

# MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2026



gemeente  
**Nijkerk**

# MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2026

*bij Jaarrekening 2025*

**datum**

17/03/2026

**status**

definitieve versie

**portefeuillehouder**

A.M.W. Rohen

**behandeld door**

P. de Bruijn  
M. Langerak

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Systematiek.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Marktontwikkelingen.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Rekenparameters .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Grondexploitaties .....</b>	<b>14</b>
5.1 Nijkerkerveen .....	15
5.1.1 Deelplan 3.....	16
5.2 Nautenaseweg.....	18
5.3 Arkerpoort.....	20
5.4 De Flier .....	22
5.5 Spookkamp fase 1 + locatie zwembad.....	24
5.6 Stadshaven Nijkerk.....	26
5.7 PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve.....	28
<b>6. Doornsteeg.....</b>	<b>30</b>
6.1 Doornsteeg: fase 1 .....	31
6.2 Doornsteeg: fase 2 .....	31
6.3 Doornsteeg: fase 3 .....	32
6.4 Deelplanoverstijgende investeringen.....	34
6.5 Doornsteeg op totaalniveau.....	35
<b>7. Strategische gronden en aankopen.....</b>	<b>36</b>
7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk).....	36
7.2 Nijkerkerveen deelplan 4 .....	36
7.3 Spookkamp fase 2.....	36
7.4 Stadshaven - bedrijventerrein.....	37
<b>8. Private projecten .....</b>	<b>38</b>
<b>9. Projectresultaten .....</b>	<b>41</b>
<b>10. Programmabegroting .....</b>	<b>44</b>
<b>11. Vennootschapsbelasting .....</b>	<b>45</b>
<b>12. Risicoanalyse .....</b>	<b>46</b>
<b>13. Reserve Bouwgrondexploitatie.....</b>	<b>47</b>
<b>14. Conclusies &amp; Besluiten .....</b>	<b>50</b>

# 1. Inleiding

---

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2026. Hierin wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Op basis van inzicht in het programma, de financiën en de risico's is het mogelijk om efficiënte keuzes te maken voor de toekomst.

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf wordt tweemaal per jaar opgesteld. De jaarlijks verplichte herziening wordt aangeboden bij de Jaarrekening. Daarnaast biedt de gemeente Nijkerk met de tMPG een tussentijds inzicht bij de Programmabegroting. De MPG 2026 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2026 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2025 (tMPG 2025).

## Leeswijzer

In de MPG 2026 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek.** In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de MPG, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Marktontwikkelingen.** In hoofdstuk 3 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters.** In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties.** In hoofdstuk 5 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg.** In hoofdstuk 6 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van meerdere deelcomplexen en zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden en aankopen.** In hoofdstuk 7 worden de gronden en aankopen toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Private projecten.** In hoofdstuk 8 staan enkele private projecten centraal die gezien de omvang relevant zijn voor het (programmatische) totaalbeeld.
- **Projectresultaten.** In hoofdstuk 9 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting.** In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting.** In hoofdstuk 11 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 12 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 14 worden de conclusies van de MPG 2026 op hoofdlijnen toegelicht.

## 2. Systematiek

---

### Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2025. Het proces om te komen tot geactualiseerde grondexploitaties heeft in enkele stappen plaatsgevonden. In de eerste plaats worden de uitgangspunten voor de actualisatie bepaald aan de hand van vier belangrijke P's:

- **Programma.** Indien noodzakelijk wordt het beoogde programma voor woningbouw en bedrijvenlocaties aangepast aan de gewijzigde marktbehoefte. Voor de onderbouwing van de marktvaag dienen actuele behoefte-ramingen voorhanden te zijn.
- **Planning.** Voor een realistische planning van de gronduitgifte wordt onder meer aangesloten bij de realisatiecijfers van de grondverkoop over de afgelopen jaren. Ook worden contractuele afspraken en marktontwikkelingen in acht genomen. Op portefeuilleniveau is het van belang dat geen onrealistische pieken in de afzet ontstaan.
- **Prijzen.** Voor zover prijzen nog niet zijn vastgelegd in overeenkomsten worden gehanteerde grondprijzen op prijspeil 2026 zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactie cijfers en onafhankelijke waarde-adviezen of taxaties.
- **Parameters.** Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktcijfers en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd.

In de tweede plaats vindt de herijking plaats. In deze fase zijn de (civiele) projectleiders de belangrijkste gesprekspartners van het Grondbedrijf. De projectleiders zijn volledig op de hoogte van de stand van zaken in het project, pikken in overleggen signalen vanuit de markt op en zijn verantwoordelijk voor het gehele project. Op basis van het cijfermatige vergelijk is met de (civiele) projectleiders besproken of budgetten naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld. Hierbij staan ook aanpassingen in de fasering van kosten en opbrengsten centraal.

### Rekensystematiek

De exploitaties zijn doorgerekend met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Hierbij wordt rekening gehouden met rente en inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging gedurende de voorziene looptijd van het project. In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde.

- Onder nominale waarde wordt verstaan het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld. In de nominale waarden worden rente- en indexatie-effecten niet verdisconteerd.
- Onder eindwaarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd van het project, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie wel verwerkt. De eindwaarde is letterlijk de waarde van een project op de voorziene einddatum.
- Onder netto contante waarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat wanneer het saldo op eindwaarde wordt teruggerekend naar de prijspeildatum. Op deze wijze worden de projecten, ondanks verschillende looptijden, onderling vergelijkbaar. Daarnaast geeft de netto contante waarde de waarde van het project per heden weer. Om deze reden is dit de meest gebruikte vorm om het projectresultaat weer te geven. Immers, de netto contante waarde is de enige vorm van projectresultaat die niet alleen projecten onderling vergelijkbaar maakt maar ook aansluit op de geldwaarde van vandaag.

## Vergelijking resultaten

In de MPG 2026 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2025. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderesultaat van de tMPG 2025. De netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt niet rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de tMPG 2025. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2026. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2025 vermenigvuldigd met eenmaal de disconteringsvoet (op basis van 1 jaar verschuiving van het prijspeil). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

## Type projecten

Binnen de MPG worden vier soorten projecten onderscheiden.

- **Grondexploitaties**  
Als eerste categorie worden de Bouwgronden In Exploitatie (BIE) weergegeven als aparte projectbladen. Een BIE is een grondexploitatie in uitvoering. Hierbij zijn de ruimtelijke kaders bekend en is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Per project wordt ingegaan op de geactualiseerde en herijkte versie van de grondexploitatie.
- **Gemengde projecten**  
Als tweede categorie worden de gemengde projecten benoemd, waarbij het project zich kenmerkt door zowel een actief als faciliterend grondbeleid. Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Teneinde het totaaloverzicht te bewaken, worden gemengde projecten als aparte categorie gepresenteerd.
- **Strategische gronden en aankopen**  
Als derde categorie worden de strategische gronden en aankopen onder de MVA (materiële vaste activa) behandeld. Voor de strategische gronden en aankopen zijn nog geen ruimtelijke kaders en een grondexploitatie vastgesteld. Per project is een toelichting gegeven op de huidige stand van zaken.
- **Private projecten**  
Als vierde categorie wordt een aantal private projecten behandeld. Deze projecten betreffen geen vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie omdat de gemeente geen te ontwikkelen gronden in bezit heeft. In de regel maakt de gemeente wel afspraken met de initiatiefnemer over het verhalen van de gemeentelijke (plan)kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan. In dat geval kan sprake zijn van een faciliterende exploitatie.

## Geheime bijlage

Bij de MPG 2026 is een geheime bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven waarvan openbaarheid schadelijk zou kunnen zijn voor de (onderhandelings)positie van de gemeente. Het gaat hierbij met name om informatie over cashflows, budgetten, risico's en overeenkomsten.

## 3. Marktontwikkelingen

---

### Marktsituatie en vooruitzicht

In de periode 2014 tot 2020 is de algehele economische tendens te beschrijven als een opgaande lijn. Als gevolg van de coronapandemie is deze trend in 2020 echter doorbroken. Volgens cijfers van het CBS is de omvang van de Nederlandse economie in 2020 met gemiddeld 3,9% gekrompen. In de twee jaren hierop volgde echter weer een groei van het BBP met 6,3% respectievelijk 5,0%. In 2024 en 2024 was de economische groei gematigder. De voorlopige cijfers gaan uit van een groei van 1,1% respectievelijk 1,9%. De onderlinge samenhang tussen de conjunctuur en de vastgoedmarkten is complex. Ondanks de coronapandemie en kortstondige recessie zijn de woningprijzen in de periode 2020 tot medio 2022 verder gestegen. In tegenstelling tot nieuwbouw zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in het tweede halfjaar van 2022 juist gedaald. In 2023 is de gemiddelde verkoopprijs echter weer toegenomen met 5,3%. Deze ontwikkeling is de afgelopen twee jaar in hoge mate doorgezet.

In 2025 werd voor bijna 86.000 nieuw te bouwen huur- en koopwoningen een vergunning afgegeven (CBS). Ondanks dat in 2024 en 2025 meer vergunningen dan in de vijf jaar daarvoor zijn verleend, leidt dat niet direct tot meer nieuwbouw. Het duurt steeds langer om nieuwe woningen te bouwen nadat een vergunning is afgegeven. Ook worden sommige vergunningen later weer ingetrokken. Sinds 2019 schommelt dit tussen de 3% en 5%. Het speerpunt van het kabinet is om de productie te verhogen naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2030. Een dergelijk aantal lijkt op korte termijn niet realistisch is, bijvoorbeeld vanwege een tekort aan betaalbare bouwgrond, personeelstekorten en tijdrovende beroepsprocedures. Ook de problematiek rondom stikstof en netcongestie heeft een hoge mate van invloed.

In maart 2026 heeft het kabinet opdracht gegeven aan de Taskforce Versnelling Woningbouw om binnen 6 maanden een integraal programma op te stellen dat de koers uitzet voor de realisatie van de gewenste 100.000 woningen per jaar. Daarbij gaat het onder meer om het aanwijzen van concrete locaties voor woningbouw, het schrappen, versoepelen en versimpelen van regels en procedures, en het ontwerpen van innovatieve samenwerkingsvormen tussen overheid en de markt.

### Woningprijzen

In de crisisperiode 2008-2013 kwam de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op ongeveer 19%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 2e kwartaal van 2022 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een niveau van € 448.000 (NVM). Vanaf medio 2022 is sprake geweest van een prijsdaling. Deze dip was echter tijdelijk want sinds het tweede kwartaal van 2023 stijgen de prijzen weer. Daarbij kwam de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in het 4e kwartaal van 2025 uit op € 502.000, ofwel een stijging van 3,9% ten opzichte van een jaar eerder. Voor 2026 wordt een verder prijsstijging verwacht, al is die waarschijnlijker beperkter dan in voorgaande jaren vanwege een relatief hoog aanbod van koopwoningen. Het extra aanbod komt door de verkoop van voormalige huurwoningen en doordat er meer nieuwbouwwoningen worden opgeleverd (Rabobank).

De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning kwam eind 2025 uit op € 494.000 (NVM), een stijging van 4,8% ten opzichte van eind 2024. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen ligt in de tweede helft van 2025 beduidend hoger dan in de 2,5 jaar daarvoor, waarin deze relatief stabiel bleef rond de € 475.000. Hoewel de gemiddelde verkoopprijs beperkt stijgt, nemen de nieuwbouwprijzen in werkelijkheid duidelijk toe. Zo komt de gemiddelde prijs per vierkante meter eind 2025 uit op ongeveer € 5.080, een stijging

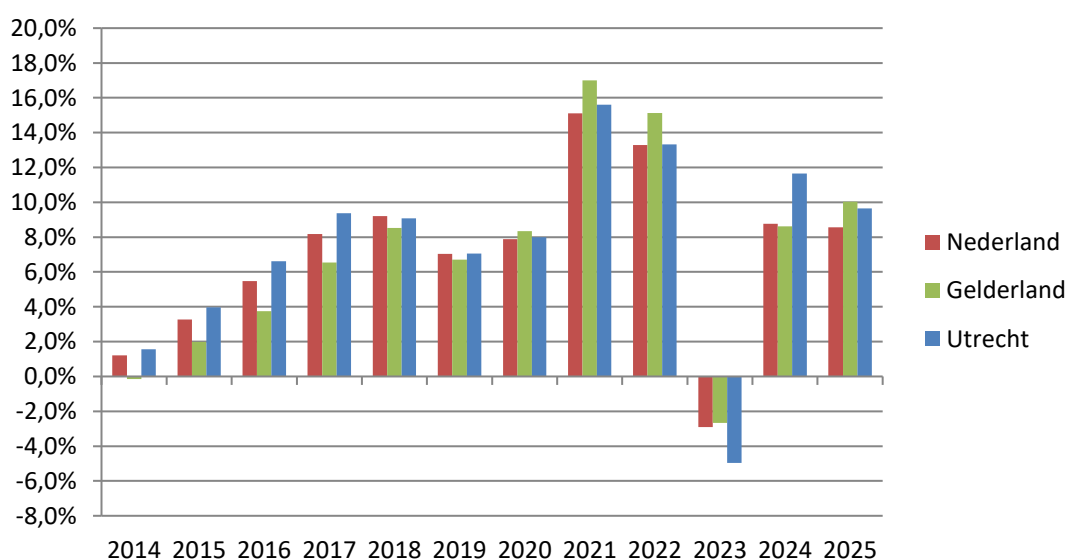
van 8,5% op jaarbasis. Vergeleken met twee jaar geleden betalen kopers inmiddels 700 euro per vierkante meter meer. Het verschil tussen de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en de meterprijs kent twee belangrijke oorzaken. In de eerste plaats bestaat een steeds groter deel van de nieuwbouwverkoop uit appartementen. Deze woningen hebben gemiddeld een lagere totale koopsom, maar juist een hogere prijs per vierkante meter. Dit vertekent het beeld van een gematigde prijsstijging. In de tweede plaats worden nieuwbouwwoningen kleiner. Om stijgende bouwkosten te compenseren en de totale koopsom beheersbaar te houden, kiezen ontwikkelaars vaker voor compactere woningen. Deze vorm van 'krimpflatie' leidt tot hogere meterprijzen, terwijl de totale verkoopprijs minder sterk stijgt.

