</b>

De consequentie van deze stijging van 10,1% van de GWW-kosten is dat er een forste afwijking is tussen het geprognoseerde percentage van 3% en de werkelijke kostenstijging. Dit heeft zo zijn weerslag op de actualisatie van de grondexploitaties. Met name op de complexen waar nog veel kosten gemaakt moeten worden.

### Plankosten 2022

Voor de prijsstijging van de plankosten hebben we een CBS reeks gehanteerd die gebaseerd is op de CAO-sector overheid.

Reeks	2022 januari	2023 januari	Index
CBS Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur CAO-sector overheid (2010=100)	122,9	129,6	5,5%

Uit deze reeks blijkt dat de stijging van de lonen circa 5,5% is geweest. Daarom lijkt het aannemelijk dat de plankosten over 2022 met dit percentage moeten stijgen. Dit percentage wijkt ook af van het geprognostiseerde percentage van 3%, maar de afwijking is niet zo groot als bij de GWW-kosten.

#### 4.4 Prognoses voor 2023 ev.

##### Opbrengstparameters 2023 ev.

In de outlook grondexploitaties 2023 geeft Metafoor aparte bandbreedtes voor de grondwaardeontwikkeling van de grootste categorieën uit een grondexploitatie: Woningbouw en bedrijfslocaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende locaties:

- **Topsegment** – De randstad en een aantal wijken van centrumsteden;
- **Middensegment** – Het overgrote deel van Nederland en wijken op een centrale locatie in een grote of middelgrote stad;
- **Basissegment** – Gebieden aan de rand van Nederland;

De ligging van West Betuwe is met de goede bereikbaarheid, zowel per openbaar vervoer als met de auto prima. Om dit terug te laten komen in de wegingen is ervoor gekozen om het gemiddelde te hanteren tussen het Topsegment en het Middensegment. Wanneer enkel het Middensegment gehanteerd zou worden, zou dit resulteren in te voorzichtige cijfers. Enkel het Topsegment hanteren past aan de andere kant niet bij de vastgoedmarkt van West Betuwe, zoals we deze in de praktijk ervaren.

De uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen vertegenwoordigt 98% van de uit te geven gronden van alle Bouwgronden In Exploitaties (BIE's). Derhalve zijn deze twee categorieën gebruikt en gewogen.

	Outlook grondexploitaties 2023, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2023, Stadskwadraat	
	2023	2024-2025	2026 >	2023	2024
<b>Grondopbrengsten</b>					
<i>Woningen (top)</i>	-1,0 – 3,0%	-2,0 – 3,0%	2,0%		
<i>Woningen (midden)</i>	-2,0 – 2,0%	-3,0 – 1,0%	2,0%		
Woningen (gemiddelde)	-1,5 – 2,5%	-2,5 – 2,0%	2,0%	-7,0 – -2,0%	
<i>Bedrijven (top)</i>	0,0 – 2,0%	-1,0 – 1,0%	2,0%		
<i>Bedrijven (midden)</i>	-2,0 – 1,0%	-2,0 – 1,0%	2,0%		
Bedrijven (gemiddelde)	-1,0 – 1,5%	-1,5 – 1,0%	2,0%		

Voorgesteld wordt om voor woningbouw niet geheel in het midden van de bandbreedte te gaan zitten. De grondprijzen van West Betuwe zijn de laatste jaren wat achtergebleven bij de omgeving. Daarbij is de vraag naar woningen in de kleine kernen groot. De verwachting is dat er wel beperkt ruimte is om de prijzen te laten stijgen.

Voor bedrijfskavels geldt hetzelfde als voor woningbouw. Vraag en aanbod laten nog ruimte om een beperkte stijging van de grondprijzen te realiseren.

De aangegeven 2,0% per jaar na 2026 bij zowel woningen als bedrijven is het langjarige gemiddelde.

Daarmee komt het voorstel voor te hanteren parameters op:

	MPG 2023			MPG 2022	
	2023	2024-2025	2026 >	Korte termijn ('22, '23, & '24)	Lange termijn (vanaf '25)
<b>Grondopbrengsten</b>					
Woningen	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	1,5%
Bedrijven	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	1,5%

#### Kostenparameters 2023 ev.

In de outlook grondexploitaties 2023 worden bandbreedtes voor de kostenontwikkeling van twee grote kostenposten uit een grondexploitatie gegeven, namelijk: GWW-kosten (bouw- en woonrijp maken) en Plankosten/VTU.

	Outlook grondexploitaties 2023, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2023, Stadskwadraat	
	2023	2024-2025	2026 >	2023	2024
<b>Kosten</b>					
GWW-kosten	4,0 – 8,0%	3,0 – 5,0%	2,0%	2,0 – 6,0%	1,0 – 3,0%
Plankosten	4,0 – 8,0%	3,0 – 5,0%	2,0%		

Voorgesteld wordt om het gemiddelde van de bandbreedte te hanteren voor de kostenparameters van de Outlook. Daarmee zit de gemeente aan de voorzichtige kant als gekeken wordt naar de Prognose parameters grondexploitaties 2023 van Stadskwadraat.

Dit zorgt voor het onderstaande voorstel van de kostenparameters:

	MPG 2023			MPG 2022	
	2023	2024-2025	2026 >	Korte termijn ('22, '23, & '24)	Lange termijn (vanaf '25)
<b>Kosten</b>					
GWW-kosten	6,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,5%
Plankosten	6,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,5%

#### Overige parameters 2023 ev.

De marktprognoses laten zien dat de rente aan het stijgen is.

	Outlook grondexploitaties 2023, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2023, Stadskwadraat	
	2023	2024-2025	2026 >	2023	2024
<b>Overige parameters</b>					
Rente	1,5% – 2,5%	2,0% – 2,0%	2,0%	2,63%*	*Euribor 12 mnd
Discontovoet					

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille dat

wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voor 2023 komt dat overeen met **1,5% rekenrente**. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (=BBV) mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procent.

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor de berekening van de contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie. Voor grondexploitaties met een nadelig resultaat op contante waarde wordt een voorziening getroffen. De BBV bepaalt welke discontovoet gehanteerd moet worden, deze ligt momenteel op 2%. In onderstaande tabel is het voorstel verwerkt hoe dat uitwerkt voor de gemeente West Betuwe.

	MPG 2023			MPG 2022	
	2023	2024-2025	2026 >	Korte termijn ( '22, '23, & '24)	Lange termijn (vanaf '25)
<b>Overige parameters</b>					
Rente	1,5%	1,5%	1,7%	0,79%	1,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

# 5 Grondexploitaties

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven we actuele informatie over de ontwikkelingen in de grondexploitaties. Dit bestaat uit een korte projectbeschrijving met projectinfo. Een kaart met de fasering van de uitgifte. Financiële gegevens zoals totale kosten en opbrengsten, boekwaarde, resultaat, winst/voorziening en benodigde risicoreservering. Verder worden de belangrijkste wijzigingen in de grondexploitatie aangegeven en gaan we kort in op de specifieke kansen en risico's voor de grondexploitatie. In de getoonde tekeningen staat de fasering van de nog uit te geven kavels.

## 5.2 Wijzigingen in grondexploitaties

Voor de MPGS 2023 zijn de volgende algemene wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- De uitgifteprijs voor de gronden zijn dit jaar niet zoveel gestegen als de laatste jaren gebruik was.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn afgelopen jaar circa 10% gestegen. Dit is meegenomen in de actualisatie. Deze stijging was flink hoger dan de verwachte stijging van circa 4%. Dit heeft met name zijn invloed gehad op de grondexploitaties waar nog niet veel gerealiseerd moet worden.
- Veranderende inzichten in kosten- en opbrengstenstijging. Voor een toelichting zie hoofdstuk 4.
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdatet naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.
- Langere doorlooptijden van projecten, de inhuur van derden en de toe te rekenen overhead zorgen voor hogere plankosten.

## 5.3 Risicomanagement

Voor alle onderstaande projecten hebben we kwantitatieve risicoanalyses uitgevoerd. We maakten bij de risicoanalyse gebruik van de Monte Carlo risicosimulatie. Een nadere toelichting op het risicomanagement staat in paragraaf 8.1.

