TUSSENTIJDSE

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2026



gemeente Nijkerk

Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2026

datum
11/09/2026

status
definitieve versie

portefeuillehouder
A.M.W. Rohen

behandeld door
P. de Bruijn
R. van Eeuwen
M. Langerak

Voorblad: De Bloesemgaarde in Doornsteeg

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Systematiek 5

3. Rekenparameters 7

4. Grondexploitaties 11

4.1 Nijkerkerveen 12
4.1.1 Deelplan 3 13
4.2 Nautenaseweg 15
4.3 Arkerpoort 17
4.4 De Flier 19
4.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad 21
4.6 Stadshaven Nijkerk 23
4.7 PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve 25

5. Doornsteeg 28

5.1 Doornsteeg: fase 1 29
5.2 Doornsteeg: fase 2 29
5.3 Doornsteeg: fase 3 30
5.4 Deelplanoverstijgende investeringen 31
5.5 Doornsteeg op totaalniveau 33

6. Strategische gronden 34

6.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk) 34
6.2 Nijkerkerveen deelplan 4 34
6.3 Spoorkamp fase 2 34
6.4 Stadshaven - bedrijventerrein 35

7. Projectresultaten 35

8. Programmabegroting 38

9. Vennootschapsbelasting 39

10. Risicoanalyse 40

11. Reserve Bouwgrondexploitatie 41

12. Conclusies & Besluiten 44

1. Inleiding

Voor u ligt de tussentijdse 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 tMPG 2026 geeft de stand van zaken weer per 1 juli 2026 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de MPG 2026.

Leeswijzer

In de tMPG 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.
- **Rekenparameters**. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties**. In hoofdstuk 4 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg**. In hoofdstuk 5 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van meerdere deelcomplexen en zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden en aankopen**. In hoofdstuk 6 worden de gronden en aankopen toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Projectresultaten**. In hoofdstuk 7 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting**. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting**. In hoofdstuk 9 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse**. In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie**. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
- **Conclusies & Besluiten**. In hoofdstuk 12 worden de conclusies van de tMPG 2026 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de MPG 2026. 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 marktvraag dienen actuele behoefteramingen voorhanden te zijn.
- **Planning**. Voor een realistische planning van de gronduitgifte wordt onder meer aangesloten bij de realisatiecijfers van de grondverkopen 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 grondtransactiecijfers 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 tMPG 2026 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de MPG 2026. 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 MPG 2026. Ook de netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de MPG 2026. De prijspeildatum is immers onveranderd (1 januari 2026). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de tMPG worden drie 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.

Geheime bijlage

Bij de tMPG 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, onderhandelingen en overeenkomsten.

3. 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.

Stand van zaken bij tMPG 2026
Tot 2022 bestond bij de tussentijdse actualisatie van de grondexploitaties geen aanleiding om de reken-parameters aan te passen. Deze waren daarom telkens gelijk aan de gehanteerde parameters in de MPG van een half jaar eerder. Als gevolg van extreme macro-economische omstandigheden was het in 2022 voor het eerst noodzakelijk om het percentage kostenstijging tussentijds wel te herzien. Dit jaar is het beeld als volgt.

In het eerste halfjaar van 2026 is sprake van een stijging van het prijsniveau, onder meer als gevolg van hogere personeelskosten. Dit is verklaarbaar door een stijging van CAO-lonen per 1 januari 2026. Aanvullend zijn de energie- en olieprijzen het afgelopen half jaar gestegen, wat invloed heeft op de kosten voor materialen en transport. Vanwege de oorlog in het Midden-Oosten zal de stijging naar verwachting in de loop van 2026 verder toenemen. Ten opzichte van begin 2026 rapporteert het CBS over een kostenstijging op de GWW-markt van 8,6%. Op basis van andere bronnen zijn de kosten in het eerste halfjaar minder hard gestegen. Volgens BouwkostenKompas gaat het om een stijging van ongeveer 1,4% (bouwkostenindex). Het BDB gaat uit van een stijging van ongeveer 3,9%. In de halfjaarlijkse update van de parametervisie van adviesbureau Stadkwadraat is de voorziene prijsstijging voor 2026 naar boven bijgesteld, namelijk tussen +3% en +4%. De voorspeling voor 2027 is ongewijzigd, zijnde een bandbreedte van +1% tot +4%. Gegeven de huidige indexcijfers en de voorspellingen voor de komende jaren is het de conclusie dat de gehanteerde percentages voor kostenstijging in de grondexploitaties mogelijk onvoldoende zijn. Een tussentijdse bijstelling is derhalve wenselijk. Om die reden is de voorziene kostenstijging in 2026 verhoogd van 3,0% naar 4,5%. Voor 2027 wordt nog steeds uitgegaan van een kostenstijging van 3,0%. Indien nodig worden de rekenparameters bij de MPG 2027 weer 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 bedrijfsvastgoed, 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 opbrengsten-stijging van 0%.

Stand van zaken bij tMPG 2026

De grondopbrengsten voor woningen worden overwegend residueel bepaald. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de marktwaarde, de bouwkosten en de grondwaarde van een woning.