De Rabobank verwacht voor 2026 en 2027 dat de huizenprijzen stijgen met 3,1% respectievelijk 4,1%. De verwachting van ING Research is dat de prijsstijging dit jaar uitkomt op 3,5%. De verwachte prijsstijging is beperkter dan de cijfers over voorgaande jaren. Dit komt doordat het aanbod van koopwoningen geleidelijk aan toeneemt. Vooral de verkoop van huurwoningen door beleggers en van tweede woningen zorgt voor extra aanbod op de markt. In 2025 was ongeveer één op de vijf van de transacties van bestaande woningen een voormalige huurwoning. Dit zijn vaak appartementen die vooral in stedelijke gebieden in de Randstad en in studentensteden staan. Verder is het de verwachting dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2026 zal stijgen. Dit zal leiden tot meer doorstroming. Huiseigenaren die verhuizen naar een nieuwbouwwoning verkopen doorgaans hun oude woning. Ondanks de verwachting dat het aanbod in 2026 toeneemt, blijft de krapte op de woningmarkt hoog. Daarnaast dragen ook economische factoren bij aan hogere huizenprijzen, zoals stijgende inkomens, hogere (maximale) hypotheek en meer ondersteuning voor starters.

In 2025 zijn de bouwkosten volgens het CBS met 3,7% gestegen, met name vanwege de gestegen loonkosten. Aangezien er nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt, is het de verwachting dat de lonen in 2026 wederom gaan stijgen. Hetzelfde geldt voor de materiaalkosten. De verwachting is dat de kosten kunnen stijgen als gevolg van alternatieve oplossingen in het kader van netcongestie en een volatiele grondstoffenmarkt (importheffingen en de oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten).

### Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincies Gelderland en Utrecht.



Uit de grafiek valt onder meer te concluderen dat in de jaren van herstel en groei de prijsontwikkeling in de provincie Gelderland over het algemeen lager uitvalt dan in Nederland. De jaren 2021 t/m 2025 vormen hierop een uitzondering. Toen was de prijsontwikkeling juist hoger (en in 2023 juist lager) dan gemiddeld in Nederland.

## Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In dat jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. In de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van ongeveer 70.000 woningen in de afgelopen jaren. In 2025 zijn ongeveer 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd (CBS). Dat is vrijwel gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen uit 2024. Het EIB verwacht dat het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen in 2026 stijgt naar 80.000. In de jaren hierna wordt een redelijk stabiel niveau verwacht van ongeveer 85.000 per jaar.

Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk en oplopend woningtekort. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft. Volgens de raming van Primos is het statistische tekort in 2025 gelijk aan 396.000 woningen, een kleine afname in een jaar tijd. Naast het inlopen van het tekort zal de woningvoorraad ook uitgebreid moeten worden om de verwachte toename van het aantal huishoudens op te vangen. Op basis van de nieuwe Primos-prognose 2025 is berekend dat in de periode 2022 tot en met 2030 ongeveer 962.700 woningen nodig zijn om het tekort in te lopen tot 2% van de voorraad. In deze prognose is sprake van onzekerheden, met name ten aanzien van bevolkingsgroei door immigratie.

## Overige vastgoedmarkten

Ten tijde van het schrijven van de MPG 2026 zijn de jaarcijfers 2025 van de commerciële vastgoedmarkten nog niet beschikbaar op NVM Business. In deze paragraaf is daarom voor een groot gedeelte aangesloten op informatie uit het meest recente kwartaalbericht van NVM Business (Q4 2025).

### *Bedrijfsruimte*

In het vierde kwartaal van 2025 kwam het aanbodvolume uit op ongeveer 10,3 miljoen m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een toename van ruim 1,7 miljoen m<sup>2</sup>. Het grotere aanbod zorgt voor een iets ruimere markt en een gematigde stijging van de prijzen. Toch blijft de markt in veel gebieden krap. Het aanbod bedraagt nog steeds slechts 4,7% van de totale voorraad. Een jaar geleden was dit 4,2%. Hoewel het totale aanbod in 2025 flink is gestegen, is er een groot tekort aan geschikte panden. Duurzaamheid en locatie worden op sommige plekken namelijk steeds meer een doorslaggevende factor voor bedrijven. Dit terwijl nieuwbouw wordt bemoeilijkt door schaarste aan grond, hoge bouwkosten en netcongestie. In lijn met het landelijke beeld is ook in Nijkerk veel vraag naar bedrijfskavels. Zo is een groot aantal kavels op De Flier gereserveerd, al gaat het op deze locatie niet om grote kavels voor logistieke bedrijvigheid en distributie.

### *Kantoorruimte*

In totaal is ongeveer 910.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd en verkocht in 2025. Daarmee lag de totale opname ca. 10% lager dan in 2024. Cushman & Wakefield voorziet voor 2026 een vergelijkbaar volume in een markt die blijft zoeken naar balans: toekomstbestendige huisvestingsoplossingen bij een structureel tekort aan hoogwaardige kantoren op toplocaties. Dit vertaalt zich ook in een opwaartse prijsdruk op het huurprijsniveau. Op dit moment bedraagt het beschikbare aanbod in Nederland ongeveer 4,36 miljoen m<sup>2</sup>. De leegstand daalde in 2025 verder naar 7,6% van de totale voorraad, het laagste niveau in 25 jaar.

### *Winkelruimte*

Het aanbod kwam in het vierde kwartaal van 2025 uit op 1,27 miljoen m<sup>2</sup>. In tegenstelling tot voorgaande jaren is sprake van een lichte daling en stabilisatie van het aanbod in 2025. Het aantal aangeboden winkels ligt op jaarbasis 6% lager ten opzichte van eind 2024. Over heel 2025 ligt de totale winkelopname ongeveer 18% hoger dan het voorgaande jaar. Dit bevestigt het herstel van de winkelmarkt. De toename is zichtbaar in alle segmenten, maar vooral grotere winkelruimten springen eruit. De huurprijzen in de winkelmarkt laten in 2025 een voorzichtig herstel zien na de daling in 2024. Waar de gemiddelde huurprijs in 2024 nog terugliep naar € 181 per m<sup>2</sup>, ligt deze eind 2025 rond de € 203 per m<sup>2</sup>. Daarmee ligt het niveau weer duidelijk hoger dan een jaar eerder, al is er nog geen sprake van sterke groei.

De hierboven opgenomen marktcijfers schetsen een algemeen beeld in Nederland. Het is nog onduidelijk hoe de cijfers zich de komende jaren ontwikkelen. Geopolitieke ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld voor de langere termijn structurele gevolgen hebben voor de commerciële vastgoedmarkten. Door ontwikkelingen is het mogelijk dat huurprijzen dalen en de vraag naar nieuwbouwkavels afneemt. Voor de gemeente kan dit bijvoorbeeld van invloed zijn op de uitgifte van kavels op De Flier en Spoorkamp.

## 4. Rekenparameters

---

### Kostenstijging

Bij grondexploitatieberekeningen moet doorgaans over vele jaren in de toekomst een inschatting worden gemaakt van de kasstromen. Hierbij speelt het effect van inflatie waardoor het gemiddelde prijsniveau stijgt. Het is mogelijk om per kostensoort een aparte index in de grondexploitatie op te nemen.

- Voor de verwerving van grond en opstallen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/Kadaster). In 2025 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 10,0%. Voor de huidige grondexploitaties van de gemeente is verwerving van woningen niet of nauwelijks relevant. Wat betreft bedrijfsruimte is het aanbod relatief beperkt (4,5% van de voorraad) en zal de vraag zich met name concentreren op hoogwaardige locaties. Adviesbureau Stadkwadraat verwacht over 2026 een waardeontwikkeling van +1% tot +4%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2025 over een stijging van 1,1%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2025 met 2,8% (bouwkostenindex) respectievelijk 2,5% (aanbestedingsindex). Adviesbureau Metafoor verwacht dat op korte en middellange termijn de GWW-kosten gestaag verder stijgen. Dat heeft onder meer te maken met een personeelstekort en een stijging van personeelskosten. Ook zullen de materiaalprijzen naar verwachting weer gaan stijgen. In 2026 wordt daarom een stijging verwacht van +2,5% tot +4,5%. Voor de jaren 2027 en 2028 geldt een bandbreedte van +2% tot +4%, en vanaf 2029 een afvlakking naar het langjarig inflatiegemiddelde van +2%. Stadkwadraat verwacht over geheel 2026 een prijsstijging van de GWW-kosten tussen de +2% en +4%, voor 2027 een stijging van +1% tot +4%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2025 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 3,9% gestegen. Metafoor verwacht voor 2026 een verdere stijging van de plankosten tussen +3,5% en +5,5%. In de jaren hierna geldt een stapsgewijze afvlakking naar 2% op jaarbasis.

Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling van de diverse indices, is het gebruikelijk om één index voor de kosten te hanteren. Veel gemeenten hanteren het historisch gemiddelde van de inflatie als percentage kostenstijging voor de komende tien jaar. Dit komt neer op ongeveer 2,5% per jaar. Gegeven de soms extreme prijsontwikkelingen de afgelopen jaren, is een andere benadering gewenst. Voor de grondexploitaties van de gemeente Nijkerk gelden dan ook de volgende uitgangspunten:

- Er is bij de MPG 2026 een onderscheid gemaakt tussen de kostenstijging ten aanzien van civiele kosten (sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken) en de stijging van de overige kostenposten (waaronder verwerving en plankosten).
- De civiele kosten zijn doorgerekend met een kostenstijging van 3,0% voor 2026 en 2027. Vanaf 2028 geldt een percentage van 2,5% per jaar.
- De overige kosten zijn doorgerekend met een kostenstijging van 2,5% per jaar over de gehele looptijd van de exploitatie. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de MPG 2025.

Uiteraard worden de ontwikkelingen aandachtig gevolgd en zullen de rekenparameters zo nodig bij de tussentijdse rapportage weer worden aangepast.

## Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is het percentage waarmee de grondopbrengsten in de grondexploitatie jaarlijks toenemen. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar verschillende marktsectoren, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Voor de woningbouw verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een ontwikkeling van +5% tot +8% voor woningen in de vrije sector (midden woningmarktgebied). Voor betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) worden prijsgrenzen gereguleerd en ligt de bandbreedte lager op +1% tot +4%. Stadkwadraat gaat voor 2026 uit van +2% tot +5%, maar geeft tegelijkertijd aan dat sprake kan zijn van grote verschillen wat betreft segmenten en locaties.

Netbeheerder TenneT maakte op 12 februari 2026 bekend dat de beschikbare transportcapaciteit in delen van de provincie Gelderland volledig is benut. Hierbij is gewaarschuwd dat vanaf de zomer een algehele aansluitstop door TenneT kan worden afgekondigd. Dit zou onder meer betekenen dat nieuwe woningen niet kunnen worden aangesloten en bedrijven zich niet kunnen vestigen of uitbreiden. Wat de precieze gevolgen zijn, wordt de komende tijd onderzocht door TenneT en de regionale netbeheerders. Op dit moment is namelijk nog niet duidelijk of, wanneer en voor welke gebieden een aansluitstop daadwerkelijk gaat gelden en voor hoe lang. Gelet op de urgentie en het voorkomen van stilval is het niet ondenkbaar dat betrokken partijen nog meer inzetten op het beter benutten van bestaande netruimte en het versnellen van (tijdelijke) oplossingen. Zo nodig via noodwetgeving vanuit het Rijk. In het kader van netcongestie kan netbewust bouwen in de toekomst noodzakelijk zijn. Netbewust bouwen vereist investeringen in de woning om de piekbelasting op het net te verlagen. Denk bijvoorbeeld aan passieve warmte/koeling, slimme energiesystemen en thuisbatterijen. Veel oplossingen zijn nog volop in ontwikkeling en brengen daarom extra risico's met zich mee qua installatie, beheer en onderhoud. Uiteindelijk vertalen zowel de extra kosten als risico's zich door in een lagere residuele grondwaarde. In een rapportage van de CoP Grootschalige Woningbouw Gebieden over Robuuste Energiesystemen (ministerie van BZK) staat dat projectontwikkelaars aangeven dat de extra kosten neerkomen op zo'n € 5.000 tot € 15.000 per woning.

Gezien de hoge mate van onzekerheid wat betreft marktontwikkeling en netcongestie, vanuit een behoedzame en behoudende benadering in de grondexploitatie en een afweging per project, hanteert de gemeente Nijkerk een opbrengstenstijging van 0% per jaar. Enerzijds is het niet onrealistisch dat grondwaarden in de toekomst dalen vanwege maatregelen in het kader van netbewust bouwen, anderzijds geldt voor meerdere projecten (waaronder Doornsteeg fase 3 en Stadshaven Nijkerk) dat een deel van het woningbouwprogramma via een tender kan worden verkocht. De ervaring leert dat, als gevolg van concurrentie tussen deelnemende marktpartijen, inschrijvingen bij een tender doorgaans hoger liggen dan de getaxeerde grondprijzen.

Voor grondexploitatie Stadshaven Nijkerk geldt een uitzondering op de jaarlijkse opbrengstenstijging van 0%. In het kader van de subsidieaanvraag in 2021 is namelijk uitgegaan van een stijging van 2% op jaarbasis, hetgeen is overgenomen bij het openen van de grondexploitatie (raadsbesluit d.d. 23 juni 2022).

Als het gaat om de grondwaarden voor bedrijfstvastgoed, dan is het de verwachting dat deze voor toplocaties blijven stijgen. De voornaamste reden hiervoor is de hoge vraag in combinatie met een schaars aanbod van nieuwbouwkavels. Op midden- en basisbedrijfslocaties zal de groei beperkt zijn en zal stabilisatie van de grondwaarde aanhouden. Voor dergelijke locaties gaat Metafoor uit van een bandbreedte van 0% tot +3%. Vanuit dit advies en een mogelijk negatief effect op de grondwaarde als gevolg van netbewust bouwen, is het aannemelijk om voor de gemeentelijke bedrijfs- en kantorenkavels uit te blijven gaan van een opbrengstenstijging van 0%.