Belangrijke effecten waarmee rekening wordt gehouden in de risicoanalyses zijn:

- Stijgende kosten in zowel de GWW-sector als de bouwsector
- Dalende vraag naar 'dure' woningen
- Renteontwikkelingen die gevolgen hebben voor zowel gemeente als consument
- Specifieke uitdagingen bij projecten



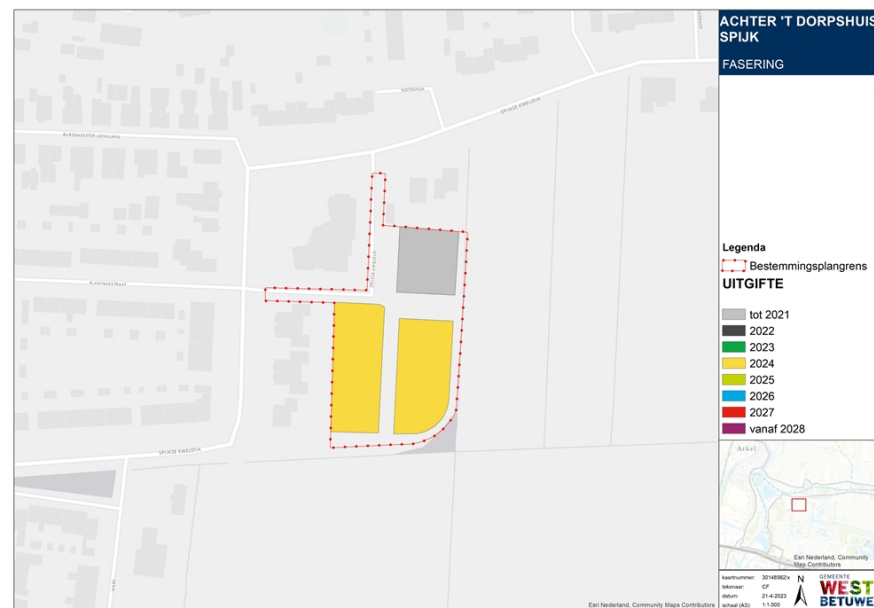
## 5.4 Achter het Dorpshuis, Spijk

### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw en school
Totale plangebied	5.726 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	3.411 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2025
Verkochte bouw kavels tot 2022	-
Verkochte bouw kavels in 2022	-
Te verkopen bouw kavels in 2023	4 st
Te verkopen bouw kavels na 2023	5 st

De grondexploitatie Achter het Dorpshuis te Spijk is in 2018 geopend. Het plan bestaat uit 9 uitgeefbare kavels en is bestemd voor deels woningbouw en een nieuwe lokale basisschool. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld en gepresenteerd aan de bewoners. De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft het bestemmingsplan in oktober 2018 vastgesteld. Het project heeft vertraging opgelopen in verband met de beroepsprocedure bij de Raad van State. In 2020 is hierin een tussenuitspraak over gedaan met als conclusie dat de gebiedsontwikkeling door kan gaan indien er maatregelen tegen geluid(soverlast) worden getroffen in verband met de realisatie van de nieuwe school. Het bestemmingsplan is aangepast en vastgesteld eind 2021. De 9 kavels zijn in januari 2022 getaxeerd. De 5 vrije kavels zijn bestemd voor 3 vrijstaande woningen en 2 geschakelde woningen die via particuliere grondverkoop worden uitgegeven. De verkoopprocedure voor de rijwoningen is begin 2023 intern opgestart. De verkoop voor de vrije kavels is nog niet opgestart. Er is afgelopen jaar (november) een planschadeverzoek ingediend met een omvang van € 50.000. De verwachting is dat het project eind 2025 in zijn geheel is gerealiseerd.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	737.000	29,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.150.000	7,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-132.000	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	412.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	389.000	
Winstneming t/m 2021	€	-	
Winstneming in 2022	€	-	
Totaal winstneming t/m 2022	€	-	
Risicoresultaat P90	€	324.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

Het project staat nog in de startblokken. Er is nog maar 29,0% van de kosten en 7% van de opbrengsten gerealiseerd. Dit betekent dat het merendeel nog gerealiseerd moet worden. Gelet op de onzekere tijden blijft dit risicovol. Belangrijk punt dit jaar zal zijn het resultaat van de openbare verkoop van de gronden. Daarmee kan een groot deel van het risico worden ingeschat. Vooralsnog lijkt dit project positief afgesloten te kunnen worden en is geen risicoreserve benodigd.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Het niet doorvoeren van een opbrengstenstijging op de kavels mede gelet op de marktontwikkelingen

## Kansen en risico's

De belangrijkste projectspecifieke kansen en risico's voor dit project:

- Belangrijk risico is dat er in november 2022 een planschade verzoek is ingediend voor een waardedaling van 50.000 euro. Bij toekenning kan dit tot meer claims leiden.
- Het projectgebied ligt dicht bij een Natura 2000 gebied en dienen er extra maatregelen in het kader van stikstof te worden genomen. Dit bemoeilijkt de uitgifte danwel de grondprijs.
- De landelijke ligging in de relatie tot afstand tot centrum Gorinchem kan verkoop ook komend jaar helpen.

## 5.5 De Plantage, Meteren

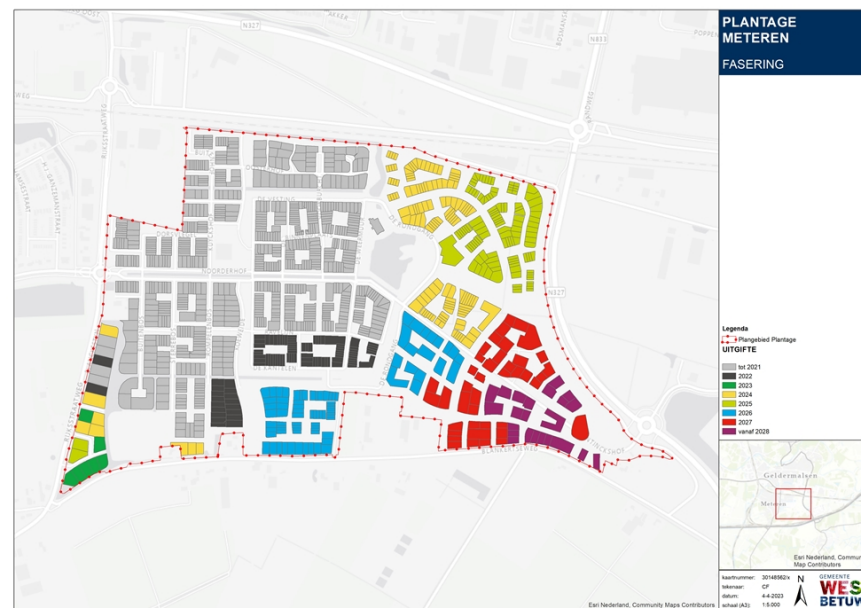
### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw en school
Totale plangebied	772.088 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	318.059 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2031
Verkochte bouwkvavels tot 2022	743 st
Verkochte bouwkvavels in 2022	118 st
Te verkopen bouwkvavels in 2023	7 st
Te verkopen bouwkvavels na 2023	674 st

De Plantage is de grootste uitbreidingswijk van de gemeente in de kern Meteren. In 2009 is een structuurvisie vastgesteld en daarmee zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het gehele plangebied vastgelegd. De structuurvisie verdeelt het plangebied in drie deelgebieden met ieder een eigen woonmilieu, namelijk de Bastide, de Buitenplaats en de Woongaard. De Bastide en de Buitenplaats naderen hun voltooiing.

Voor de realisatie van De Plantage heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de marktpartijen BPD, Bunnik en Van Wanrooij. Op basis van de SOK worden per deelgebied aanvullende afspraken in een Deelplanvaststellingsovereenkomst (DVO) gemaakt. Daarnaast heeft de gemeente een overeenkomst met Zondag Bouwgroep voor de realisatie van koopwoningen. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen gelden de afspraken in de prestatieafspraken met Kleurrijk Wonen.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kvavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	127.755.000	70,0%
Opbrengsten (gereed)	€	108.002.000	56,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-29.256.000	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	-19.753.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	-16.529.000	
Voorziening t/m 2021	€	-14.447.000	
Voorziening in 2022	€	-2.082.000	
Totale voorziening t/m 2022	€	-16.529.000	
Risicoreultaat P90	€	-23.841.000	
Benodigde risicoreserve	€	-4.087.000	

Het belangrijkste resultaat van 2022 is dat alle projectmatige kavels in deelplan 2 uitgegeven zijn. De uitgifte van vrije kavels in deelplan 2 is in 2022 gestagneerd. De verwachting is dat hiervoor 2023 en 2024 nog nodig is. Verder is de boomgaard die een spuitzone met zich meenam over een vrije kavel aan de Rijksstraatweg gekocht en zal in 2023 worden getransporteerd.

In 2022 is de bestemmingsplanprocedure voor deelgebied 3B opgestart en gaat het plan nog voor de zomer ter inzage. De gesprekken met de ontwikkelaars voor een DVO zijn in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2022 opgestart. Belangrijk aandachtspunt is dat op dit moment de markt voor nieuwbouwwoningen stagneert en dat de ontwikkelaars terughoudend zijn om afspraken te maken.

Om toch snelheid te blijven houden heeft het college in maart een subsidie aanvraag voor een woningimpuls (WBI) aangevraagd. De provincie Gelderland heeft aangegeven een deel van de cofinanciering te betalen als het Rijk de subsidie toekent. De verwachting is dat dit rond de eerste week van juli 2023 bekend wordt.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Tijdens de bestemmingsplanprocedure is gebleken dat er extra onderzoek nodig is in het kader van een mogelijke vliegtuigbom uit de tweede wereldoorlog. Het betreft een diepte detectie wat een kostbaar onderzoek is.
- Nabij bakkerij aan de Meersteeg is zowel geluids- als geuroverlast. Om snelheid te houden in de procedure is het noodzakelijk om maatregelen aan de bakkerij te treffen die kosten met zich meebrengen voor de gemeente.

### **Kansen en risico's**

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het binnen halen van de WBI-subsidie betekent een bedrag van circa € 3,0 mln van het Rijk en van circa € 0,6 mln van de Provincie. Echter de ervaring leert dat het binnen halen van de subsidie los staat van de daadwerkelijke toekenning die plaatsvindt als het hele project is afgerond.
- De maatregelen die nodig zijn om de geluids- en geuroverlast van bakkerij aan de Meersteeg zijn nog niet helemaal bekend. Dit kan tot extra kosten leiden.
- De afspraken in het kader van een DVO voor Deelplan 3 zijn nog niet gemaakt, die kunnen zowel positief als negatief uitpakken voor de exploitatie.