De huidige prijsontwikkeling van de bouwkosten is redelijk vergelijkbaar met die op de GWW-markt. Zo rapporteert het BDB over een stijging van ongeveer 3,8% in het eerste halfjaar van 2026. In de halfjaarlijkse update van de parametervisie van adviesbureau Stadkwadraat wordt uitgaan van +4% aan de onderkant en +5% aan de bovenkant. Gegeven het voorgaande heeft de prijsontwikkeling van de bouwkosten in 2026 een negatief effect op de residuele grondwaarde van woningen.

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg € 500.000 in het tweede kwartaal van 2026 (NVM). Daarmee blijven de prijzen oplopen. Ten opzichte van begin 2026 is sprake van een prijsstijging van ongeveer € 6.000 (+1,2%). Ook de prijs per vierkante meter stijgt verder. Dit hangt samen met het blijvende effect van krimpflatie: ontwikkelaars proberen de totale koopsom beheersbaar te houden door woningen compacter te maken. Daardoor blijft een deel van het aanbod bereikbaar in absolute prijs, maar krijgen kopers minder woonruimte voor hun geld. Kopers betalen gemiddeld 4% meer dan in het tweede kwartaal van 2025. Bij appartementen ligt de meterprijs met ongeveer € 6.000 duidelijk hoger dan bij grondgebonden woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement bedraagt inmiddels € 432.000. Stadkwadraat verwacht over 2026 een waardestijging van 3% aan de onderkant en 4% aan de bovenkant. Deze voorspelling is enigszins lager dan die van een half jaar geleden.

Gegeven de diverse cijfers en verwachtingen kan worden geconcludeerd dat zowel de bouwkosten als de huizenprijzen in 2026 stijgen. Door de ontwikkelingen te combineren, ontstaat inzicht in het effect op de residuele grondwaarde. Voor een gemiddelde grondgebonden rijwoning in de koopsector komt Stadkwadraat tot een bandbreedte van +1% aan de onderkant en +2% aan de bovenkant. Maar er kunnen grote verschillen zijn per project, regio en woningtype. Ook zijn er op macro-economisch gebied veel factoren die de handel, de markt en de economie kunnen verstoren. Vanuit behoedzaamheid wordt bij de tMPG 2026 blijvend uitgegaan van een voorziene opbrengstenstijging van 0% in 2026. De herijking van de opbrengsten zal plaatsvinden bij de MPG 2027 op basis van de marktcijfers over geheel 2026 en een extern waarde-advies van de grondprijzen.

Netcongestie
In februari 2026 waarschuwde netbeheerder TenneT voor een mogelijke totale aansluitstop op het elektriciteitsnet in Gelderland, Utrecht en de Flevopolder. Voor het grootste deel van Utrecht is door netbeheerder TenneT inmiddels besloten tot een aansluitstop. Voor Gelderland en de Flevopolder is dat vooralsnog niet het geval. Door maatregelen om het stroomnet slimmer te gebruiken en sneller uit te breiden, is een brede aansluitstop voorkomen. Er zijn echter nog steeds extra maatregelen nodig om een aansluitstop in de toekomst te voorkomen. Een voorbeeld van een maatregel is netbewuste nieuwbouw. Bij een netbewust ontwerp blijft de piek in de elektriciteitsvraag van een wijk beperkt. Dat kan door slimme ontwerpkeuzes en maatregelen in bouw- en installatietechniek, zoals goede isolatie en efficiënte warmtesystemen. Hoe netbewuster een wijk wordt gebouwd, hoe meer ruimte er op het net overblijft voor andere ontwikkelingen. De borging van netbewust bouwen gaat waarschijnlijk plaatsvinden met het opnemen van instructieregels in de provinciale Omgevingsverordening (per 1 juli 2027) of met het opnemen van netbewuste woningbouw door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving (per 1 januari 2028).

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%.