## Rente

Conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV wordt per 1 januari 2016 de WACC gebruikt als rentetarief dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. Hierbij wordt aan het aandeel eigen vermogen geen rente toegerekend. Uitgaande van de werkelijke rentelasten in 2025 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2025 was voor het begrotingsjaar 2025 sprake van een WACC van 1,48%. De voorziene WACC bij de tMPG 2025 was 1,25%.

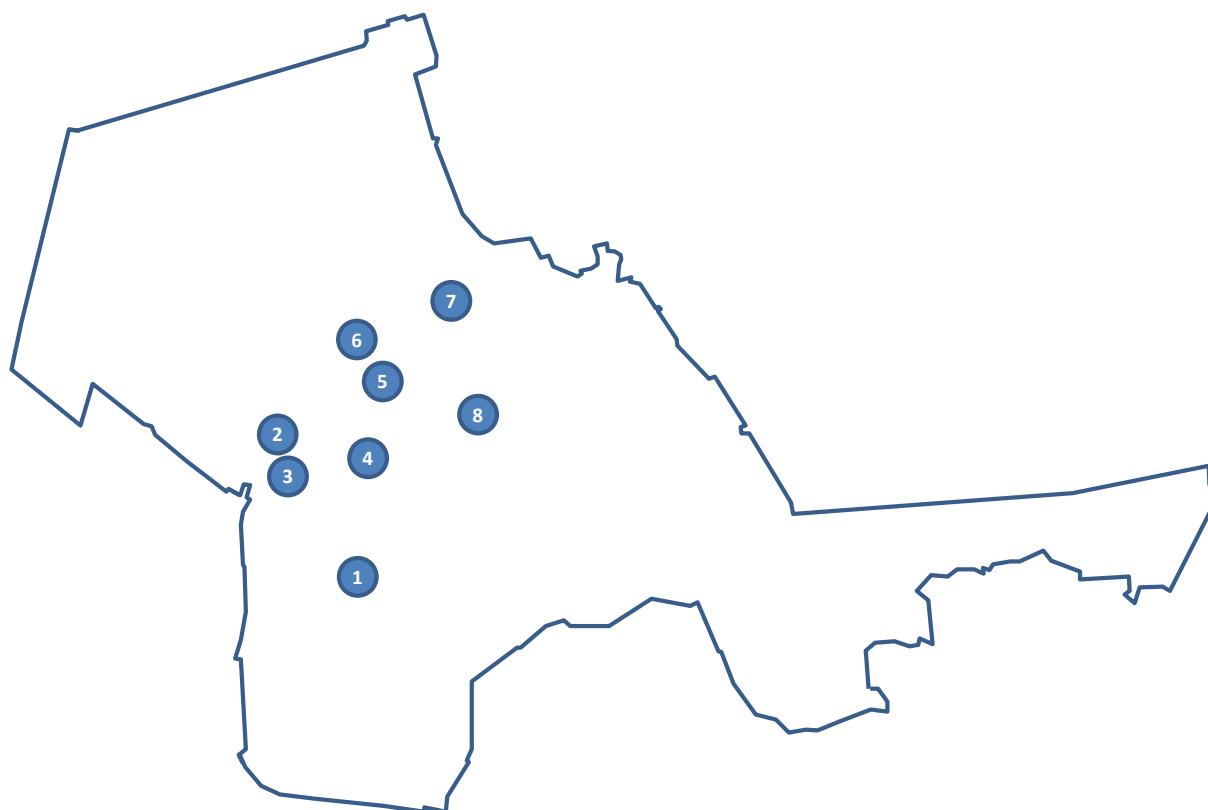
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief in beperkte mate verder kan stijgen tot 1,75%. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Gelet op de ontwikkeling in 2025 en verwachting voor de komende jaren worden de jaarschijven in de grondexploitaties doorgerekend met een voorziene rente van 1,50%. Dit is een wijziging ten opzichte van 2025 waarin voor toekomstige jaarschijven steeds werd uitgegaan van een rekenrente van 1,25%. Daarnaast is in de risicoanalyse een hogere rekenrente van de grondexploitaties meegenomen uitgaande van een verdere stijging van 0,5 procentpunt.

## Disconteringsvoet

De disconteringsvoet, ofwel de rente waarmee het exploitatieresultaat op eindwaarde contant wordt gemaakt, is conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Vanaf 2017 geldt derhalve een disconteringsvoet van 2,0%.

## 5. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de projecten waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert.



### Wonen

- ① Nijkerkerveen
- ⑤ Nautenaseweg
- ⑥ Doornsteeg
- ⑦ Stadshaven Nijkerk
- ⑧ PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve

### Bedrijven

- ② Arkerpoort
- ③ De Flier

### Gemengd

- ④ Spoorkamp

Bij de resultaten worden twee tabellen gepresenteerd. In de eerste plaats het resultaat van de grondexploitatie op nominale waarde, eindwaarde en netto contante waarde. Indien van toepassing worden in de tweede tabel de tussentijdse winstnemingen en afdrachten aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen gepresenteerd. Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Daarnaast mogen afdrachten aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen enkel plaatsvinden vanuit de resultaatbestemming. Teneinde het totale resultaat inzichtelijk te houden, worden de tussentijdse winsten en de afdrachten opgeteld bij de voorziene eindwaarde van het project.

## 5.1 Nijkerkerveen



### Projectbeschrijving

Rondom de kern Nijkerkerveen is een uitbreiding van het aantal woningen voorzien. In dit kader heeft de gemeenteraad in 2007 de randvoorwaarden vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze visie is vervolgens vertaald in een voorkeursmodel waarmee de gemeenteraad op 28 april 2011 heeft ingestemd. Het voorkeursmodel wordt gefaseerd uitgewerkt. Deelplan 1a (Buntwal), deelplan 1b (De Bunt), deelplan 2 (Dorp) en deelplan 3 zijn inmiddels in ontwikkeling genomen of afgerond. Deelplan 2 (Landelijk) en deelplan 4 (de gronden ten oosten van deelplan 3 tot aan de Jacob de Boerweg) vormen het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling. Voor deze deelplannen worden de gemeentelijke gronden nog niet verantwoord in een grondexploitatie, maar staan deze vooralsnog als strategische gronden (MVA) op de balans.

De gronden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn in onverdeeld eigendom van de gemeente en ontwikkelaar Plankenburg. Het is de intentie dat beide partijen per deelgebied tot overeenstemming komen over een gezamenlijke grondexploitatie. Voor deelplannen 1a, 1b, 2 en 3 is geen joint venture (gezamenlijke exploitatiemaatschappij) opgericht maar voert de gemeente de grondexploitatie waarbij resultaat en risico's evenredig worden verdeeld met Plankenburg.

## 5.1.1 Deelplan 3

### Voortgang

Deelplan 3 is het gebied ten zuidwesten van Nijkerkerveen, gelegen tussen de Nieuwe Kerkstraat, de Laakweg en de Jacob de Boerweg. Het deelplan voorziet in maximaal 350 woningen. De te ontwikkelen gronden in het gebied zijn geheel in eigendom van de gemeente en/of Plankenburg. Beide partijen zijn in april 2022 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarbij voor de ontwikkeling een gezamenlijke grondexploitatie wordt gevoerd. Het beoogde bouwprogramma vanuit de samenwerking is ongeveer 335 woningen. Daarnaast worden in het gebied enkele woningen gerealiseerd door particuliere eigenaren. Deze zijn integraal meegenomen in het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de civiele uitvoering. De toerekenbare kosten worden ten gunste van de gezamenlijke grondexploitatie verhaald op deze particuliere eigenaren.

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van deelplan 3 verder vorm kan krijgen. Dit heeft op 21 september 2023 geresulteerd in vaststelling van het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023'. Om de juridische houdbaarheid van het plan te versterken heeft de gemeenteraad op 19 september 2024 en op 22 mei 2025 voor hetzelfde bestemmingsplan herstelbesluiten genomen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is een zestal beroepen ingediend bij de Raad van State. De behandeling door de Raad van State heeft plaatsgevonden op een zitting van 29 januari 2026. De gemeente is momenteel in afwachting van de uitspraak.

In het voorjaar van 2024 is gestart met het bouwrijp maken van het grootste deel van het plangebied. De gronden langs de westzijde van het plangebied worden nog niet bouwrijp gemaakt, in afwachting van de uitkomst van de lopende gesprekken over bedrijfsverplaatsing van een tweetal nabijgelegen bedrijven. De bouwrijpwerkzaamheden zijn in het derde kwartaal van 2025 afgerond. Het grootste deel van het gebied is hiermee gereed voor de bouw. In november 2024 is door Plankenburg de verkoop van de woningen in de eerste fase van Deelplan 3 opgestart. Heijmans is medio 2025 in verkoop gegaan met een volgende fase. De eerste woningen zijn inmiddels in aanbouw en naar verwachting worden rond de zomervakantie 2026 de eerste woningen opgeleverd. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor een tweede bouwphase.

### Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	60	56	116	34,9%
Middelduur laag	36	0	36	10,8%
Middelduur hoog	52	0	52	15,7%
Duur	128	0	128	38,6%
<b>Totaal</b>	<b>276</b>	<b>56</b>	<b>332</b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	39	0	10	49	18	0	0
Middelduur laag	5	3	11	5	12	0	0
Middelduur hoog	7	6	18	9	12	0	0
Duur	35	12	29	12	40	0	0
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>21</b>	<b>68</b>	<b>75</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondverkoop. Hierbij bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 2,2 miljoen.

## Besluitvorming

De (grond)exploitatie is op 27 januari 2022 geopend en voor het laatst geactualiseerd bij de tMPG 2025.

### Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	4.048.083		4.254.623	206.540
Eindwaarde	2.914.722		3.272.914	358.191
Netto contante waarde	2.588.190	2.639.954	2.964.379	324.425

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025		MPG 2026	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		211.000	211.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.278.150		2.278.150	0
Eindwaarde	636.572		1.205.764	569.191

Ten opzichte van medio 2025 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 358.000. Dit heeft onder meer te maken met een positieve bijstelling van voorziene grondwaarden. Daarnaast is in 2025 een tussentijdse winst genomen van € 211.000. Per saldo verbetert het projectresultaat dus met ongeveer € 569.000. Voor het faciliterende deel van de ontwikkeling geldt dat het beoogde resultaat in beperkte mate afneemt.

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	-145.116		-161.515	-16.399
Eindwaarde	-174.609		-183.486	-8.876
Netto contante waarde	-155.048	-158.149	-166.189	-8.040

## 5.2 Nautenaseweg



### Projectbeschrijving

In 2019 zijn scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaen verhuist naar een nieuwe gezamenlijke locatie aan de westkant van Doornsteeg. Hun voormalige terrein aan de Nautenaseweg is daarmee vrijgekomen en wordt herontwikkeld naar woningbouw. Qua programma is sprake van een kleinschalig appartementengebouw met 3 appartementen voor senioren en acht vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

### Voortgang

Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In verband met aanwezigheid van eekhoorns in het gebied zijn in 2021 met succes mitigerende maatregelen getroffen en is voor de uitvoering van het plan een ontheffing door de provincie verleend. In 2023 is het gebied bouwrijp opgeleverd, waarna de verkoop van de acht vrije kavels is gestart. Inmiddels zijn alle kavels definitief verkocht en notarieel geleverd. Nadat de bouw van de laatste woning is afgerond, kan het gebied woonrijp worden gemaakt door de gemeente. Naar verwachting wordt het woonrijp maken in het tweede en derde kwartaal van 2026 uitgevoerd.

Ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig appartementencomplex voor senioren heeft de gemeente in 2021 een tender georganiseerd. Hierbij zijn consultatiegesprekken gevoerd met 5 partijen en heeft de gemeente aan twee partijen gevraagd om een visie, schetsontwerp en grondbieding in te dienen. NCB Projectrealisatie is als winnende partij door de gemeente geselecteerd. Met het plan van NCB is een energie-neutrale en levensloopbestendige appartementenvilla met 3 appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn in juli 2024 opgeleverd.

## Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	5.610 m <sup>2</sup>	65,2%
Verharding	940 m <sup>2</sup>	10,9%
Groen	2.050 m <sup>2</sup>	23,8%
Water	0 m <sup>2</sup>	0,0%
Te handhaven	0 m <sup>2</sup>	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>8.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	0	0	0,0%
Middelduur	0	0	0	0,0%
Duur	11	0	11	100,0%
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0
Middelduur	0	0	0	0	0	0	0
Duur	11	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 22.000.

## Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2025.

## Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Verschil
Nominale waarde	844.193		847.831	3.638
Eindwaarde	859.578		861.302	1.724
Netto contante waarde	826.200	842.724	844.414	1.690

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025		MPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	1.157.000		1.182.000	25.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463		188.463	0
Eindwaarde	1.828.115		1.854.839	26.724

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd. Wel is sprake van een tussentijdse winstneming van € 25.000.

## 5.3 Arkerpoort



### Projectbeschrijving

Bedrijventerrein Arkerpoort ligt direct aan de afslag Nijkerk-Zuid. Het is een kleinschalig bedrijventerrein met een oppervlakte van ongeveer 5,5 hectare aan uitgeefbare bedrijfskavels. De zone aan de A28 biedt een goede zichtlocatie voor bedrijven.

### Voortgang

Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In het jaar hierop zijn voor de eerste twee bedrijfskavels koopovereenkomsten gesloten. Begin 2016 is het eerste pand opgeleverd en in gebruik genomen (Vreugdenhil Dairy Foods; zie foto). Het afgelopen jaar zijn geen bedrijfskavel verkocht. Hierdoor blijft het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13 staan. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. Voor de kavel is in 2025 een reservering afgegeven. De afronding van het project is voorzien in 2028.

### Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	55.298 m <sup>2</sup>	46,5%
Verharding	14.110 m <sup>2</sup>	11,9%
Groen	49.617 m <sup>2</sup>	41,7%
Water	0 m <sup>2</sup>	0,0%
Te handhaven	0 m <sup>2</sup>	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>119.025 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m <sup>2</sup>	0	55.298 m <sup>2</sup>	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>55.298 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>55.298 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Bedrijventerrein	52.223 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.075 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>52.223 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>3.075 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de nog te verkopen kavel, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 23.000.

## Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2025.

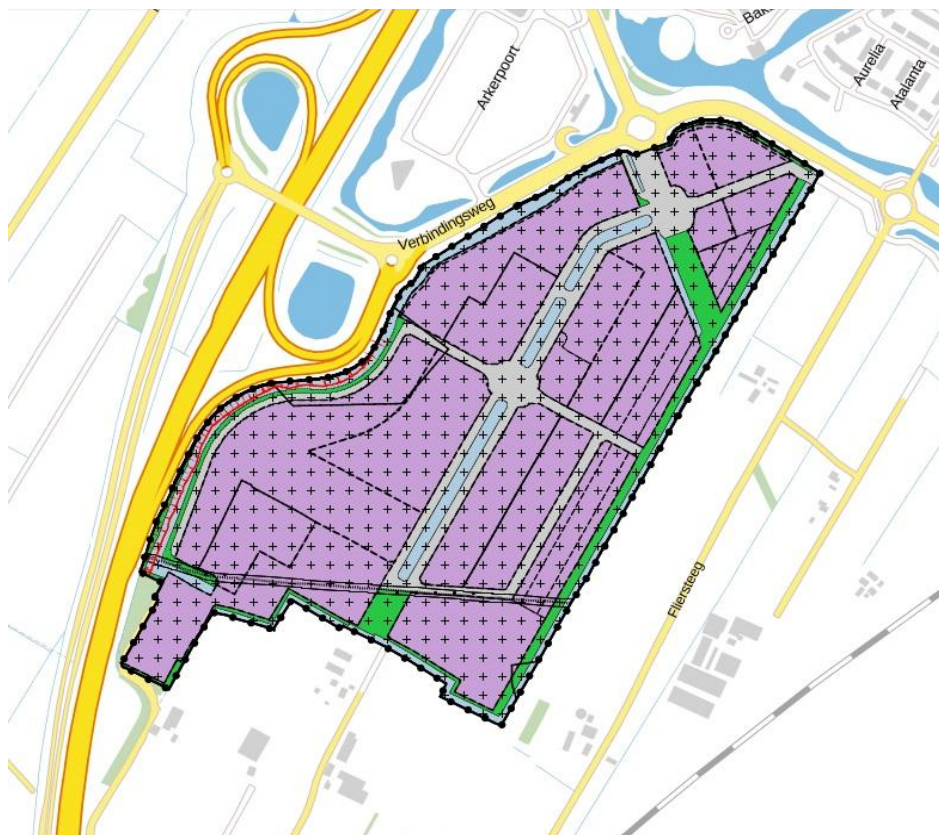
## Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	300.572		341.225	40.653
Eindwaarde	285.832		330.933	45.101
Netto contante waarde	264.064	269.346	311.846	42.500

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025		MPG 2026	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	3.194.000		3.194.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.235.494		3.280.595	45.101

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd met ongeveer € 45.000. Dit is met name het gevolg van een positieve bijstelling van de voorziene grondwaarde.

## 5.4 De Flier



### Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan De Flier is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop volgend is het gehele plangebied van ongeveer 40 hectare in ontwikkeling genomen. In totaal wordt ongeveer 28 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Naar verwachting gaat het om ruim 50 bedrijfskavels, maar het exacte aantal is afhankelijk van de oppervlakte die potentiële kopers wensen af te nemen. Op dit moment kan hiermee nog enigszins flexibel worden omgegaan.

### Voortgang

Per einde 2025 zijn 34 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 15,8 hectare verkocht en geleverd. In 2025 zijn 2 bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van ongeveer 1,4 hectare. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier en voor meerdere kavels is inmiddels sprake van een formele reservering. Bedrijven dienen echter wel rekening te houden met de schaarste op het elektriciteitsnet. Op dit moment realiseert netbeheerder Liander geen nieuwe grootverbruikaansluitingen in de gemeente. Kleinverbruikaansluitingen (van 3x80 ampère) zijn nog wel mogelijk. De netcongestie kan van invloed zijn op de gronduitgifte. Daarom wordt, ondanks de hoge mate van interesse, in de grondexploitatie uitgegaan van een voorzichtig uitgiftetempo. Bijstelling hiervan zal enkel plaatsvinden op basis van concrete verkoopovereenkomsten en/of grondleveringen.

Het college heeft op 18 maart 2025 besloten om twee bedrijfskavels met een oppervlakte van ruim 1,0 hectare aan Liander te verkopen ten behoeve van de bouw van een onderstation. Dit onderstation zal op termijn verlichting bieden aan netcongestie in de gemeente. Voor het kunnen realiseren van een onderstation zal het omgevingsplan echter nog moeten worden gewijzigd. Naar verwachting gaat dit in 2026 plaatsvinden.

## Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	278.832 m <sup>2</sup>	68,7%
Verharding	51.330 m <sup>2</sup>	12,6%
Groen	36.077 m <sup>2</sup>	8,9%
Water	39.738 m <sup>2</sup>	9,8%
Te handhaven	0 m <sup>2</sup>	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>405.977 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	278.832 m <sup>2</sup>	0	278.832 m <sup>2</sup>	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>278.832 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>278.832 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Bedrijventerrein	157.822 m <sup>2</sup>	19.983 m <sup>2</sup>	19.982 m <sup>2</sup>	13.508 m <sup>2</sup>	13.507 m <sup>2</sup>	13.508 m <sup>2</sup>	40.522 m <sup>2</sup>
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>157.822 m<sup>2</sup></b>	<b>19.983 m<sup>2</sup></b>	<b>19.982 m<sup>2</sup></b>	<b>13.508 m<sup>2</sup></b>	<b>13.507 m<sup>2</sup></b>	<b>13.508 m<sup>2</sup></b>	<b>40.522 m<sup>2</sup></b>

## Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 906.000.

## Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2025.

## Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	9.582.472		8.432.701	-1.149.772
Eindwaarde	8.458.089		7.485.017	-973.072
Netto contante waarde	6.938.579	7.077.351	6.263.127	-814.223

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025		MPG 2026	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	4.617.000		5.370.000	753.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.662.959		4.664.234	1.275
Eindwaarde	8.412.131		8.190.784	-221.347

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 973.000 op eindwaarde verslechterd. Echter, de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2025 bedraagt conform de PoC-methode € 753.000. Per saldo is hiermee sprake van een verslechtering van het totale projectresultaat (ca. € 221.000). Dit wordt onder meer veroorzaakt door herijking van de civieltechnische raming.

## 5.5 Spookkamp fase 1 + locatie zwembad



### Projectbeschrijving

Spookkamp is een multifunctioneel bedrijvenpark voor onder andere onderwijsinstellingen, religieuze gebouwen, gezondheidscentra, kantoren of andere initiatieven. Door de diversiteit aan functies heeft het gebied een dynamisch karakter. De bedrijfskavels met een uitgeefbaar gebied van in totaal 9,6 hectare worden in twee fasen op de markt gezet. De huidige grondexploitatie heeft alleen betrekking op fase 1 en de locatie van het zwembad. De grond van fase 2 staat onder de voorraad strategische gronden (zie verder hoofdstuk 8).

### Voortgang

Per einde 2025 zijn 14 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 4,3 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op ongeveer 62% van de uit te geven kavels. Binnen de uitgifte valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 officieel is geopend. In 2025 zijn twee kavels geleverd. Begin 2025 heeft het college besloten om 2 kavels toe te wijzen voor de nieuwbouw van basisschool Al Amana. Voor de betreffende kavels heeft de interne grondlevering inmiddels plaatsgevonden.

Op basis van de huidige (beperkte) behoefte aan kantoorruimte is de gemeente in 2023 de procedure gestart om het bestemmingsplan voor de noordelijke lob in Spookkamp fase 1 aan te passen, zodat ruimte ontstaat voor andere functies zoals woonvormen. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Spookkamp 1B Wonen' vond plaats op 19 november 2024 en is inmiddels onherroepelijk. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 12 hofwoningen en een woongebouw van 18 appartementen. Al deze woningen zijn geschikt voor starters, ouderen en spoedzoekers. In het kader van de omzetting is het perceel van MBO Amersfoort teruggekocht (raadsbesluit d.d. 21 april 2022) en eind 2022 aan de gemeente geleverd. De grond voor de in totaal 30 woningen is eind 2025 verkocht aan de Woningstichting Nijkerk. De levering vond plaats in het eerste kwartaal van 2026. Het plan voorziet verder in het permanent bestemmen van de bestaande 28 tiny houses.

## Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	90.115 m <sup>2</sup>	48,0%
Verharding	15.490 m <sup>2</sup>	8,2%
Groen	53.540 m <sup>2</sup>	28,5%
Water	28.640 m <sup>2</sup>	15,3%
Te handhaven	0 m <sup>2</sup>	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>187.785 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Wonen	0	7.690 m <sup>2</sup>	7.690 m <sup>2</sup>	13,2%
Kantoren	8.419 m <sup>2</sup>	3.345 m <sup>2</sup>	11.764 m <sup>2</sup>	20,1%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	34.792 m <sup>2</sup>	4.150 m <sup>2</sup>	38.942 m <sup>2</sup>	66,7%
<b>Totaal</b>	<b>43.211 m<sup>2</sup></b>	<b>15.185 m<sup>2</sup></b>	<b>58.396 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Wonen	0	4.545 m <sup>2</sup>	3.145 m <sup>2</sup>	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m <sup>2</sup>	2.515 m <sup>2</sup>	1.595 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	792 m <sup>2</sup>
Detailhandel	0	0	0				0
Voorzieningen	29.968 m <sup>2</sup>	0	0	1.496 m <sup>2</sup>	1.496 m <sup>2</sup>	1.495 m <sup>2</sup>	4.487 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>36.038 m<sup>2</sup></b>	<b>7.060 m<sup>2</sup></b>	<b>4.740 m<sup>2</sup></b>	<b>1.760 m<sup>2</sup></b>	<b>1.760 m<sup>2</sup></b>	<b>1.759 m<sup>2</sup></b>	<b>5.279 m<sup>2</sup></b>

## Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Daarnaast is voor de nog te verkopen kavels sprake van een marktrisico, zowel wat betreft het moment van verkoop als de hoogte van de grondprijs. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 229.000.

## Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2025.

## Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	923.073		888.521	-34.553
Eindwaarde	721.706		700.660	-21.046
Netto contante waarde	592.051	603.892	586.281	-17.611

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	524.000		483.000	-41.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	539.206		533.409	-5.797
Eindwaarde	706.501		650.251	-56.250

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 21.000. Dit komt onder meer door een hogere rekenrente. Als gevolg van de neerwaartse bijstelling van het voorziene resultaat, is een gedeelte van de eerder genomen tussentijdse winst teruggedraaid. Het gaat hierbij om een bedrag van € 41.000.

## 5.6 Stadshaven Nijkerk



### Projectbeschrijving

Al jaren heeft de gemeente Nijkerk de ambitie om het gebied van de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Voor de herontwikkeling is een gebiedsvisie “Stadshaven Nijkerk” opgesteld. De visie laat zien hoe het toekomstig stedelijk woongebied er uit komt te zien. In het kerngebied is ruimte voor circa 600 woningen met een aantrekkelijke openbare ruimte aan het water, waarbij ook ruimte is voor voorzieningen die passend en aanvullend zijn voor het centrum van Nijkerk en die het gebied levendig maken. De ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk kent een financieel tekort. Het tekort kan echter voor deel worden gedekt uit beschikbaar gestelde subsidies vanuit het Rijk en de provincie Gelderland.

### Voortgang

De uitwerking van fase 1 van het gebied – de locatie van het voormalige gemeentehuis – is reeds in 2019 gestart en hiervoor is inmiddels een stedenbouwkundige visie en een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is vanwege het instellen van beroep nog niet onherroepelijk. De gemeente is op dit moment in afwachting van de uitspraak door de Raad van State. De zitting vond plaats op 8 september 2025. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor fase 2 vastgesteld. Vanwege het instellen van beroep is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. De ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk zal fasegewijs plaatsvinden volgens de in 2022 vastgestelde ontwikkelingsstrategie. In de eerste helft van 2025 is NCB-De Bunte als ontwikkelcombinatie geselecteerd voor de eerste fase. Het is de planning dat in de tweede helft van 2026 wordt gestart met de sloop van het voormalige gemeentehuis en hierna kan worden gestart met de bouw van de woningen. Dit is echter nog met name afhankelijk van de uitspraak door de Raad van State. Naar verwachting zal eind 2026 een verkoopprocedure worden gestart om voor het eerste kwadrant in fase 2 een ontwikkelaar te selecteren.

De gemeente voert een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente binnen het plangebied de gronden en opstallen probeert te verwerven die niet in eigendom zijn bij de gemeente. In totaal gaat het om 7 eigenaren, waarvan 5 bedrijven en 2 woningen. De gemeente is met de verschillende eigenaren in gesprek over minnelijke verwerving. Dit heeft tot dusver geresulteerd in overeenstemming met meerdere eigenaren. De betreffende gronden/opstallen zijn inmiddels ook voor een deel aan de gemeente geleverd.

## Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	27.960 m <sup>2</sup>	38,1%
Verharding	25.726 m <sup>2</sup>	35,0%
Groen	16.108 m <sup>2</sup>	21,9%
Water	3.471 m <sup>2</sup>	4,7%
Te handhaven	241 m <sup>2</sup>	0,3%
<b>Totaal</b>	<b>73.506 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	218	218	36,2%
Middelduur laag	48	41	89	14,8%
Middelduur hoog	94	30	124	20,6%
Duur	171	0	171	28,4%
<b>Totaal</b>	<b>313</b>	<b>289</b>	<b>602</b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	0	11	0	99	54	8	46
Middelduur laag	0	2	0	42	23	3	19
Middelduur hoog	0	9	0	49	28	11	27
Duur	0	7	0	50	32	39	43
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>137</b>	<b>61</b>	<b>135</b>

## Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van bodemsanering, het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondverkopen. Wat betreft de verkopen bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 3,3 miljoen.

## Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en voor het laatst herzien bij de tMPG 2025.

## Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	-5.383.843		-5.645.286	-261.442
Eindwaarde	-6.523.246		-6.570.843	-47.597
Netto contante waarde	-5.567.528	-5.678.878	-5.720.315	-41.436

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het exploitatieresultaat verslechterd met ongeveer € 48.000 op eindwaarde. Hieraan liggen meerdere oorzaken ten grondslagen. De geheime bijlage bij de MPG gaan hier uitgebreid op in. Verder wordt in de geheime bijlage bij de MPG ingegaan op de verantwoording en toerekening van de ontvangen Wbi-uitkering.

## 5.7 PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve



### Projectbeschrijving

De wijk Paasbos wordt vernieuwd. Er komen 236 nieuwe koop- en huurwoningen bij. De sporthal, het buurtwinkelcentrum en het buurthuis verhuizen naar een andere plek. Ook de openbare ruimte krijgt een opknapbeurt. De gemeente vernieuwt de wijk samen met Woningstichting Nijkerk en ontwikkelaar De Bunte Vastgoed Oost. De ontwikkeling kent een financieel tekort. Het Rijk stelt hiervoor een subsidie van ruim € 900.000 beschikbaar. Ook de provincie Gelderland helpt financieel.

### Voortgang

Op 21 februari 2019 heeft de gemeenteraad verzocht te starten met het opstellen van een gebiedsvisie voor Paasbos. Deze visie dient een nieuwe impuls te geven aan het gebied. Het huidige winkelcentrum is sterk gedateerd. Het is daarom van belang om een breed gedragen gebiedsvisie op te stellen waarbij, in overleg met de samenleving, zowel de ruimtelijke als sociale componenten betrokken worden. Daarbij werd aangegeven dat ook de verbinding zal worden gelegd met het aanwezige gemeentelijk vastgoed in deze omgeving (sporthal Strijland, De Wulfshoeve en de voormalige basisschool aan de Bizetlaan) en de aanwezige groene ruimte rondom het winkelcentrum. Inmiddels is een globale gebiedsvisie opgesteld en is deze begin 2022 ter consultatie aan de samenleving en betrokken stakeholders aangeboden. Hierna is gewerkt aan de uitwerking van een concept-gebiedsvisie en een subsidieaanvraag in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI). Op 29 januari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het indienen van de subsidieaanvraag en het activeren van maximaal € 1.000.000 als cofinanciering vanuit de gemeente. In april 2024 is bekend geworden dat de gemeente de aangevraagde subsidie verkrijgt. In 2024 is verder gewerkt aan het definitief maken van de visie. Dit heeft geresulteerd in een raadsbesluit op 28 november 2024 over de gebiedsvisie, tweede kaderstelling en het openen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve. Op basis van nadere planontwikkeling heeft de gemeenteraad op 16 december 2025 ingestemd met enkele stedenbouwkundige en programmatische aanpassingen. Op dit moment wordt toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelaar De Bunte alsmede een ruimtelijk besluit ten behoeve van de eerste deelontwikkeling (Bizetlaan).

## Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	13.385 m <sup>2</sup>	17,8%
Verharding	22.060 m <sup>2</sup>	29,3%
Groen	30.445 m <sup>2</sup>	40,5%
Water	8.230 m <sup>2</sup>	11,0%
Te handhaven	1.050 m <sup>2</sup>	1,4%
<b>Totaal</b>	<b>75.170 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	17	100	117	49,6%
Middelduur laag	17	5	22	9,3%
Middelduur hoog	35	0	35	14,8%
Duur	62	0	62	26,3%
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>105</b>	<b>236</b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	0	0	18	0	0	99	0
Middelduur laag	0	0	19	0	0	3	0
Middelduur hoog	0	0	15	0	0	20	0
Duur	0	21	29	0	0	12	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>0</b>

## Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 650.000.

## Besluitvorming

De (grond)exploitatie is op 28 november 2024 geopend en voor het laatste herzien bij de tMPG 2025.

## Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	-73.567		-91.664	-18.097
Eindwaarde	-134.155		-139.679	-5.525
Netto contante waarde	-116.790	-119.125	-124.031	-4.906

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 6.000 afgenomen. Voor de faciliterende exploitatie geldt dat het beoogde resultaat afneemt met ongeveer € 24.000 op eindwaarde. Dit is met name het gevolg van een herijking van de civieltechnische raming.

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	662.061		500.074	-161.987
Eindwaarde	254.375		230.718	-23.657
Netto contante waarde	221.448	225.877	204.871	-21.007

## 6. Doornsteeg

---

Doornsteeg is een gemengd project. Het project kenmerkt zich namelijk door zowel een actief als faciliterend grondbeleid. Conform het BBV dienen gemengde projecten administratief te worden opgeknipt. Teneinde het totaaloverzicht te bewaken, wordt Doornsteeg als aparte categorie gepresenteerd.



### Projectbeschrijving

Woningbouwlocatie Doornsteeg voorziet in de realisatie van ruim 1300 woningen. De ontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen, waarbij het in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Globaal Masterplan tot dusver als uitgangspunt is gehanteerd. In het masterplan worden diverse woningen in verschillende prijscategorieën gefaciliteerd, waaronder huur- en koopwoningen, vrije kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van een duurzame, groene, landelijke en kindvriendelijke wijk.

De locatie is voor bijna de helft in particulier eigendom. Om het gehele plangebied te kunnen ontwikkelen, wordt met deze particuliere eigenaren samengewerkt. Hierbij wordt ingezet op het sluiten van anterieure overeenkomsten waarin afspraken worden vastgelegd ten aanzien van programma, planning en kostenverhaal. Als de gemeente niet met alle grondeigenaren tot overeenstemming komt, dient het kostenverhaal verzekerd te worden door het vaststellen van een exploitatieplan (publiekrechtelijk middel). Dit is tot op heden niet noodzakelijk geweest.

### Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2025.

## 6.1 Doornsteeg: fase 1

### Resultaten

#### Fase 1A

Het bestemmingsplan voor fase 1A is op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en op 11 februari 2016 onherroepelijk geworden. Fase 1A betrof een ontwikkeling van 341 woningen, met inbegrip van een drietal CPO-initiatieven en 10 vrije kavels. Alle woningen in het deelgebied zijn inmiddels opgeleverd.

#### Fase 1B

Aan de Holkerweg is medio 2016 gestart met de realisatie van CPO-initiatief Holkerbeek, een project waarbij 20 woningen zijn gerealiseerd.

In 2021 is de definitieve inrichting van de openbare ruimte in fase 1 afgerond. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2021 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 40.381.

## 6.2 Doornsteeg: fase 2

### Voortgang

Gelet op het voorspoedige verloop van de eerste fase, is in 2017 de planontwikkeling van fase 2 opgestart. Op constructieve wijze is met drie ontwikkelende partijen in dit deelgebied (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen) gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en financiële afspraken. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening van anterieure overeenkomsten op 20 juni 2018 alsmede de vaststelling van een globaal bestemmingsplan op 28 juni 2018 door de gemeenteraad. In totaal voorziet fase 2 van Doornsteeg in de realisatie van maximaal 350 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Alle woningen zijn gasloos en voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) per 1 juli 2020. In deelplan 2 is ook een nieuwe school gerealiseerd in opdracht van PCO Gelderse Vallei. De opening van dit integraal kindcentrum heeft officieel plaatsgevonden op 8 februari 2021. Het woonrijp maken van fase 2 is in 2025 afgerond.

### Programma en uitgifte

Fase 2 voorziet in een programma van maximaal 350 woningen dat voor 100% wordt gerealiseerd op gronden van de drie ontwikkelende partijen (BKO, Doornsteeg en Van de Mheen). De gemeente geeft derhalve geen gronden uit in fase 2 van Doornsteeg. Contractueel is overeengekomen dat de partijen ten minste 34% sociale woningbouw realiseren. In overleg met de gemeente is het programma op onderdelen uitgebreid, bijvoorbeeld door het toevoegen van appartementen, beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen. Dit resulteert in meer variatie binnen het woningbouwprogramma.

### Resultaten

Conform BBV wordt onderscheid gemaakt tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie.

#### Actieve deel

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	-1.402.942		-1.407.986	-5.043
Eindwaarde	-1.511.576		-1.516.799	-5.223
Netto contante waarde	-1.342.236	-1.369.081	-1.373.811	-4.730

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie beperkt verslechterd. Dit is met name het gevolg van een wijziging in de rekenrente.

### Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	2.037.252		2.169.642	132.390
Eindwaarde	2.194.433		2.337.332	142.899
Netto contante waarde	1.948.594	1.987.566	2.116.994	129.428

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie verbeterd met ongeveer € 143.000 op eindwaarde. Dit is onder meer het gevolg van de vrijval van budget in relatie tot afronding van het woonrijp maken.

## 6.3 Doornsteeg: fase 3

### Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is eind 2019 opgestart. Dit heeft geresulteerd in een kaderstellend document dat op 22 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In 2021 is een eerste stedenbouwkundig ontwerp met bijbehorende proefverkaveling beschikbaar gekomen. Bij een eerdere actualisatie van de grondexploitatie zijn deze in financiële zin vertaald. Dat geldt ook voor de effecten van de Woonvisie 2020+ op het programma en de samenwerking met de marktpartijen. De exploitatie wordt gedurende het proces verder aangepast, bijvoorbeeld op basis van het ontwerp van de diverse bouwvelden. Eind 2023 zijn de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren gesloten. Hierna is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld op 29 februari 2024. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Op dit moment werken betrokken partijen gefaseerd aan de uitwerking van de bouwvelden. Dit heeft onder meer geresulteerd in de start bouw van 32 sociale huurappartementen (september 2025). Ook het eerste bouwveld met koopwoningen is destijds in verkoop gegaan. Naar verwachting wordt de gehele fase 3.1 in het tweede kwartaal van 2026 bouwrijp opgeleverd. De voorbereiding op fase 3.2 is inmiddels opgestart. In deze fase organiseert de gemeente onder meer een tenderprocedure. De gunning is voorzien voor de zomer van 2026.

### Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	102.555 m <sup>2</sup>	34,5%
Verharding	55.705 m <sup>2</sup>	18,7%
Groen (incl. beekzone)	98.490 m <sup>2</sup>	33,1%
Water	7.001 m <sup>2</sup>	2,4%
Te handhaven	33.626 m <sup>2</sup>	11,3%
<b>Totaal</b>	<b>297.377 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	17	145	162	35,1%
Middelduur laag	49	0	49	10,6%
Middelduur hoog	72	0	72	15,6%
Duur	179	0	179	38,7%
<b>Totaal</b>	<b>317</b>	<b>145</b>	<b>462</b>	<b>100,0%</b>

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	32	12	49	35	34	0	0
Middelduur laag	0	21	12	12	4	0	0
Middelduur hoog	0	0	24	20	28	0	0
Duur	0	32	52	46	49	0	0
<b>Totaal</b>	<b>32</b>	<b>65</b>	<b>137</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De programma- en uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit binnen het totale programma voorlopig neer op 462 woningen (ca. 70%). Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van 500 m<sup>2</sup> voor een voorziening zoals een gezondheidscentrum. Conform het bestemmingsplan kan dit maximaal 1.000 m<sup>2</sup> worden. De woningen die worden toegerekend aan het eigendom van BV Doornsteeg, BKO en Langverwacht zijn niet meegenomen in de programma- en uitgiftetabel. Het gaat hierbij om maximaal 204 woningen.

## Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en plankosten. Daarnaast is sprake van een beduidend marktrisico ten aanzien van de grondverkopen en exploitatiebijdragen. Hierbij bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 2,7 miljoen.

## Resultaten

Conform BBV wordt onderscheid gemaakt tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie.

### Actieve deel

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	14.243.545		15.224.604	981.059
Eindwaarde	12.710.450		14.215.375	1.504.925
Netto contante waarde	11.286.516	11.512.246	12.875.303	1.363.057

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025		MPG 2026	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	5.000		105.000	100.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.311.361		2.282.006	-29.354
Eindwaarde	10.404.089		12.038.369	1.634.280

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,5 miljoen verbeterd. Dit is met name het gevolg van de bijstelling van grondprijzen op prijspeil 2026. Aanvullend is op basis van de PoC-methode een tussentijdse winst genomen van € 100.000.

### Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	-813.586		-1.040.953	-227.367
Eindwaarde	-1.401.937		-1.510.581	-108.644
Netto contante waarde	-1.244.880	-1.269.777	-1.368.180	-98.402

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het voorziene resultaat met circa € 109.000 op eindwaarde verslechterd. Dit is onder meer het gevolg van voorziene meerkosten.

## 6.4 Deelplanoverstijgende investeringen

### Voortgang

Om het gebied Doornsteeg te ontwikkelen, is een geluidswerende voorziening langs de A28 nodig. Onderzoek heeft plaatsgevonden op welke wijze deze voorziening gefaseerd en zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Hierbij is het financiële aspect belangrijk, maar ook de stedenbouwkundige inpassing en de afstemming met Rijkswaterstaat. De aanleg van de eerste fase van de geluidswal (het aanbrengen van het grondlichaam langs de A28) is afgerond. Nadat de noodzakelijke ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) is verkregen, is voor de zomer van 2025 aangevangen met de aanleg van de geluidsschermen.