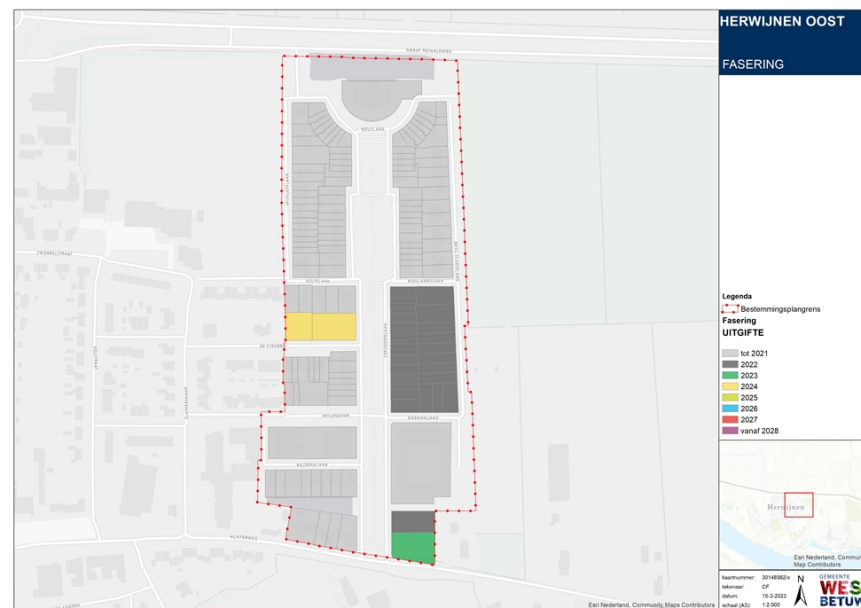
## 5.6 Herwijnen – Oost, Herwijnen

### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	78.051 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	43.451 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2024
Verkochte bouw kavels tot 2022	114 st
Verkochte bouw kavels in 2022	30 st
Te verkopen bouw kavels in 2023	2 st
Te verkopen bouw kavels na 2023	7 st

De grondexploitatie Herwijnen – Oost betreft een woningbouwproject met een omvang van circa 7,8 ha, waarvan 4,3 ha uitgeefbaar is. Het project bestaat uit twee fases. Voor fase 1 zijn de kavels voor 2018 verkocht. Fase 2 van de ontwikkeling bestaat uit deel A en B. Deel A (24 woningen) is een paar jaar geleden via een meervoudige onderhandse procedure aan de markt aangeboden. Voor deel B zijn dit jaar de bouw kavels aan de Vervoornlaan verkocht, via een procedure, waaronder vier patiowoningen. Op dit moment heeft de gemeente nog twee vrije kavels die in optie zijn uitgegeven. Daarnaast kan de gemeente op de oude woonwagenlocatie aan De Strobbel nog enkele woningen realiseren en uitgeven. Voor deze woningen zal dit jaar nog een plan worden gemaakt, zodat ze in 2024 verkocht kunnen worden.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	12.192.000	95,0%
Opbrengsten (gereed)	€	12.400.000	93,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	5.000	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	208.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	200.000	
Winstneming t/m 2021	€	870.000	
Winstneming in 2022	€	893.000	
Totaal winstneming t/m 2022	€	1.763.000	
Risicoreultaat P90	€	191.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

Dit jaar is door de verkoop van de kavels fors het resultaat positiever uitgevallen. Hierdoor is dit jaar extra winst genomen. Doordat al 95% van de kosten en 95% van de opbrengsten zijn gerealiseerd is het risico in deze exploitatie nog beperkt. Hierdoor is er ook geen risicoreserve noodzakelijk.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De verkoop van bouw kavels is veel positiever uitgevallen dan bij de vorige MPG voorzien was.

## Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

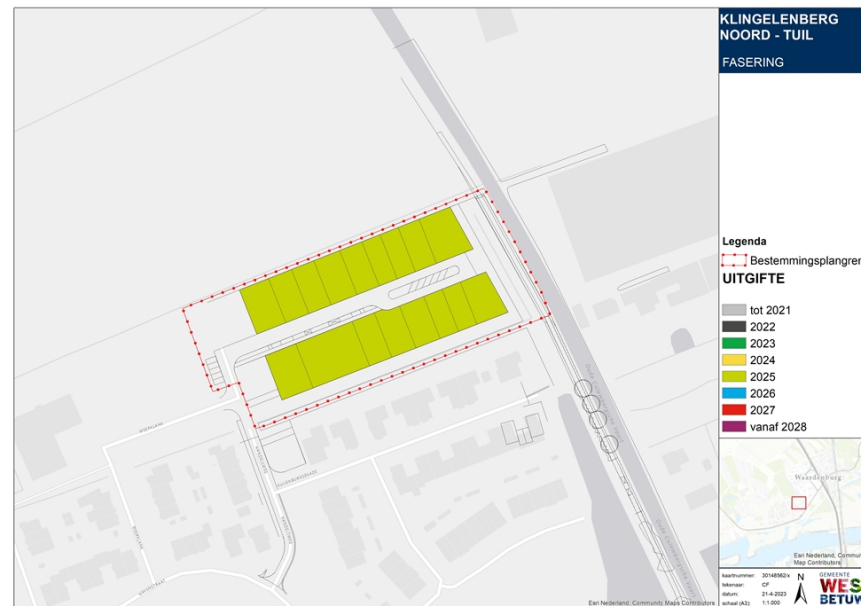
- Een kans is het principeverzoek van het Zorgcentrum Avondlicht om uit te breiden in westelijke richting. Hier heeft de gemeente ook nog grond in eigendom, maar in de exploitatie is geen rekening gehouden met eventuele opbrengsten hiervoor.

## 5.7 Klingelenberg Noord, Tuil

### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	9.787 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	4.525 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2026
Verkochte bouw kavels tot 2022	-
Verkochte bouw kavels in 2022	-
Te verkopen bouw kavels in 2023	-
Te verkopen bouw kavels na 2023	18 st

De gebiedsontwikkeling Klingelenberg Noord in Tuil ligt direct ten noorden van de locatie De Klingelenberg in Tuil. Het plan omvat de bouw van maximaal 24 woningen. Wat voortkomt uit het uitwerkingsplan van 2017, vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen. Vooralsnog zijn in het laatste stedenbouwkundig ontwerp maar 18 woningen opgenomen. Het uitgangspunt voor het in ontwikkeling nemen van Klingelenberg Noord blijft ongewijzigd. Afgelopen jaar heeft de planvorming stilgelegen.



In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	1.529.000	71,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.219.000	2,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-1.054.000	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	-310.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	-286.000	
Voorziening t/m 2021	€	-208.000	
Voorziening in 2022	€	-78.000	
Totale voorziening t/m 2022	€	-286.000	
Risicoreultaat P90	€	-488.000	
Benodigde risicoreserve	€	-178.000	

Doordat de ontwikkeling dit jaar stil heeft gelegen wordt de realisatie ook naar achteren geschoven. In 2023 is duidelijkheid vereist wat met deze locatie gedaan gaat worden. Ruim 70% van de kosten zijn gemaakt, maar nagenoeg geen opbrengsten (2%). Dus is dit een groot risico voor de gemeente. Dit uit zich in het ophogen van de verliesvoorziening en een hogere risicoreserve.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De fasering van uitgifte is een jaar vertraagd. Dit zorgt voor extra rentekosten en hogere kosten ten gevolge van prijsstijgingen.

## Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De locatie ligt nagenoeg klaar om ontwikkeld te worden. De grond is in bezit. De omgeving weet dat er gebouwd gaat worden. Daarmee is dit een kansrijk project om snelheid te maken.

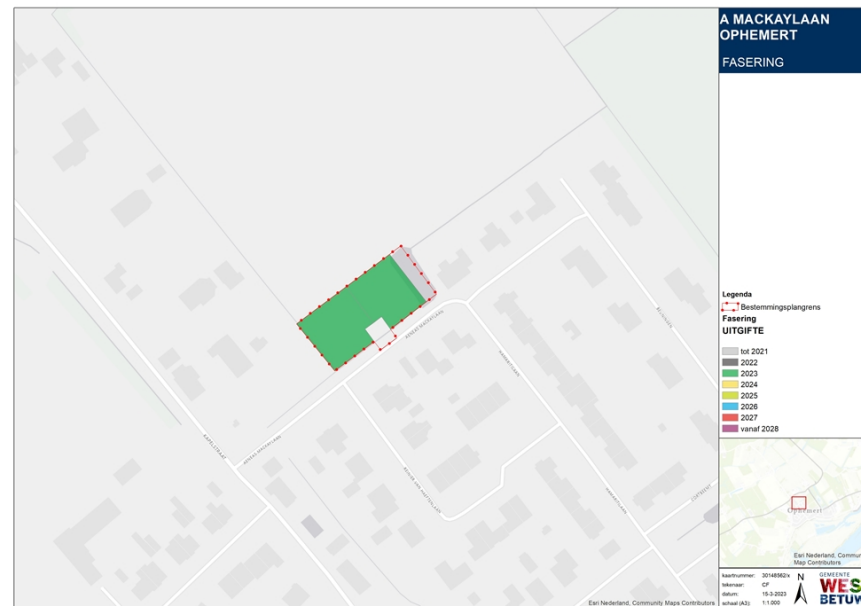
## 5.8 Mackaylaan, Ophemert

### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	1.709 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	1.419 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2024
Verkochte bouw kavels tot 2022	-
Verkochte bouw kavels in 2022	-
Te verkopen bouw kavels in 2023	2 st
Te verkopen bouw kavels na 2023	-

De gebiedsontwikkeling aan de Aeneas Mackaylaan te Ophemert is actief sinds de aankoop van de woonpercelen in 2009. Eind 2016 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk. Op basis van aangepaste voorwaarden van het waterschap en rekening houdend met de wensen van de aanwonenden is de waterpartij in 2021 aangepast. In 2022 zijn twee kavels in optie gegeven.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	205.000	77,0%
Opbrengsten (gereed)	€	483.000	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-159.000	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	278.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	267.000	
Winstneming t/m 2021	€	-	
Winstneming in 2022	€	-	
Totaal winstneming t/m 2022	€	-	
Risicoreultaat P90	€	269.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

De kavels zijn vorig jaar in de verkoop gegaan en in optie uitgegeven. Als deze verkocht zijn is de opbrengst geborgd en zijn daarmee de risico's beperkt. De nog te maken kosten zijn ook nog beperkt. Doordat het een positieve exploitatie betreft is er geen extra risicoreserve noodzakelijk.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen.

## Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De twee te realiseren kavels zijn al onder optie. Daardoor afzet nagenoeg verzekerd. Dit levert bijna geen risico's op.

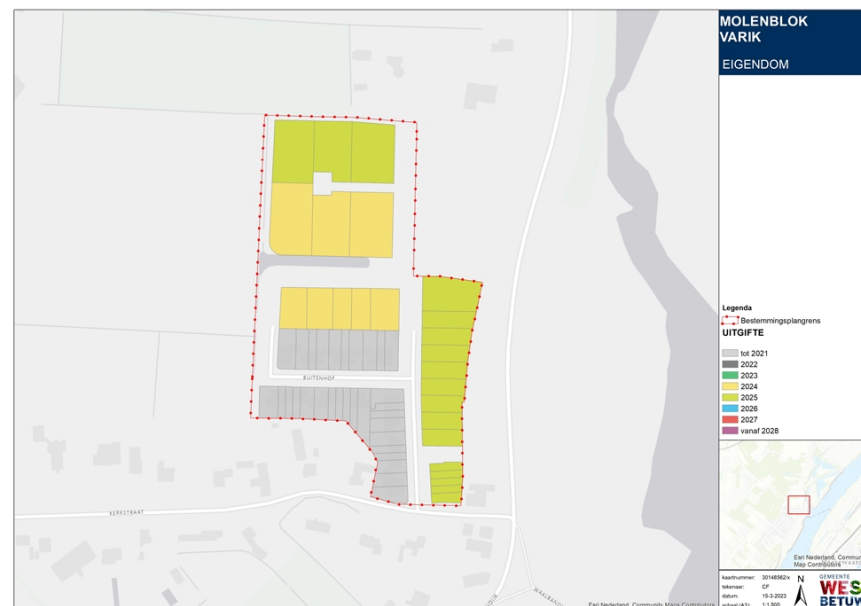
## 5.9 Molenblok, Varik

### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	30.470 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	20.277 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2026
Verkochte bouw kavels tot 2022	31 st
Verkochte bouw kavels in 2022	-
Te verkopen bouw kavels in 2023	-
Te verkopen bouw kavels na 2023	25 st

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van Varik langs de Waalbandijk, begrensd door de dijk in het oosten en de achterkant van de gebouwen aan de noordzijde van de Kerkstraat. In de planningsperiode tot 2026 zullen er 25 woningen worden gebouwd Fase 1 van het project, bestaande uit 31 woningen, werd in 2018 afgerond. De volgende fasen zijn vertraagd vanwege het dijkversterkingsproject Tiel-Waardenburg.

In 2020 heeft het waterschap duidelijkheid gegeven over hoe het dijklichaam er komt uit te zien middels het projectplan. Op basis van deze nieuwe gegevens, waaronder het profiel vrije ruimte dijkzone en de gebruiksvoorwaarden, heeft de gemeente samen met het waterschap geanalyseerd wat de gevolgen zijn voor de aannames zoals die in 2018 in het kader van de SOK zijn gedaan. Aan de hand van nieuwe schetsontwerpen, berekeningen van het uitgeefbaar gebied in de dijkzone en benodigde civieltechnische ingrepen is een herberekening gemaakt waarbij tevens de risico's en kansen in beeld zijn gebracht. Na besluitvorming is het overleg met het waterschap vervolgd om de mogelijkheden voor een gecombineerde uitvoering voor zowel de plannen van de dijkversterking als gebiedsontwikkeling, de hiermee samenhangende risico's en kansen en financiële gevolgen te bespreken. Deze bespreking heeft geresulteerd in een gewijzigde planuitwerking waarbij voor de dijkversterking gekozen is voor een constructie. Voor de woningbouw betekent dit dat de gemeente de woningen volledig op eigen gronden kan realiseren met minimale ophogingen. Gemeente en waterschap kunnen meer onafhankelijk van elkaar opereren en met het afsluiten van een beëindigingsovereenkomst de nieuwe gemaakte afspraken vastleggen. Omdat er nog geen overeenstemming is over de financiële bijdrage/verrekening o.b.v. de beëindigingsovereenkomst, is hier in de geactualiseerde berekening nog geen rekening gehouden.



De gemeente heeft de planuitwerking ondertussen vervolgd, het bestemmingsplan ligt gereed om in procedure te worden gebracht en met de verkoopprocedure is een start gemaakt. Het streven is in 2023 tot selectie van marktpartijen te komen die de gronden van de gemeente kopen en de woningen gaan ontwikkelen.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.

### Resultaat

Kosten (gereed)	€	7.379.000	79,0%
Opbrengsten (gereed)	€	3.650.000	40,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-4.347.000	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	-3.729.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	-3.445.000	
Voorziening t/m 2021	€	-2.333.000	
Voorziening in 2022	€	-1.112.000	
Totale voorziening t/m 2022	€	-3.445.000	
Risicoreultaat P90	€	-4.935.000	
Benodigde risicoreserve	€	-1.206.000	

Afgelopen jaar is het woonprogramma bijgesteld en past het beter bij de woonvisie van de gemeente. In de eerste fase zijn met name de goedkopere woningen gerealiseerd met dien verstande dat in fase 2 meer in het duurdere segment gerealiseerd zou worden. Tussen fase 1 en fase 2 zit nogal wat tijd waardoor er toch voor gekozen is om ook meer betaalbare woningen in fase 2 te realiseren.

Vanuit planologisch opzicht zit er een beperking op het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Ten gevolge hiervan en het goedkopere programma worden de kavels voor de woningen relatief groot ten opzichte van vergelijkbare type woningen in de rest van de gemeente. Dit heeft een prijsdrukkend effect op de grondprijs per uit te geven m<sup>2</sup>. De wens is om de uit te geven gronden dit jaar in een openbare procedure te verkopen. Gelet op het te realiseren programma kan het wel eens zo zijn dat de ontwikkelaars de afzet als risico zien en dit meenemen in hun bod. Daarmee blijft dit een groot risico voor de gemeente. Hierdoor stijgt de benodigde reserve die noodzakelijk is voor dit project.

### **Verschillenanalyse**

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Woonprogramma is gewijzigd om te voldoen aan de woondeal.
- Ten gevolge van langere looptijd zijn extra planontwikkelingskosten gemaakt.
- Het plangebied moet middels een wijzigingsplan en een normaal bestemmingsplan geregeld worden. Dit zorgt voor extra kosten.

### **Kansen en risico's**

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De kavels voor alle type woningen zijn aanmerkelijk groter dan het gemiddelde in de gemeente. Het is de vraag of deze grote kavels voldoende opleveren en courant genoeg zijn voor een ontwikkelaar om het afzetrisico te beperken. Zo nee betekent dit een lagere grondprijs voor de gemeente.

## 5.10 Slingerbos, Ophemert

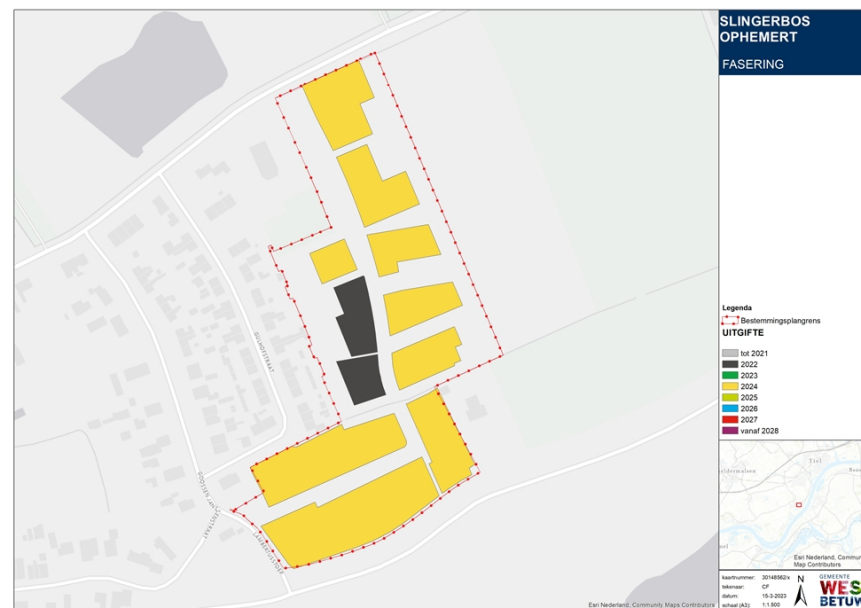
### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	34.811 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	19.123 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2027
Verkochte bouw kavels tot 2022	-
Verkochte bouw kavels in 2022	19 st
Te verkopen bouw kavels in 2023	-
Te verkopen bouw kavels na 2023	50 st

Het plangebied van Slingerbos ligt in Ophemert tussen de Waalbandijk en de Molenstraat, begrensd door woonpercelen en agrarische gronden. Het bestemmingsplan is in 2017 vastgesteld en in 2018 onherroepelijk geworden na een beroep bij de Raad van State. Fase 1 (polder) is de voorbelasting/ophoging gerealiseerd, terwijl fase 2 betrekking heeft op de dijkzone. Het vervolg van de woningbouwontwikkeling is afhankelijk van het dijkversterkingsproject Tiel-Waardenburg. Het plan omvat de bouw van 65 woningen, waarvan woningbouwcorporatie De Kernen 15 huurwoningen zal bouwen. In 2018 zijn verschillende mogelijkheden voor de dijkzone besproken met het waterschap. De gekozen variant omvat de aanleg van een verlengd dijklichaam (stabiliteitsberm) en de bouw van woningen hierop. De gemeente en het waterschap hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met uitgangspunten, afspraken en condities voor de gebiedsontwikkeling.

Er zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen de gemeente en het waterschap voor een gecombineerde uitvoering van de plannen voor dijkversterking en gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van minder ophoging en een kleine reductie van het uitgeefbaar gebied. De afspraken resulteren ook in een kortere looptijd van de grondexploitatie. Er wordt gewerkt aan een beëindigingsovereenkomst om de gemaakte afspraken vast te leggen. Eventuele gevolgen van nieuwe prijsafspraken zijn nog niet verwerkt in de grondexploitatie, maar zullen bij de volgende actualisatie meegenomen worden.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	6.878.000	58,0%
Opbrengsten (gereed)	€	4.508.000	11,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-3.511.000	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	-2.370.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	-2.147.000	
Voorziening t/m 2021	€	-1.604.000	
Voorziening in 2022	€	-543.000	
Totale voorziening t/m 2022	€	-2.147.000	
Risicoreultaat P90	€	-2.606.000	
Benodigde risicoreserve	€	-236.000	

In het verleden was de grond voor sociale huurwoningen al verkocht aan een corporatie. Door wijzigingen in het stedenbouwkundig plan, konden de huurwoningen niet meer op die plek ontwikkeld worden. Daarom heeft een grondruil plaatsgevonden en heeft de corporatie nu op andere plek in plan de ruimte om sociale huurwoningen te realiseren. Deze transactie heeft in 2022 plaatsgevonden.

De overige gronden voor de bouw van 50 woningen zijn door middel van een openbare aanbesteding eind 2022 verkocht. Het definitieve koopcontract met de ontwikkelaar is nog niet getekend. Met name de indexatie van het grondbod is een punt van discussie, terwijl dit juist in de aanbestedingsprocedure is vastgezet op de CPI.

Als gevolg van de afspraken over de verkoop van de grond is de benodigde risicoreserve ook kleiner dan vorig jaar.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De gemeente heeft grond teruggekocht van de corporatie en weer verkocht. Dit levert extra kosten voor overdracht op die voor rekening van de gemeente zijn gekomen.
- De aanbesteding van de gronden heeft meer opgeleverd.



### **Kansen en risico's**

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het definitieve contract is nog niet getekend met de ontwikkelaar. In de aanbestedingsprocedure is gesproken over indexatie van het groundbod met de CPI. De ontwikkelaar trekt dat nu in twijfel. Eventuele wijziging kan gevolgen hebben op de aanbesteding.
- De huidige marktontwikkelingen kunnen er wel eens voor zorgen dat de ontwikkelaar het contract teruggeeft aan de gemeente en dat daardoor de afzetrisico's weer bij de gemeente liggen.

## 5.11 Homburg-Noord, Beesd

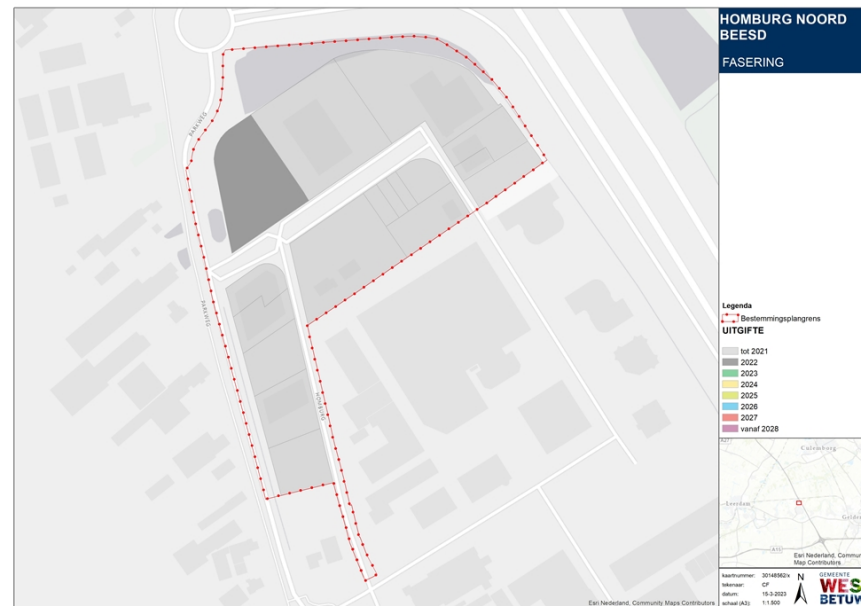
### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Bedrijventerrein
Totale plangebied	41.852 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	28.718 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2023
Verkochte bouw kavels tot 2022	27.157 m <sup>2</sup>
Verkochte bouw kavels in 2022	1.561 m <sup>2</sup>
Te verkopen bouw kavels in 2023	-
Te verkopen bouw kavels na 2023	-

Homburg-Noord is de laatste ontwikkelingsfase van het bestaande industrieterrein Oude Waag/Homburg aan de noordzijde van het stadscentrum van Beesd. Het laatste overgebleven landbouwgrond in het gebied, gelegen in de bocht van de nieuwe toegangsweg van de A2, wordt omgevormd tot een gemengd industrieterrein met kleine percelen tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>, primair gericht op de lokale markt. De gemeente werkt samen met Homburg VOF, een particuliere partij die ongeveer twee derde van het ontwikkelingsgebied bezit, om dit project te realiseren.

In 2016 werd een (voorafgaande) samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Homburg VOF. Alle kavels zijn verkocht. De laatste kavel is in 2022 verkocht. De gemeente is verantwoordelijk voor het betalen van een compensatievergoeding (14,65%) van de grondprijs aan Homburg VOF volgens de overeenkomst. Als gevolg hiervan is het budget uitgesteld tot 2023 om de bouw en ontwikkeling van de locatie te faciliteren.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	1.645.000	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.308.000	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-337.000	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	-337.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	-337.000	
Voorziening t/m 2021	€	-312.000	
Voorziening in 2022	€	-25.000	
Totale voorziening t/m 2022	€	-337.000	
Risicoresultaat P90	€	-337.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

Homburg-Noord wordt per 31 december 2022 afgesloten. De nog te maken kosten worden ondergebracht in een voorziening. Daarmee is het project afgesloten met een verlies van 337.000 euro.

### Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Het project wordt afgesloten. De nog te maken kosten gaan naar een voorziening voor de uitvoering van de laatste werkzaamheden.

### Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Niet van toepassing, project wordt afgesloten.

## 5.12 Hondsgemet-Noord, Geldermalsen

### Projectbeschrijving

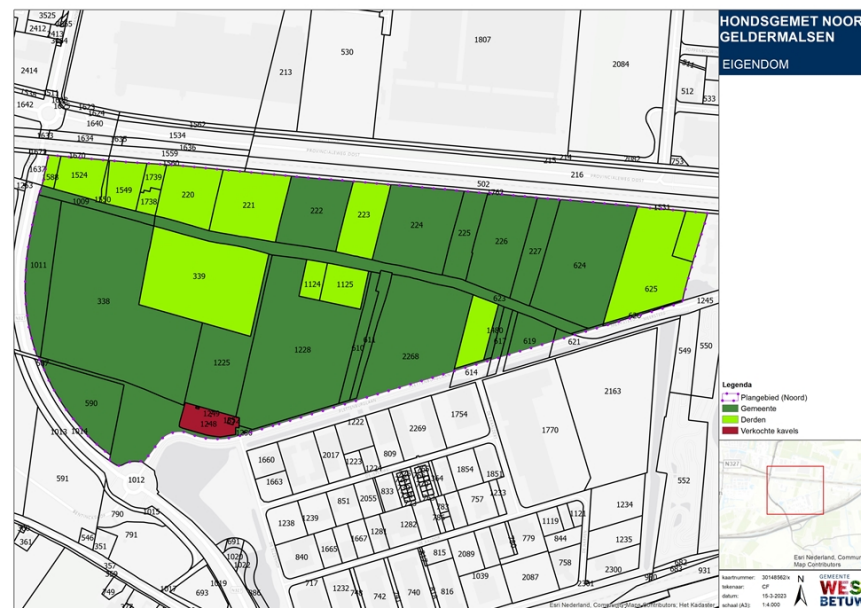
Type ontwikkeling	Bedrijventerrein
Totale plangebied	350.000 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	224.000 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2031
Verkochte bouw kavels tot 2022	-
Verkochte bouw kavels in 2022	-
Te verkopen bouw kavels in 2023	-
Te verkopen bouw kavels na 2023	224.000 m <sup>2</sup>

Hondsgemet-Noord is een gebied van meer dan 40 hectare gelegen tussen de Plettenburglaan en de spoorlijn Geldermalsen-Tiel. Het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een bedrijventerrein en bedrijfslocatie die aansluit op de uitgifte van bedrijfsterreinen op Hondsgemet-Zuid. Ongeveer twee derde van het gebied is eigendom van de gemeente en een derde is eigendom van particulieren.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt regionaal gecoördineerd en vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De behoefte aan Hondsgemet-Noord is aangetoond en dus groen licht gegeven.