Ten aanzien van de geluidswerende voorziening wordt eerst het reeds aangebrachte grondlichaam verplaatst. Rijkswaterstaat eist namelijk dat het ontwerp rekening houdt met een mogelijke verbreding van de snelweg naar 2x 4 rijstroken. Na verplaatsing van het grondlichaam wordt hier bovenop een geluidswerend scherm geplaatst. Het noordelijke deel van de geluidswerende voorziening wordt aan de binnenzijde van de Arkemheenweg gerealiseerd. Deze zijde van de wijk krijgt een park en recreatiefunctie. Voor de gehele geluidswerende voorziening is inmiddels een ontwerp opgesteld, uitgaande van de door Rijkswaterstaat gestelde eisen en een goede stedenbouwkundige inpassing. De combinatie Dusseldorp en Peek is verantwoordelijk voor de uitvoering. De eindoplevering is voorzien eind 2026.

### Risico's

De voornaamste risico's zijn gelegen op meerkosten ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden en de plankosten, alsook vertraging in de uitvoering. Het gewogen risicoprofiel voor de geluidswerende voorzieningen is bepaald op € 471.000.

### Resultaten

Conform BBV wordt onderscheid gemaakt tussen het actieve en het faciliterende deel van de grondexploitatie.

#### Geluidsvoorziening

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	-6.810.177		-6.880.313	-70.136
Eindwaarde	-7.488.941		-7.439.073	49.868
Netto contante waarde	-6.649.965	-6.782.965	-6.737.797	45.167

Resultaat MPG 2026	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-5.911.139	-969.174	-6.880.313
Eindwaarde	-6.371.107	-1.067.965	-7.439.073
Netto contante waarde	-5.770.508	-967.289	-6.737.797

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het voorziene resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 50.000.

#### Volkstuinen

De verplaatsing van de volkstuinen is volledig afgerond. Het deelcomplex van de exploitatie is om die reden eind 2020 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 203.797.

#### Fietstunnels

De realisatie van twee fietstunnels naar Doornsteeg is volledig afgerond. Vanuit het perspectief van een integrale exploitatie wordt het deelcomplex nog niet afgesloten. Dit zal plaatsvinden bij afronding van het gehele project, thans voorzien in 2030. Het negatieve resultaat op eindwaarde is ongeveer € 1,7 miljoen.

## 6.5 Doornsteeg op totaalniveau

### Resultaten

Resultaat	tMPG 2025	tMPG 2025 op prijspeil 2026	MPG 2026	Vershil
Nominale waarde	4.992.439		5.762.330	769.891
Eindwaarde	2.100.754		3.659.513	1.558.759
Netto contante waarde	1.787.306	1.823.052	3.248.811	1.461.505

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2025		MPG 2026	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	458.000		558.000	100.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzienenen	2.319.286		2.289.931	-29.354
Eindwaarde	239.469		1.927.582	1.688.113

Ten opzichte van de tMPG 2025 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,6 miljoen verbeterd.

Het GREX-deel binnen Doornsteeg, inclusief de twee reeds afgesloten deelcomplexen en ultimo 2024 genomen tussentijdse winsten, resulteert in een totale eindwaarde van ongeveer € 5,9 miljoen. Bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat is het verplicht om tussentijdse winst te nemen op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*). Voor de integrale exploitatie Doornsteeg komt de berekening per 1-1-2026 neer op het nemen van een tussentijdse winst van € 100.000. Dit wordt in 2025 verantwoord binnen deelcomplex fase 3.

## 7. Strategische gronden en aankopen

---

De gemeente Nijkerk heeft enkele strategische gronden in eigendom die momenteel nog niet in exploitatie zijn genomen. Hieronder vallen onder meer fase 2 van Spookkamp en het landelijke deel van deelplan 2 in Nijkerkerveen. De geheime bijlage geeft inzicht in de boekwaarden, voorziene marktwaarden en risico's van deze strategische gronden. Hieronder wordt per grondcomplex ingegaan op het toekomstperspectief.

### 7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Momenteel is deelplan 3 van Nijkerkerveen in ontwikkeling. Afhankelijk van de integrale ontwikkelingsvisie Nijkerkerveen-West zal de planontwikkeling van het landelijke deel in deelplan 2 op termijn worden opgestart. In dit gedeelte zullen minimaal 45 woningen worden gebouwd. Vooruitlopend op de ontwikkeling zal door ontwikkelaar Plankenburg een tweetal vrijstaande kavels nabij de Vrouwenweg 27 worden gerealiseerd. Voor de realisatie van deze kavels heeft reeds eerder een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In de eerste helft van 2026 zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Conform de werkwijze van andere deelplannen wordt het resultaat van deze ontwikkeling voor 50% gedeeld met de gemeente. In dit specifieke geval zal de grondexploitatie echter niet worden gevoerd door de gemeente, maar zelfstandig door Plankenburg. Het resultaat wordt achteraf gedeeld met de gemeente.

### 7.2 Nijkerkerveen deelplan 4

Als gevolg van een onzeker economische perspectief heeft een particuliere grondeigenaar in 2022 aangegeven geen deel uit te maken van de beoogde ontwikkeling van deelplan 3. Dat heeft tot gevolg dat ook een klein deel van de gezamenlijke gronden van de gemeente en Plankenburg pas op een later moment ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een relatief klein gebied van ongeveer 5.100 m<sup>2</sup> ten oosten van deelplan 3 tot aan de Jacob de Boerweg. De betreffende gronden zijn onderdeel van het grotere ontwikkelgebied 'deelplan 4'. Bij kaderstelling voor deelplan 3 in 2022 heeft de gemeenteraad reeds besloten dat, wanneer het planproces voor deelplan 3 is afgerond, de voorbereidingen voor woningbouw in deelplan 4 kunnen worden opgestart. Inmiddels is dit aan de orde en zijn de voorbereidingen gestart. In maart 2025 is een bestuursopdracht vastgesteld. Op basis hiervan zal de ontwikkeling van deelplan 4 worden voorbereid. Daarbij zal ook een aangrenzend gedeelte van deelplan 3 betrokken worden, voorheen in eigendom van een particulier, maar inmiddels verworven door Plankenburg. Deze gronden worden nu meegenomen in de ontwikkeling van deelplan 4. Verder wordt getracht om te komen tot een integrale ontwikkeling in combinatie met het naastgelegen (bedrijfs)perceel Jacob de Boerweg 22-26 in Nijkerkerveen. Eén van de eerste stappen in het planproces zal de kaderstelling door de gemeenteraad zijn.

### 7.3 Spookkamp fase 2

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen in fase 2 van Spookkamp. Daarnaast is de raad via een raadsinformatiebrief (9 maart 2022) geïnformeerd over de gebiedsuitwerking voor Spookkamp. Voor deelgebied Spookkamp 2 is hierin een programma opgenomen dat, naast de al gerealiseerde tiny houses, voorziet in de realisatie van 252 tijdelijke wooneenheden voor diverse aandachtsgroepen (project Wonen bij Jaap). De onderliggende grond is voor een periode van 15 jaar in erfpacht uitgegeven aan de WSN. De oplevering van de wooneenheden en de inrichting van het gebied is in 2025 afgerond. Voor een ander deel van Spookkamp 2 is gekeken naar ontwikkelruimte voor de vestiging van bepaalde vormen van economische vrijetijdsbesteding (leisure). Ten behoeve van de leisure-activiteiten is inmiddels een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Vaststelling door de gemeenteraad vond plaats op 28 maart 2024.

## 7.4 Stadshaven - bedrijventerrein

Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' vastgesteld. Vanwege het instellen van beroep is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het project Stadshaven Nijkerk voorziet onder meer in de ontwikkeling en realisatie van een stedelijk woongebied. Zo kan in fase 2 een maximaal aantal woningen van 573 worden gerealiseerd. Ten noorden van de passantenhaven wordt – ten behoeve van de woningbouw – een mobiliteitshub gerealiseerd en wordt een gedeelte als bedrijventerrein ontwikkeld. De grondexploitatie Stadshaven Nijkerk (zie paragraaf 4.6) heeft betrekking op de woningbouw-ontwikkeling en mobiliteitshub. In het kader van de Stadshaven heeft de gemeente in 2025 echter ook gronden aangekocht die in de toekomst kunnen worden aangewend voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De stedenbouwkundige uitwerking tot een concreet plan moet grotendeels nog plaatsvinden. Deze uitwerking zal in ieder geval in samenhang plaatsvinden met de invulling van de beoogde mobiliteitshub (ten behoeve van de woningbouw), de passantenhaven en mogelijk andere functies (bijvoorbeeld havengebouw). Afhankelijk van de nadere planontwikkeling zal te gelegener tijd een separate grondexploitatie worden geopend voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hiervoor is een raadsbesluit noodzakelijk.

## 8. Private projecten

---

Naast gebiedsontwikkelingen waar de gemeente gronden in haar bezit heeft, is binnen de gemeente sprake van een aantal private ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Nijkerk. Hierbij zijn de risico's voor de gemeente beperkt aangezien de grondexploitaties door de ontwikkelende marktpartijen worden gevoerd. Bij de projecten die de gemeente faciliteert, kan echter wel sprake zijn van een financiële component als gevolg van het wettelijk verplichte kostenverhaal. Hierbij bestaat het risico dat de gemeente meer kosten maakt dan contractueel is overeengekomen. Private projecten lopen qua financiën echter via de Algemene Dienst en zijn derhalve niet in de MPG opgenomen. Ten behoeve van het totaalbeeld wordt onderstaand wel een korte toelichting gegeven op enkele omvangrijke private projecten.

### Euretco-terrein

Al diverse jaren is er sprake van een planvoornemen om de bestaande bedrijven- en kantorenlocatie van (voorheen) Euretco aan de Koninginneweg 1 in Hoevelaken te herontwikkelen. Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor deze herontwikkeling die voorzorg in de realisatie van kantoorruimte en woningbouw. Echter is het nadien niet tot daadwerkelijke planvorming gekomen. Zo heeft Euretco kort na de kaderstelling in 2018 aangegeven op de locatie niet te voorzien in de bouw van een nieuw kantoorpand, heeft de onduidelijkheid over de aanpak van Knooppunt Hoevelaken invloed op de planontwikkeling gehad en bleek het ook niet mogelijk te komen tot een financieel haalbaar plan. Eind 2024 is het perceel van ongeveer 51.000 m<sup>2</sup> verkocht aan Bricon Vastgoed en De Bunte Vastgoed. Zij richten zich momenteel op een ontwikkeling tot bedrijventerrein waarbij enkele gebouwen worden gesloopt en andere gebouwen worden gerenoveerd. Momenteel is er echter geen sprake van een duidelijke fasering en ontwikkelrichting. In de omgevingsvisie van de gemeente is het Euretco-terrein aangeduid als een locatie waar woningbouw denkbaar is. Om die reden zal de gemeente het gesprek gaan voeren met de nieuwe eigenaren over de toekomst van het terrein.

### Kerkplein (Wonen bij de Toren)

Op de plek van de voormalige Jumbo-supermarkt aan de Torenstraat realiseren Van Wijnen en Smink Vastgoed in samenspraak met WSN en de gemeente een herontwikkeling naar woningbouw en parkeergarage. Het plan voorziet in een woonprogramma dat bestaat uit in totaal ruim 100 woningen, verdeeld over huur- en koopappartementen, maar ook grondgebonden woningen. Ook een ondergrondse parkeergarage van ongeveer 150 plaatsen maakt deel uit van het plan. In 2020 heeft reeds besluitvorming over de ruimtelijke kaders plaatsgevonden en is een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Het was verder de bedoeling om een ondergrondse parkeergarage te realiseren met tachtig plaatsen ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. De gemeenteraad heeft echter niet ingestemd met de financiële kaderstelling ten aanzien van de aankoop en exploitatie van de openbare parkeerplaatsen. Op basis van de door de raad aangenomen motie van 24 februari 2022 is onderzocht of de realisatie van het beoogde bouwplan zonder bronpunt technisch en financieel haalbaar zou zijn of dat een nieuw ruimtelijk plan moet worden opgesteld. Hierbij is gebleken dat het realiseren van het oorspronkelijk beoogde bouwplan zonder openbare parkeerplaatsen mogelijk is indien de parkeerbehoefte van het nieuw te bouwen Woonzorgcentrum St. Jozef wordt opgelost binnen het project Kerkplein. Deze, en een enkele andere, planaanpassing is in 2023 en 2024 verder uitgewerkt. In juni 2024 heeft de raad hernieuwde kaders voor dit project vastgesteld. Nadien is ook het uitwerkingsplan vastgesteld, heeft verkoop van de woningen plaatsgevonden, is de vergunning verleend en is de bouwvoorbereiding weer opgepakt. Begin 2025 zijn de bouwactiviteiten opgestart. Oplevering is voorzien eind 2027.

## Klaarwater

In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is het gebied Klaarwater aangewezen als dorpse uitbreiding voor woningbouw aan de oostkant van Hoevelaken. Hierbij wordt uitgegaan van een gefaseerde realisatie van in eerste instantie circa 900 woningen (dichtheid van 25-30 woningen per hectare). Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. De gemeenteraad heeft op 21 februari 2019 besloten om voor het project een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. In april 2024 is het Masterplan Klaarwater vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling uitgewerkt. Op basis van deze kaders heeft een verdere planuitwerking plaatsgevonden en zijn de plannen tijdens een aantal inloopavonden ook met omwonenden gedeeld en besproken. Daarnaast heeft afstemming met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit plaatsgevonden en is ook een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Momenteel wordt op basis van de opgehaalde input toegewerkt naar een aangepaste planuitwerking en wordt gewerkt aan de beantwoording van een tweetal moties die de gemeenteraad heeft aangenomen bij kaderstelling voor Klaarwater.

## Locatie Meubel- en Tapijthal

Aan de Bruins Slotlaan 76 in Nijkerk is de Meubel- en Tapijthal gevestigd. Bouwbedrijf J. Timmer, Giza Vastgoed en Blokhuis Braakman architectenbureau hebben het initiatief genomen om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Op 23 september 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders. Daarbij voorziet de ontwikkeling in de realisatie van maximaal 44 woningen met als uitgangspunt de Woonvisie 2020+. Aangezien een gedeelte van de grond binnen het beoogde plan in eigendom is van de gemeente, is tussen partijen overeenstemming bereikt over een grondverkoop. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling hebben in het najaar van 2022 ter inzage gelegen. De stukken zijn op 22 juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In de beroepsfase is een tweetal beroepen aangetekend tegen het bestemmingsplan, waarvan één beroep inmiddels is ingetrokken. In het kader van het resterende beroep heeft op 8 september 2025 een zitting bij de Raad van State plaatsgevonden. Momenteel is de gemeente in afwachting van de uitspraak. Vooruitlopend hierop is inmiddels een omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk voor de eerste fase van de ontwikkeling met 9 woningen. Ook de omgevingsvergunning voor de tweede fase van de ontwikkeling (met 35 woningen) is inmiddels verleend. De voorbereidingen voor de bouw van de woningen zijn inmiddels gestart.