Tijdens de planningsfase is gebleken dat de capaciteit van de Randweg-N327 als ontsluitingsweg voor Hondsgemet-Noord onvoldoende is. Er vindt overleg plaats met de provincie over maatregelen om de capaciteit te vergroten. Hierover moeten nog nadere afspraken tussen gemeente en provincie worden gemaakt, gezien de complexiteit van het vraagstuk en de diverse stakeholders die erbij betrokken zijn. De planning is dat het bestemmingsplan voor Hondsgemet-Noord in 2025 kan worden vastgesteld en dat de eerste gronduitgifte in 2026 kan plaatsvinden. Belangrijk punt is dat er overeenstemming met de provincie moet zijn over de ontsluiting op de Randweg-N327. Daartoe is vooralsnog rekening gehouden met een bijdrage van € 1,7 mln uit de grondexploitatie Hondsgemet-Noord.

In bovenstaande kaart staat de eigendomsverhouding binnen het plangebied.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	31.984.000	47,0%
Opbrengsten (gereed)	€	32.235.000	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-14.946.000	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	251.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	210.000	
Winstneming t/m 2021	€	-	
Winstneming in 2022	€	-	
Totaal winstneming t/m 2022	€	-	
Risicoresultaat P90	€	-3.987.000	
Benodigde risicoreserve	€	-3.987.000	

De grondexploitatie van Hondsgemet-Noord is een normatieve grondexploitatie. Hier ligt nog geen plan ten grondslag. Daarmee wordt al aangegeven dat dit best wel een risicovol project is. Een van de grootste risico's van het aan te leggen bedrijventerrein is de ontsluiting op de N327. Een overgroot deel van de kosten (de verwerving) is al gemaakt. Daarentegen zijn er nog nagenoeg geen opbrengsten gerealiseerd. Dit laatste kan ook nog wel een paar jaar duren. Gelet op de hoge verwervingskosten is renterisico een belangrijk risico voor deze grondexploitatie.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Deze exploitatie is alleen geüpdatet aan de hand van de algemene aanpassingen. Dit komt door feit dat de grondexploitatie is opgezet op basis van normatief ruimtegebruik. Hier ligt nog geen plan ten grondslag.

## Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het grootste risico is dat nog onvoldoende duidelijk is wat hier ontwikkeld gaat worden met de daar bijbehorende duidelijkheid. Dit kan zowel een kans als een risico zijn. Vooral nog wordt het risico groter ingeschat dan de kans.

## 5.13 Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen

### Projectbeschrijving

Type ontwikkeling	Bedrijventerrein
Totale plangebied	394.276 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar	281.138 m <sup>2</sup>
Project afgerond in	2026
Verkochte bouw kavels tot 2022	275.348 m <sup>2</sup>
Verkochte bouw kavels in 2022	-
Te verkopen bouw kavels in 2023	926 m <sup>2</sup>
Te verkopen bouw kavels na 2023	4.864 m <sup>2</sup>

Op 27 februari 2007 werd het bestemmingsplan Hondsgemet-Zuid door de gemeenteraad van Geldermalsen goedgekeurd. Het plan omvatte de ontwikkeling van een bedrijventerrein en de bijbehorende infrastructuur, gelegen tussen de Randweg, Plettenburglaan en de Betuweroute. Het bedrijventerrein was aanvankelijk gericht op lokale en sub regionale behoeften, waardoor het verkavelingsplan een kleinschalig karakter had.

Echter, vanwege de economische crisis in 2008 werden er weinig kavels verkocht en werd er een wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd om de ontwikkeling van grotere kavels mogelijk te maken.

Inmiddels is de markt voor bedrijfskavels verbeterd en is er belangstelling voor zowel grote als kleine kavels. Alle gronden zijn eigendom van de gemeente of ontwikkelaars. In de periode van 2018 tot 2021 zijn er diverse percelen verkocht, variërend in grootte van 1.000 m<sup>2</sup> tot 18.900 m<sup>2</sup>. Er is momenteel nog één kavel die waarschijnlijk dit jaar verkocht zal worden. De invulling van de eilandkavel is nog onzeker, dit komt mede door de onduidelijk betreft de N-weg en eventuele waterbergingsopgave.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 en vanaf 2028.



## Resultaat

Kosten (gereed)	€	35.661.000	95,0%
Opbrengsten (gereed)	€	36.059.000	98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	1.282.000	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	398.000	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	368.000	
Winstneming t/m 2021	€	5.077.000	
Terugboeking winst in 2022	€	-540.000	
Totaal winstneming t/m 2022	€	4.537.000	
Risicoresultaat P90	€	-288.000	
Benodigde risicoreserve	€	-288.000	

De locatie is bijna geheel uitgegeven. Een belangrijke opbrengst is nog de verkoop van de zogenaamde eilandkavel. De uitgifte van deze kavel is naar achteren geschoven ten gevolge van allerlei zaken op het gebied van waterberging voor de N327 en de Plantage. Een van de onzekerheden heeft ervoor gezorgd dat de eilandkavel circa 4.200 m<sup>2</sup> kleiner moet worden om voldoende waterberging voor Hondsgemet-Zuid binnen het eigen plangebied te realiseren. De vraag is nu hoelang nog te wachten met de uitgifte van de kavel. Wachten tot alle ontwikkelingen rondom N327 bekend zijn of nu al verkopen en de eventuele waterberging voor de N327 op te lossen in Hondsgemet-Noord.

Hier zit nog wel een risico, waardoor er dit jaar wel een risicoreserve nodig is voor dit plan.

## Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Hobru heeft een klein deel van de eigen kavel in gebruik. Die wil dit deel graag herontwikkelen. Daarvoor kan nog een klein deel van de openbare ruimte gekocht worden van de gemeente om dit een courante ontwikkeling te laten zijn. De verkoop van deze grond is voor de gemeente extra opbrengsten.
- Doordat de waterberging van Hondsgemet-Zuid niet gerealiseerd kan worden binnen het plangebied van de Plantage, zal dit binnen de eigen plangrenzen gerealiseerd moeten worden. De consequentie is dat de eilandkavel circa 4.200 m<sup>2</sup> kleiner moet om de waterberging te regelen. Dit betekent minder opbrengsten uit verkoop.

**Kansen en risico's**

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Een kans is om de waterberging binnen het plangebied Hondsgemet-Noord op te lossen. Daarmee kan de eilandkavel wel in zijn huidige vorm worden uitgegeven.
- De eilandkavel is een unieke plek en levert een uniek gebouw op.



# 6 Gemeentelijke initiatieven

## 6.1 Beesd-Noord, Beesd

### Projectbeschrijving

	<b>Beesd-Noord, Beesd</b>
Functie(s)	Woningbouw en bedrijven
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	2024/2025
Programma	1e fase circa 100 woningen

Er wordt al een enige tijd gewerkt aan de voorbereidingen van woningbouw op de locatie Garstkampen in Beesd. Dit is het gebied tussen de Schuttersweg, Parkweg en Dr. A. Kuijpersweg (zie kaartje). Na de gemeentelijke herindeling is geprobeerd de marktpartijen tot planvorming te laten overgaan. In 2021 is besloten om als gemeente de regie te nemen en de nodige voorbereidingen te treffen. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn in het plangebied ontwikkelingen tegengehouden welke de verdere voortgang van ontwikkelproces kunnen belemmeren.

Op korte termijn wordt er gekeken naar circa 150 woningen. Het totale plangebied biedt ruimte voor 300 tot 400 woningen. De mogelijke archeologische waarden in het plangebied dienen nog steeds nader onderzocht te worden. Momenteel wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld en worden de eerste gesprekken met grondeigenaren/ontwikkelaars gevoerd.