## Nieuwe St. Jozef

Het huidige woonzorgcentrum Sint Jozef aan de Torenstaat in Nijkerk is aan vervanging toe. Het gebouw is niet meer van deze tijd. Daarom werkt eigenaar WSN in overleg met de gemeente en de toekomstige gebruikers aan project Het Nieuwe Sint Jozef. Het nieuwe gebouw wordt een combinatie van wonen, zorg, dagbesteding, onderwijs en kinderopvang. In totaal zijn circa 160 wooneenheden voorzien, deels ook in het monumentale (en te behouden) Zusterhuis aan de Holkerstraat. Basisschool Het Bakken breidt, als onderdeel van het project, met zes lokalen uit. Ook komen er een buurthuis en grand café, waar de buurt en alle Nijkerkers gebruik van kunnen maken. Parkeren wordt opgelost onder het naastgelegen bouwplan Kerkplein. Het bestemmingsplan voor Het Nieuwe St. Jozef is in juni 2024 vastgesteld, maar nadien is wel beroep ingesteld bij de Raad van State. Naar verwachting zal in 2026 een zitting plaatsvinden bij de Raad van State, waarna uitspraak zal worden gedaan. Het planproces is echter wel vervolgd en begin 2026 is het definitief ontwerp gereed gekomen. Medio 2026 zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarna het streven is om medio 2027 te starten met de sloop van het huidige gebouw, gevolgd door de nieuwbouw. Oplevering in 2029 is dan denkbaar.

## Oude Barneveldseweg (Ooststreeck)

Op de locatie Oude Barneveldseweg (projectnaam Ooststreeck) is op initiatief van SamenThuis, Kreeft B.V. en D.E. van Dijk Beheer B.V. sprake van een herontwikkeling naar woningbouw. Het gebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 5,2 hectare en voorziet in de realisatie van 164 woningen. Daarbij wordt het bestaande kindercentrum Prokino ingepast. De overige functies maken plaats voor woningbouw. De raad van de gemeente heeft op 10 december 2020 de kaders vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is vervolgens op 2 februari 2023 vastgesteld. Eind 2023 is een subsidie Startbouwimpuls (SBI) vanuit het Rijk verkregen. De SBI-subsidie is bedoeld voor projecten die door veranderde economische omstandigheden de businesscase niet meer kunnen rondkrijgen. Met het verkrijgen van de subsidie kon in 2024 worden gekomen tot daadwerkelijke realisatie van deze ontwikkeling. In 2025 zijn de eerste 82 woningen in deze ontwikkeling opgeleverd.

## Poort naar Hoewelaken (Eiken Schuur)

De westelijke entree van Hoewelaken staat bij vele Hoewelakers bekend als de locatie 'Eiken Schuur'. Deze meubelwinkel is echter niet meer actief in Hoewelaken. Voor de locatie en nabijgelegen gronden bestaan dan ook herontwikkelingsplannen. In december 2021 heeft de gemeenteraad kaders voor de herontwikkeling vastgesteld. Het uitgewerkte plan voorzag in de bouw van 38 appartementen en 9 grondgebonden woningen. Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en met initiatiefnemer Schoonderbeek een anterieure overeenkomst gesloten. In juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Hierop is door een van de omwonenden beroep ingesteld. Naar aanleiding van het beroep zijn de initiatiefnemer en de reclamant in overleg gegaan en is overeenstemming bereikt over een aangepast ontwerp. Het gaat daarbij met name om een verlaging van de bouwhoogte (van 20 naar 15,5 meter) en een gewijzigde architectuur. De aanpassing is ten koste gegaan van 2 appartementen in het dure segment. Met de intrekking van het beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en is de ontwikkelaar bezig met het aanvragen van de omgevingsvergunning. De planning is dat de bouw van de woningen start in het eerste kwartaal van 2027.

## Spaanse Leger

In het driehoekige gebied tussen de Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is een herontwikkeling aan de orde. Na diverse momenten van kaderstelling voor de planontwikkeling van het Spaanse Leger is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld en nadien onherroepelijk geworden. De circa 350 woningen zijn gesitueerd in kleine buurtschappen rondom een gezamenlijke brink of erf. Deze buurtschappen worden van elkaar gescheiden door groene zones, waarbij de bestaande landschappelijke elementen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het initiatief van de herontwikkeling ligt bij De Bunte Vastgoed, Lithos, Van den Tweel Vastgoed en Schoonderbeek. De gemeente heeft met deze partijen in 2020 anterieure overeenkomsten gesloten. In 2021 is de eerste fase van het Spaanse Leger in verkoop gegaan, waarna de bouw is gestart. In 2023 zijn de eerste buurtschappen opgeleverd. In 2024 is de bouw van de laatste fasen gestart, waarna het project medio 2026 zal worden afgerond.

## 9. Projectresultaten

### Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2026. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 9,1 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC). Naar verwachting kan eind 2026 grondexploitatie Nautenaseweg worden afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
<i>Nijkerkerveen, deelplan 3</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2030	3.272.914	2.964.379
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2030	-183.486	-166.189
Nautenaseweg	GREX	31-12-2026	861.302	844.414
Arkerpoort	GREX	31-12-2028	330.933	311.846
De Flier	GREX	31-12-2034	7.485.017	6.263.127
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2034	700.660	586.281
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2032	-6.570.843	-5.720.315
<i>PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2031	-139.679	-124.031
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2031	230.718	204.871
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2030	5.314.810	4.813.787
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2030	-958.119	-867.798
<b>Totaal</b>				<b>9.110.372</b>

### Resultaattnemingen

Per einde 2025 worden geen exploitaties afgesloten. Wel is sprake van het nemen van tussentijdse winsten. Het BBV stelt gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Periodiek zal bij de vaststelling van de jaarrekening worden voorgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. In 2025 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 4 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen. Daarnaast is het voor Spoorkamp 1 noodzakelijk om een deel van de eerder genomen tussentijdse winst terug te draaien. Voor de 5 exploitaties gaat het om een totaalbedrag van € 1,05 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Voorgaande jaren	Jaarrekening 2025	Totaal
Arkerpoort	GREX	3.194.000		3.194.000
De Flier	GREX	4.617.000	753.000	5.370.000
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	524.000	-41.000	483.000
Doornsteeg fase 1	GREX	453.000		453.000
Doornsteeg fase 3	GREX	5.000	100.000	105.000
Nautenaseweg	GREX	1.157.000	25.000	1.182.000
Nijkerkerveen, deelplan 3	GREX	0	211.000	211.000
<b>Totaal</b>		<b>9.950.000</b>	<b>1.048.000</b>	<b>10.998.000</b>

## Verliesvoorzieningen

Conform het BBV dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen voor negatieve grondexploitaties ter grootte van het geprognosticeerde verlies op netto contante waarde of eindwaarde. Hetzelfde geldt voor warme gronden (MVA) in het geval sprake is van zogeheten duurzame waardevermindering waarbij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde in de huidige bestemming. Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties en een balanswaardetaxatie bij de MPG 2026 is het noodzakelijk om een aanvullend bedrag van € 1.547.000 aan (verlies)voorzieningen te treffen. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2025.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG 2025	MPG 2026	Vershil
Stadshaven Nijkerk	GREX	5.568.000	5.720.000	152.000
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	FAC	890.000	868.000	-22.000
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	155.000	166.000	11.000
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve	GREX	117.000	124.000	7.000
Stadshaven - bedrijventerrein	MVA	0	1.399.000	1.399.000
<b>Totaal</b>		<b>6.730.000</b>	<b>8.277.000</b>	<b>1.547.000</b>

Op 9 januari 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een projectmatige aankoop voor de woningbouwontwikkeling Stadshaven Nijkerk. Een gedeelte van deze aankoop valt echter buiten de grondexploitatie en is geactiveerd op de balans als warme grond (MVA) met het oog op concrete bedrijfsontwikkeling in de toekomst. De betreffende grond is aangeduid als Stadshaven - bedrijventerrein. In het kader van voorziene afwaardering op basis van het destijds nog vast te stellen bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' is besloten om een bedrag van € 1,3 miljoen te reserveren. In 2025 zijn de gronden geleverd en is het bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van een onafhankelijke balanswaardetaxatie komt naar voren dat de marktwaarde in de huidige bestemming bijna € 1,4 miljoen lager ligt dan de boekwaarde. Het is noodzakelijk om voor dit verschil een voorziening te treffen. Hier staat uiteraard tegenover dat de reservering van € 1,3 miljoen vervalt.

## Bovenwijkse voorzieningen

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Toevoegingen aan het fonds kunnen alleen plaatsvinden via bestemming van het resultaat. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de tMPG 2018 is besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2025 moeten zijn. In totaal gaat het om een afdracht van ongeveer € 1,2 miljoen.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
Nijkerkerveen, deelplan 3	GREX	634.620
De Flier	GREX	363.120
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	102.765
Doornsteeg, fase 3	GREX	50.252
<b>Totaal</b>		<b>1.150.757</b>

In onderstaande tabel is per project de totaal voorziene afdracht voor bovenwijkse voorzieningen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een verdeling gemaakt tussen de afdrachten die reeds hebben plaatsgevonden tot 1/1/2026 en de afdrachten die in de toekomst nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Totaal	Afgedragen	Prognose
<i>Nijkerkerveen</i>			
- deelplan 3	2.278.150	634.620	1.643.530
Nautenaseweg	188.463	188.463	0
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.110.216	4.024.461	3.085.755
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.525.563	1.094.919	430.644
Stadshaven Nijkerk	0	0	0
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve	0	0	0
Doornsteeg	3.874.099	1.642.345	2.231.755
<b>Totaal</b>	<b>16.386.590</b>	<b>8.916.494</b>	<b>7.470.096</b>

#### **Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen**

Op 18 november 2025 heeft het college het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld. Het programma legt de kaders en bijdragen vast voor initiatiefnemers van nieuwbouwplannen. Hiermee wordt voorzien in het wettelijk verplichte kostenverhaal onder de Omgevingswet. Het programma treedt in werking per 1 januari 2026 en vervangt de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse voorzieningen uit 2013. De nieuwe kostenverhaalstarieven hebben geen terugwerkende kracht op gesloten overeenkomsten en lopende grondexploitaties. Dit betekent dat het programma geen invloed heeft op de (voorziene) afdrachten zoals die zijn aangegeven in bovenstaande tabel. Eventuele grondexploitaties die de gemeente na 1 januari 2026 opent, vallen wel onder het nieuwe regime van kostenverhaal.

### **Strategische gronden**

De geheime bijlage geeft een overzicht weer van de boekwaarden en voorziene marktwaarden van de strategische gronden.

### **Bouwclaims**

In het verleden zijn met ontwikkelende partijen zogeheten bouwclaimovereenkomsten getekend. Hierbij hebben de ontwikkelende partijen grond aan de gemeente verkocht in ruil voor het recht om een bepaald aantal woningen te bouwen. De nog resterende algemene bouwclaim per 1/1/2026 bedraagt 295,0 woningen. Een deel van de woningbouwproductie in Nijkerkerveen en fase 3 van Doornsteeg zal op basis van deze resterende bouwclaim worden gerealiseerd.

# 10. Programmabegroting

---

De grondexploitaties hebben twee raakvlakken met de Programmabegroting, namelijk het toerekenen van interne plankosten en het toerekenen van rentekosten.

## Interne plankosten

Hieronder vallen zowel de interne planontwikkelingskosten (POK) als de interne kosten voor voorbereiding, toezicht en beheer (VTB). Jaarlijks wordt bepaald welke medewerkers een deel van hun werktijd besteden aan de grondexploitaties. Dit wordt per functionaris uitgedrukt als een percentage van de betreffende fulltime-equivalent (fte). Op basis van deze percentages en de daadwerkelijke salariskosten per medewerker wordt een totaalbedrag aan salariskosten bepaald dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. De verdeling over de grondexploitaties van de gemeente vindt vervolgens plaats aan de hand van een tijdschrijfmodule. Naast het doorbelasten van een deel van de salariskosten wordt ook overhead toegerekend. Dit betreft een jaarlijks vast te stellen percentage van de salariskosten.

## Rentekosten

Conform het BBV moeten de aan de grondexploitaties toerekenbare rentekosten worden bepaald aan de hand van het (daadwerkelijke) gewogen gemiddelde rentepercentage en de bruto boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. Met name het boekwaardeverloop van de grondexploitaties kan in werkelijkheid aanzienlijk afwijken ten opzichte van de primaire raming, bijvoorbeeld op het moment dat sprake is van een groot aantal grondverkoop. Het verloop van het gewogen gemiddelde rentepercentage is over het algemeen beter in te schatten. De regelgeving betekent dat altijd sprake zal zijn van een verschil tussen voorziene toerekenbaarheid van rentekosten (Programmabegroting) en de daadwerkelijke toerekening (Jaarrekening).

# 11. Vennootschapsbelasting

---

De gemeente Nijkerk is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Uit de inventarisatie destijds kwam naar voren dat de Vpb-plicht onder meer geldt voor het voeren van grondexploitaties. Aan belastingadviseurs du ROI (tegenwoordig Juyst) is daarom gevraagd om voor deze activiteit de Vpb-druk in beeld te brengen. De Vpb komt ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie en zal niet worden verwerkt in de individuele grondexploitaties. Over de afgelopen jaren is de gemiddelde belastingdruk € 200.000 per jaar.