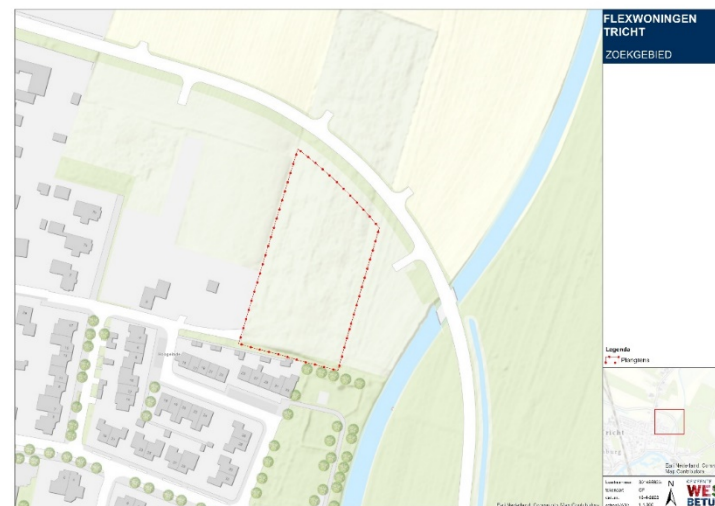


## 6.2 Flexwoningen Tricht

### Projectbeschrijving

	Flex-woningen, Tricht
Functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2024
Programma	22 flex-woningen

Wegens de druk op de woningmarkt is er in 2021 gezamenlijk, met de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en De Kernen, naar de mogelijkheden gekeken voor zgn flexwoningen. In Tricht is een geschikte locatie gevonden. In 2022 is deze locatie formeel aangewezen en zijn subsidies toegekend voor de ontwikkeling. Een RHA-subsidie vanuit het Rijk van € 250.000 die voor 50% is toegewezen aan locatie Tricht en een bedrag van € 60.000 voor planontwikkelingskosten vanuit de provincie.



De locatie Tricht en omgeving komt mogelijk in de toekomst ook in beeld als uitbreidingslocatie voor het dorp. De planvorming voor deze locatie wordt opgestart om te kijken hoe het concept flexwonen hierbinnen past. Om flexwoningen te kunnen realiseren moet de gemeente nog voor investeringen doen in riolering en bereikbaarheid. Gekeken wordt hoe dit kostendekkend gerealiseerd kan worden.

### 6.3 Flexwoningen Opijnen

#### Projectbeschrijving

	Flex-woningen, Opijnen
Functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2024
Programma	25 flex-woningen

Wegens de druk op de woningmarkt is er in 2021 gezamenlijk, met de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en De Kernen, naar de mogelijkheden gekeken voor zgn flexwoningen. In Opijnen is een geschikte locatie gevonden. In 2022 is deze locatie formeel aangewezen en zijn subsidies toegekend voor de ontwikkeling. Een RHA-subsidie vanuit het Rijk van € 250.000 die voor 50% is toegewezen aan locatie Opijnen en een bedrag van € 60.000 voor planontwikkelingskosten vanuit de provincie.

De locatie Opijnen is vanuit het dorpsbelang alleen voor tijdelijk gebruik en dus voor flexwoningen. Op de lange termijn wil het dorp deze plek vrijhouden. De locatie ligt ook gunstiger wat betreft aansluiting op riolering en de openbare weg. Daardoor is deze locatie financieel makkelijker te realiseren.



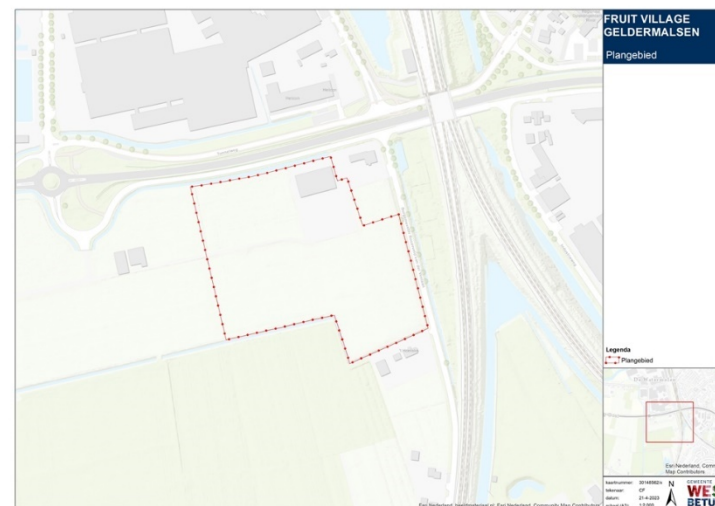
## 6.4 Fruitvillage, Geldermalsen

### Projectbeschrijving

	Fruitvillage, Geldermalsen
Voormalige functie(s)	Proeftuinen
Nieuwe functie(s)	Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten
Type ontwikkeling	Verkoop grondpositie
Fase	Ontwikkelfase
Programma	Circa 350 opvangplekken (ca. 185 woonruimten) + voorzieningen
Verkoop aan	Ontwikkelaar

Als onderdeel van de huidige Fruit Tech Campus is er een ontwikkeling voorgenomen voor de realisatie van tijdelijke verblijfsruimten en voorzieningen voor arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Een lokale ontwikkelaar is in gesprek met de gemeente om dit project te realiseren. Daartoe zal de ontwikkelaar de grond kopen van de gemeente. De arbeidsmigranten werken binnen de gemeente West Betuwe, waaronder de dichtbijgelegen Fruitveiling.

Het Rijk heeft een zogenaamde RHA-subsidie van circa € 1,3 miljoen toegezegd om dit te realiseren. Belangrijk item is hoe deze subsidie verstrekt kan worden zonder staatssteun te plegen.



## 6.5 Haften Centrum, Haften

### Projectbeschrijving

	Haften Centrum, Haften
Voormalige functie(s)	Twee basisscholen en dorps huis
Nieuwe functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Ontwikkelfase
Programma	totaal 40 tot 50 woningen

Haften Centrum betreft 3 verschillende locaties waar voorheen twee scholen, een sporthal en het dorps huis gesitueerd waren. Deze heten respectievelijk Locatie Schoolstraat, locatie Honekeskamp-Nelekeskamp en de locatie Dorpshuisstraat. De laatste locatie is wegens de toegenomen parkeerbehoefte voor de ontwikkelmogelijkheden van de supermarkt afgevallen als bouwlocatie. Op de overige twee locaties is er ruimte voor circa 45 woningen. Afgelopen jaar is er gekeken naar het concrete programma voor de locaties, hierbij is gekozen voor een uitgebreider sociaal programma. De definitieve prijsovereenstemming vindt plaats na verdere uitwerking van het civieltechnisch ontwerp. Dit betreft met name de uitwerking op het gebied van waterberging.

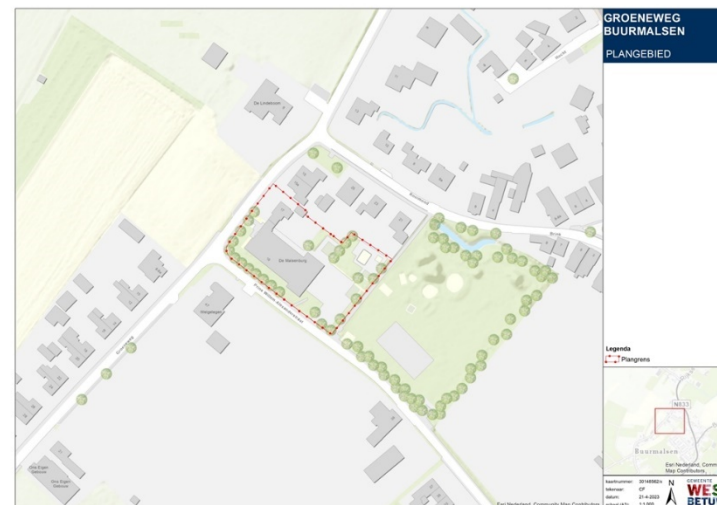


## 6.6 Groeneweg 19, Buurmalsen

### Projectbeschrijving

	Groeneweg 19, Buurmalsen
Voormalige functie(s)	Basisschool
Nieuwe functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	Verkoop bestaand vastgoed
Fase	Haalbaarheidsfase
Programma	10 tot 15 woningen
Verkoop aan	CPO

Het voormalige schoolgebouw in Buurmalsen is niet meer in gebruik. Daarom is besloten om op deze locatie woningen te realiseren in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Via een prijsvraag is de keuze gevallen op een hergebruik van het schoolgebouw in combinatie met kleinschalige nieuwbouw. Er wordt gedacht aan 10 tot maximaal 15 woningen. Afgelopen jaar is er een taxatie uitgevoerd en zijn de eerste gesprekken gevoerd ten behoeve van de intentieovereenkomst. In mei 2023 zal de intentie-overeenkomst worden ondertekend.

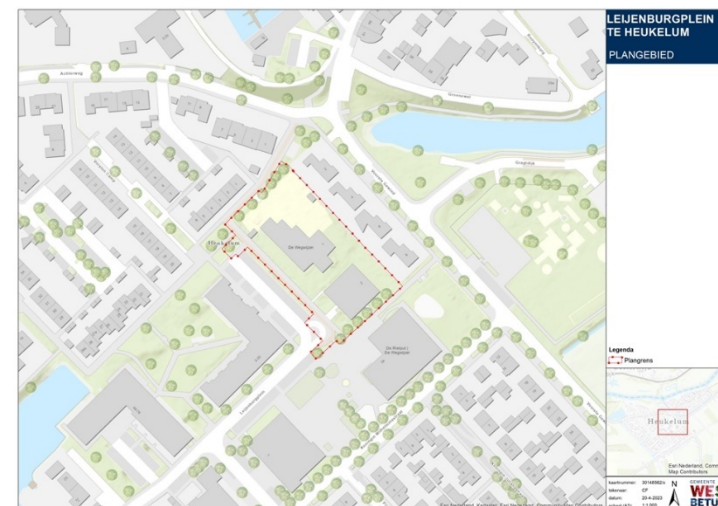


## 6.7 Leijenburgplein, Heukelum

### Projectbeschrijving

	Leijenburgplein, Heukelum
Voormalige functie(s)	Basisschool en gymzaal
Nieuwe functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	Verkoop bestaand vastgoed
Fase	Haalbaarheidsfase
Verkoop aan	Woningbouwcorporatie

In 2021 is er met de initiatiefnemer gesproken over een passend programma bij de herontwikkeling van de school aan het Leijenburgplein in Heukelum. De initiatiefnemer is afgehaakt in verband met de financiële haalbaarheid. De gemeente kijkt nu met de corporatie of die hier een plan met sociale huurwoningen kan realiseren. Een belangrijk onderdeel bij dit plan is de financiële haalbaarheid, omdat de gebouwen nog wel een boekwaarde hebben die goedge maakt moet worden.



## 6.8 Bijdendijkstraat 1, Asperen

### Projectbeschrijving

	Bijdendijkstraat 1, Asperen
Voormalige functie(s)	Basisschool
Nieuwe functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	Verkoop bestaand vastgoed
Fase	Haalbaarheidsfase
Verkoop aan	onbekend

In 2022 wordt de herontwikkeling van de voormalige basisschool opgepakt. Kaders voor deze ontwikkeling moeten nog worden opgesteld. Eind 2022 is besloten om tijdelijke huisvesting voor Oekraïners te realiseren in de voormalige basisschool. Het is niet duidelijk wat dit voor gevolg heeft voor de voortgang van het ontwikkelproces.





# 7 Faciliterende projecten

## 7.1 Klingenberg, Tuil

### Projectbeschrijving

	Klingenberg, Tuil
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	2024/2025
Programma	3e fase circa 60 woningen
Initiatiefnemer	Ontwikkelaars

Met ontwikkelaars is in een ver verleden al een overeenkomst gesloten. De eerste twee fases zijn al gerealiseerd. De gemeente voert nu gesprekken over hoe de derde fase ingevuld gaat worden. De ontwikkelaars hebben een deel van fase 3 verkocht waardoor de gemeente met nog een partij moet onderhandelen.

## 7.2 Lingewaarden, Geldermalsen

### Projectbeschrijving

	Lingewaarden, Geldermalsen
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	Fase 1 nog circa 50 woningen
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

De ontwikkelaar is al een hele tijd geleden gestart met fase 1. In fase 1 moeten nog circa 50 woningen gerealiseerd worden. Voor de bouw van het merendeel van deze circa 50 woningen is al een omgevingsvergunning verleend. Het is niet duidelijk wanneer de ontwikkelaar de woningen in de verkoop zet danwel start met de bouw. Na fase 1 kan de ontwikkelaar in de 2<sup>e</sup> fase nog eens circa 60-70 woningen realiseren.

### 7.3 Lingedonk, Geldermalsen

#### Projectbeschrijving

Functie(s)	Woningbouw, maatschappelijk
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2024/2025
Programma	Laatste deel programma
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

Het plan Lingedonk nadert zijn einde. De ontwikkelaar is bezig met de afbouw van de sociale huurappartementen en zorgeenheden. Daarna kan het laatste deel woonrijp gemaakt worden. Daarmee is dit plan afgerond. De gemeente kan dan ook het stationsplein met bijbehorende fietsenstalling realiseren.

### 7.4 De Vergt, Waardenburg

#### Projectbeschrijving

	<b>De Vergt, Waardenburg</b>
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	Onbekend
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

Het betreft een ontwikkeling achter de supermarkt in Waardenburg. Tijdens de haalbaarheidsfase loopt de initiatiefnemer tegen diverse problemen op het gebied van planologische hinder. Hier moeten eerst oplossingen voor worden gevonden om te kijken hoe dit project doorgang kan vinden.

## 7.5 Heuffterrein, Vuren

### Projectbeschrijving

	Heuffterrein, Vuren
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	16 woningen
Initiatiefnemer	Grondeigenaar en waterschap

De ontwikkeling op het Heuffterrein is een initiatief vanuit Klop Beheer de eigenaar van de voormalige steenfabriek. In 2020 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de eigenaar, het Waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en de gemeente. De ontwikkeling betreft een viertal vrijstaande woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek en 12 woningen op/naast/in de dijk. De rest van het gebied zal ingericht worden als natuurcompensatie van de dijkversterking.

Het belang voor de gemeente West Betuwe is een recreatieve route (soort klompenpad) dat door het natuurgebied loopt zodat de inwoners van Vuren een recreatief rondje kunnen wandelen door het gebied.

## 7.6 Julianaplantsoen, Waardenburg

### Projectbeschrijving

	Julianaplantsoen, Waardenburg
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2024/2025
Programma	32 woningen
Initiatiefnemer	Woningbouwcorporatie

Het initiatief betreft een herontwikkeling van het gebied. Er worden circa 30 sociale huurwoningen gesloopt en hetzelfde aantal zal teruggebouwd worden. Op dit moment lopen de gesprekken over het stedenbouwkundig plan.

# 8 Bijlage

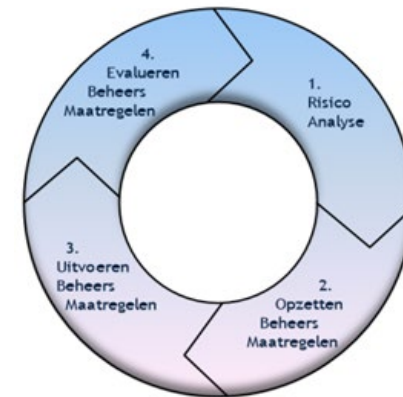
## 8.1 Nadere toelichting risicomanagement

Een goede financiële beheersing van ruimtelijke ontwikkelingen kan niet zonder professioneel risicomanagement. Signalering en beheersing van risico's voorkomt vertragingen, onverwachte gebeurtenissen en budgetoverschrijdingen. De veranderde marktomstandigheden benadrukken nog eens extra het belang van risicomanagement voor het welslagen van het project binnen de vastgestelde financiële kaders, maar ook voor het financieel (gezond) functioneren van de Grondexploitatie. Risicomanagement maakt in toenemende mate een belangrijk onderdeel uit van projecten en programma's in de gebiedsontwikkeling.

Onder risicomanagement verstaan wij de wijze waarop de risicoanalyse in projecten is georganiseerd en de wijze waarop sturing wordt gegeven aan het beheersen van de (belangrijkste) risico's. Goed uitgevoerd risicomanagement maakt het mogelijk om voorafgaand aan de start van het project in gezamenlijkheid te 'simuleren' en te inventariseren welke gebeurtenissen kunnen optreden waardoor het beoogde eindresultaat in gevaar komt. Inzicht in het projectverloop en de risico's per projectfase maken het mogelijk om bewuste afwegingen en keuzen te maken en tegenvallers 'achteraf' te voorkomen.

Om risicomanagement goed te laten werken, is een stevige verankering in de organisatie nodig. Deze verankering vindt plaats binnen het project, maar ook op het totaalniveau van de Grondexploitatie. De verantwoordelijkheid van risicomanagement is belegd bij mensen binnen het project of de organisatie. Hierbij nemen de projectleider en de planeconoom sleutelposities in. De projectleider heeft een coördinerende en sturende rol bij het uitvoeren van risicomanagement in het desbetreffende project. Als het gaat om de (financiële) risicoanalyse bij grondexploitaties is de planeconoom leidend. Hij is primair verantwoordelijk voor het leveren van goede (financiële) risicoanalyses bij projecten en het aangeven van de benodigde risicoreserve voor het individuele project of het totaal aan projecten binnen een gemeente.

Bewustwording en analyse van risico's en de implementatie van risicobeheersing moeten een prominente plaats innemen bij het projectmatig werken. Hierdoor kunnen in elke fase weloverwogen beslissingen worden genomen met in achtname van het bijbehorende, samengestelde risicoprofiel. Risicomanagement is ook een repeterend proces wat gedurende een project, enigszins afhankelijk van het soort project (omvang, doorlooptijd, complexiteit etc.), regelmatig wordt doorlopen.



## 8.2 Begrippenlijst

- **Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV):** voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad.
- **Boekwaarde:** de som van de investeringen en opbrengsten op 1 januari van een bepaald jaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
- **Bouwrijp maken:** de grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren door allereerst te slopen en op te ruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk (bijvoorbeeld ophogen, egaliseren en andere).
- **Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken):** werkzaamheden die ertoe leiden, dat er sprake is van grond die ondergronds en bovengronds obstakelvrij is en van te bebouwen gronden die op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Hierbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar - in het openbaar gebied - bij hoort.
- **Netto Contante Waarde (NCW):** de waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een rentefactor.
- **Eindwaarde:** de waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt, per einddatum van het project.
- **Grondexploitatie:** het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht (2).
- **Indexering:** periodische aanpassing van prijzen.
- **Meerjaren Prognose grondexploitaties (MPG):** het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Percentage Of Completion (POC):** winstneming naar rato van de verrichte prestaties, kosten en opbrengsten, bij de uitvoering van het project
- **Prijspeil:** kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).
- **Residuele grondwaarde:** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.

- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicoreserve:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via de POC-methode.
- **Woonrijp maken:** het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.