De gemeente heeft samen met Juyst voor alle jaren tot en met 2022 aangifte vennootschapsbelasting gedaan. De Belastingdienst heeft inmiddels ook de aanslagen tot en met 2022 definitief opgelegd. De aangifte over 2023 is ook ingediend maar nog niet definitief. Hierbij zijn in het kader van horizontaal toezicht namelijk eerst enkele vragen aan de Belastingdienst voorgelegd. Naar aanleiding hiervan heeft de Belastingdienst inmiddels een standpunt ingenomen, en dit pakt positief uit voor de gemeente. Hierdoor kan de aangifte 2023 op korte termijn definitief worden gemaakt. Het positieve effect zal ook zichtbaar zijn in de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2023 en werkt door in de aanslagen van de daaropvolgende jaren. De aangiften over 2024 en 2025 worden na afronding van de aangifte 2023 ingediend. Voor deze jaren heeft Juyst uitstel aangevraagd tot respectievelijk 1 mei 2026 (voor 2024) en 1 mei 2027 (voor 2025).

## 12. Risicoanalyse

---

De ramingen van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties zijn gebaseerd op reële uitgangspunten. Als gevolg van projectspecifieke of -overstijgende omstandigheden kunnen hierop afwijkingen ontstaan, zowel in negatieve als in positieve zin. Dit wordt gezien als risico. Een risico kan worden gekwantificeerd als de kans op een bepaalde gebeurtenis met een bepaald effect. De kans van optreden wordt uitgedrukt in een percentage tussen nul en honderd procent. Conform de Nota Risicomanagement 2024 zijn de volgende kansklassen gehanteerd: zeer kleine kans (0-10%), kleine kans (10-25%) en matige kans (25-50%). Risico's met een kans van optreden van meer dan 50% worden niet meer als risico's gezien, maar als (bijna) zekere gebeurtenissen. Deze gebeurtenissen worden daarom als kosten geraamd en ingeboekt in de grondexploitatie.

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Op totaalniveau gaat het bij de MPG 2026 om een gewogen risico-effect van ongeveer € 10,8 miljoen. Conform de Nota Risicomanagement is sprake van een zekerheidspercentage van 80%. Dit percentage is te verantwoorden aangezien risico's nooit allemaal tegelijkertijd en/of in hun volledige omvang zullen optreden. Met inachtneming van het zekerheidspercentage resteert een risicoprofiel van ongeveer € 8,7 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt.

De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van de tMPG 2025. Onderliggend zijn er echter wel mutaties te benoemen. Zo is het risicoprofiel afgenomen als gevolg van de voortgang in projecten. Hier staat tegenover dat het risicoprofiel is toegenomen als gevolg van het toevoegen van een renterisico in de berekening. De aan de grondexploitaties toe te schrijven rente is jarenlang redelijk stabiel geweest onder de 1,0%. De afgelopen twee jaar is het percentage echter opgelopen naar ongeveer 1,5%. Omdat een verdere stijging in de toekomst mogelijk is, is een hogere rekenrente in de risicoanalyse van de grondexploitaties meegenomen.

## 13. Reserve Bouwgrondexploitatie

De gemeente Nijkerk beschikt over een Reserve Bouwgrondexploitatie. Het doel van de reserve is meervoudig, namelijk het afdekken van tekorten bij negatieve grondexploitaties, het afwaarderen van strategische gronden voor zoveel de boekwaarde hoger is dan de verwachte marktwaarde en het afdekken van projectrisico's. De reserve wordt gevoed door voordelige saldi bij het sluiten van grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen uit grondexploitaties.

In onderstaande tabel is de stand van de Reserve Bouwgrondexploitatie inzichtelijk gemaakt. Teneinde een inschatting te maken of de reserve toereikend is, is voor de komende jaren tevens het verloop van de reserve in beeld gebracht.

Reserve Bouwgrondexploitatie		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Stand per 1-1 (bruto)	19.139.477	19.372.127	19.724.703	19.349.703	19.227.224
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	6.761.000	8.277.000	8.416.000	8.555.000	8.698.000
3.	Reserveringen per 1-1	0	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	12.378.477	11.095.127	11.308.703	10.794.703	10.529.224
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	1.516.000	139.000	139.000	143.000	146.000
6.	Mutaties reserveringen	0	0	0	0	0
7.	Resultaatsnemingen	1.048.000	861.302	0	252.521	0
8.	Onttrekkingen	-1.503.425	-508.726	-375.000	-375.000	-375.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	688.075	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	11.095.127	11.308.703	10.794.703	10.529.224	10.008.224

Weerstandsvermogen		2025	2026	2027	2028	2029
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	12.378.477	11.095.127	11.308.703	10.794.703	10.529.224
B	Benodigde weerstandscapaciteit per 1-1	8.888.000	8.678.000	8.660.000	8.660.000	8.642.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	3.490.477	2.417.127	2.648.703	2.134.703	1.887.224
D	Ratio weerstandsvermogen	1,39	1,28	1,31	1,25	1,22

### Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

- Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen (verlies)voorzieningen en reserveringen.
- Dit zijn de reeds getroffen (verlies)voorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van het negatief resultaat onder 5.
- Dit zijn de reserveringen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van de reserveringen onder 6.
- Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen (verlies)voorzieningen en reserveringen.
- Dit zijn de mutaties in de (verlies)voorzieningen. In 2025 is per saldo een aanvullende (verlies)voorziening getroffen van € 1.516.000 ten behoeve van een vijftal projecten. Vanaf 2026 gaat het telkens om een prijspeil aanpassing van de (verlies)voorzieningen op de exploitaties.

Mutaties negatief resultaat	2025	2026	2027	2028	2029
Stadshaven Nijkerk (GREX)	137.000				
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	17.000				
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	-49.000				
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve (GREX)	12.000				
Stadshaven - bedrijventerrein (MVA)	1.399.000				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing		139.000	139.000	143.000	146.000
<b>Totaal</b>	<b>1.516.000</b>	<b>139.000</b>	<b>139.000</b>	<b>143.000</b>	<b>146.000</b>

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen.

7. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2025 komen de tussentijdse winstnemingen in totaal uit op ongeveer € 1,0 miljoen positief. Vanaf 2026 gaat het telkens om een netto resultaat, ofwel de voorziene eindwaarde van de grondexploitatie minus de fondsafdracht die nog moet plaatsvinden in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Als gevolg van verplichte tussentijdse winstnemingen zal de resultaatneming bij positieve grondexploitaties in de praktijk gefaseerd plaatsvinden. Dit is echter niet verwerkt in onderstaande tabel omdat de tussentijdse winsten afhankelijk zijn van de *Percentage of Completion* per project en deze pas bij iedere jaarrekening met voldoende zekerheid is vast te stellen.

Resultaatnemingen	2025	2026	2027	2028	2029
Nijkerkerveen deelplan 3	211.000				
Nautenaseweg	25.000	861.302			
Arkerpoort				252.521	
De Flier	753.000				
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	-41.000				
Doornsteeg fase 3	100.000				
<b>Totaal</b>	<b>1.048.000</b>	<b>861.302</b>	<b>0</b>	<b>252.521</b>	<b>0</b>

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2026 gaat het om een bedrag van ongeveer € 1,5 miljoen, onder meer ten behoeve van de aangifte Vpb en afdrachten aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast zijn voorbereidingskosten gemaakt voor de gebiedsuitwerking Slichtenhorst/Luxool. Voor toekomstige projecten geldt het uitgangspunt dat voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dat geval is er geen effect op de reserve. Veiligheidshalve is echter vrijwel geen correctie opgenomen voor de tot dusver gemaakte kosten.

Onttrekkingen	2025	2026	2027	2028	2029
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo	-1.150.757				
Aanslag Vpb	-143.276	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Gebiedsuitwerking Slichtenhorst	-51.575				
Gebiedsuitwerking Luxool	-40.911	-632			
Werkbudget	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Overige onttrekkingen	-6.906	-198.094	-65.000	-65.000	-65.000
<b>Totaal</b>	<b>-1.503.425</b>	<b>-508.726</b>	<b>-375.000</b>	<b>-375.000</b>	<b>-375.000</b>

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve.

10. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2025 betreft het meerdere incidentele grondverkoop en de verrekening van het positieve exploitatiesaldo van het pand aan de Nijverheidsstraat 7. In totaal gaat het om een bedrag van ongeveer € 688.075.

11. Dit is de stand per 31 december van de genoemde jaren.

#### Toelichting Weerstandsvermogen

- A. De aanwezige weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit is gelijk aan het vrij besteedbare deel van de Reserve Bouwgrondexploitatie per 1 januari van de genoemde jaren.
- B. De benodigde weerstandscapaciteit is het vermogen dat aanwezig dient te zijn om de niet-begrote financiële tegenvallers af te dekken. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan het berekende risicoprofiel van de grondexploitaties en strategische gronden.
- C. Het resultaat weerstandsvermogen betreft het saldo van het vrij besteedbare deel van de reserve minus het risicoprofiel.
- D. De ratio van het weerstandsvermogen maakt inzichtelijk in hoeverre de Reserve Bouwgrondexploitatie in staat is om financiële tegenvallers af te dekken. De ratio is gelijk aan het quotiënt van de aanwezige weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

#### Conclusie

Uit de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit blijkt dat de Reserve Bouwgrondexploitatie bij gelijkblijvende uitgangspunten toereikend is om het risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2026 is namelijk sprake van een ratio van 1,28. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren in beperkte mate afneemt, hoewel toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn. Begin 2025 was sprake van een ratio van 1,39. De lagere ratio is hoofdzakelijk het gevolg van het treffen van een verliesvoorziening op het complex Stadshaven - bedrijventerrein (warme grond voor bedrijfsontwikkeling). Ondanks de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio op dit moment nog steeds overeen met de kwalificatie voldoende (zijnde een ratio tussen 1,0 en 1,4).

Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Wel geldt het uitgangspunt dat bij een ratio groter dan 1,4 (ofwel minimaal een classificatie ruim voldoende) wordt onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Dit onderzoek is momenteel niet aan de orde, gegeven de ratio van 1,28.

## 14. Conclusies & Besluiten

---

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2026 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden en aankopen. De actualisatie van de exploitaties betreft met name een aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftemo (op basis van marktontwikkelingen).

In 2025 zijn geen grondexploitaties afgesloten. Wel is sprake van het nemen van tussentijdse winst. Het BBV stelt gemeenten namelijk verplicht om op basis van de PoC-methode (Percentage of Completion) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. In 2025 betreft het per saldo een bedrag van € 1,05 miljoen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 9,1 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2025 gaat het om een toename van het resultaat met ongeveer € 1,0 miljoen op netto contante waarde. Hierbij gaat een negatief effect uit van de in 2025 genomen tussentijdse winst (ca. € 1,05 miljoen) en op onderdelen hogere kosten en een langere looptijd. Het negatieve effect wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de voorziene grondopbrengsten die op prijspeil 2026 hoger uitvallen.

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet toegestaan om een (jaarlijkse) fondsafdracht te doen vanuit een actieve grondexploitatie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen die niet direct zijn toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Bij de tMPG 2018 is daarom besloten om tussentijdse winsten deels te bestemmen als afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Op basis van de gronduitgifte (uitgegeven vierkante meters) in 2025 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2025 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 1.150.757. Conform de huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 7,5 miljoen moeten worden afgedragen uit het resultaat van lopende grondexploitaties.

Op het gebied van de (verlies)voorzieningen is bij de MPG 2026 sprake van een toename voor een bedrag van € 1.547.000. Dit is met name het gevolg van het treffen van een voorziening ten behoeve van Stadshaven - bedrijventerrein. Op 9 januari 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een projectmatige aankoop voor de woningbouwontwikkeling Stadshaven Nijkerk. Een deel van de aankoop valt echter buiten de grondexploitatie en is geactiveerd op de balans als warme grond met het oog op concrete bedrijfsontwikkeling in de toekomst. In het kader van voorziene afwaardering op basis van het destijds nog vast te stellen bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' is besloten om een bedrag van € 1,3 miljoen te reserveren. In 2025 zijn de gronden aan de gemeente geleverd en is het bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van een onafhankelijke balanswaardetaxatie komt naar voren dat de marktwaarde in de huidige bestemming bijna € 1,4 miljoen lager ligt dan de boekwaarde. Voor dit verschil is een voorziening getroffen. Hier staat uiteraard tegenover dat de reservering van € 1,3 miljoen vervalt.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 8,7 miljoen. Ten opzichte van de tussentijdse MPG 2025 is het bedrag vrijwel gelijk gebleven. Onderliggend zijn er echter wel mutaties te benoemen. Zo is het risicoprofiel afgenomen als gevolg van de voortgang in projecten. Hier staat tegenover dat het risicoprofiel is toegenomen als gevolg van het toevoegen van een renterisico in de berekening.

Het risicoprofiel van € 8,7 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2026 is namelijk sprake van een ratio van 1,28. Dit komt overeen met de kwalificatie voldoende. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren in beperkte mate afneemt, hoewel toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn.

Begin 2025 was sprake van een ratio van 1,39. De lagere ratio is hoofdzakelijk het gevolg van het treffen van een verliesvoorziening op het complex Stadshaven - bedrijventerrein (warme grond voor bedrijfsontwikkeling). Ondanks de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio op dit moment nog steeds overeen met de kwalificatie voldoende (zijnde een ratio tussen 1,0 en 1,4). Omdat de ratio alleen iets zegt over de verhouding tussen de vrij besteedbare middelen en de risico's, is ook het resultaat van het weerstandsvermogen een belangrijke indicator. Bij de MPG 2026 is dit vermogen per 1 januari 2026 ongeveer € 2,4 miljoen. In absolute zin kent de reserve daarmee nog een gezonde buffer.

Voor de Reserve Bouwgrondexploitatie wordt geen bovengrens gehanteerd. Wel geldt het uitgangspunt dat bij een ratio groter dan 1,4 (ofwel minimaal een classificatie ruim voldoende) wordt onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Dit onderzoek is momenteel niet aan de orde, gegeven de ratio van 1,28.

## Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2026, behorende bij de Jaarrekening 2025.