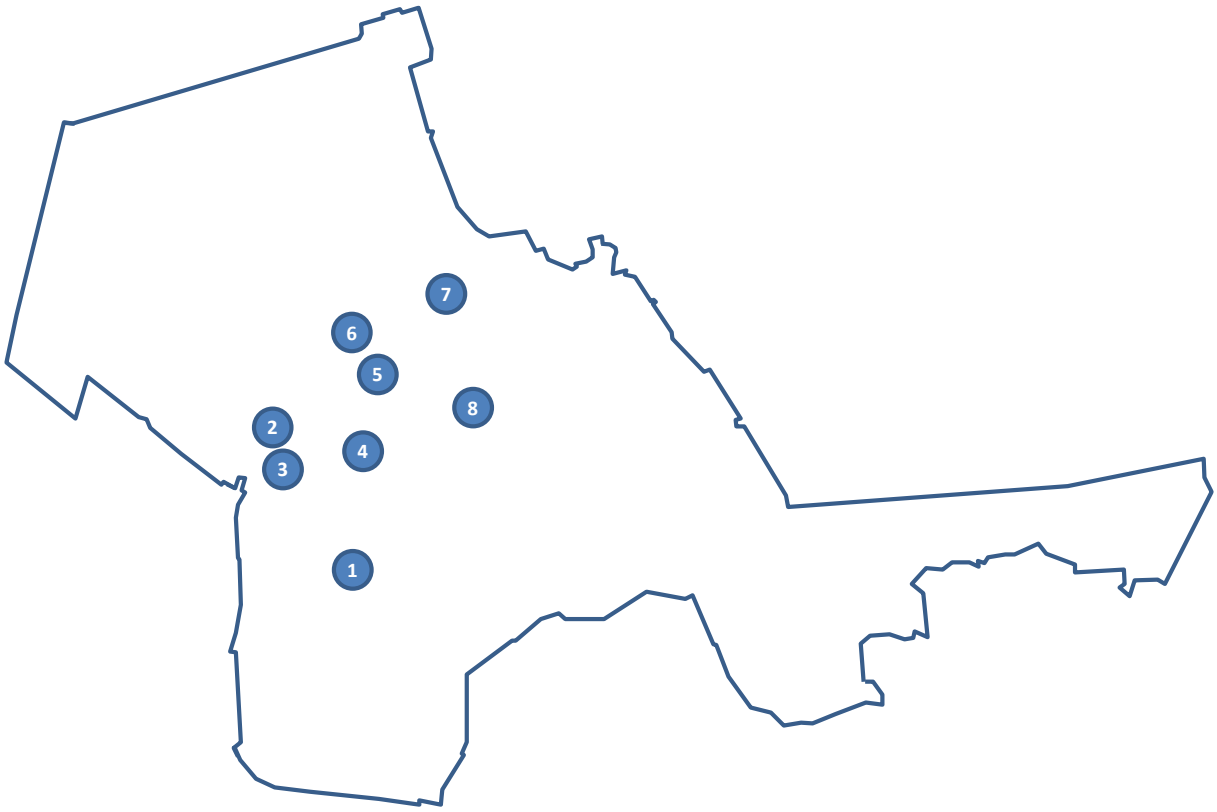
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief in beperkte mate kan stijgen tot 1,75%. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Gelet op de ontwikkeling in 2025 en verwachting voor de komende jaren worden de jaarschijven in de grondexploitaties doorgerekend met een voorziene rente van 1,50%. Dit is overeenkomstig het uitgangspunt bij de MPG 2026. 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 meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Vanaf 2017 geldt derhalve een disconteringsvoet van 2,0%.

4. 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.

4.1 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 overwegend in onverdeeld eigendom van de gemeente en ontwikkelaar Plankenburg. Het is de intentie dat partijen per deelgebied tot overeenstemming komen over de ontwikkeling en het eventueel voeren van 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.

4.1.1 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 was een zestal beroepen ingediend bij de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak gaf twee bezwaarmakers gedeeltelijk gelijk, maar zag tegelijk de mogelijkheid om zelf in de zaak te voorzien door de geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan zelf te herstellen. Hiermee is het bestemmingsplan op 15 april 2026 definitief geworden.

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 voor de zomervakantie 2026 opgeleverd. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor een tweede bouwfase.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	63	56	119	35,7%
Middelduur laag	33	0	33	10,0%
Middelduur hoog	53	0	53	15,9%
Duur	128	0	128	38,4%
Totaal	**276**	**56**	**333**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	39	0	10	49	21	0	0
Middelduur laag	5	3	8	5	12	0	0
Middelduur hoog	7	6	21	9	10	0	0
Duur	35	12	29	12	40	0	0
Totaal	**86**	**21**	**68**	**75**	**83**	**0**	**0**

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente en/of Plankenburg uit te geven gronden.

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. 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 € 1,9 miljoen.

Besluitvorming

De (grond)exploitatie is op 27 januari 2022 geopend en voor het laatst geactualiseerd bij de MPG 2026.

Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	4.254.623	4.453.073	198.450
Eindwaarde	3.272.914	3.399.154	126.240
Netto contante waarde	2.964.379	3.078.718	114.340

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	211.000	211.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.278.150	2.278.864	714
Eindwaarde	1.205.764	1.331.290	125.526

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 126.000. Dit heeft onder meer te maken met een positieve bijstelling van voorziene grondopbrengsten. Voor het faciliterende deel van de ontwikkeling geldt eveneens een beperkte verbetering van het beoogde resultaat.

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	-161.515	-136.515	25.000
Eindwaarde	-183.486	-158.998	24.488
Netto contante waarde	-166.189	-144.009	22.180

4.2 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 derde en vierde 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 m²	65,2%
Verharding	940 m²	10,9%
Groen	2.050 m²	23,8%
Water	0 m²	0,0%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**8.600 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	0	0	0,0%
Middelduur	0	0	0	0,0%
Duur	11	0	11	100,0%
Totaal	**11**	**0**	**11**	**100,0%**

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
Totaal	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Risico's

Het voornaamste risico is gelegen in de uitvoering van woonrijp maken (meerkosten). Het gewogen risicoprofiel is bepaald op € 23.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2026.

Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	847.831	846.675	-1.156
Eindwaarde	861.302	858.443	-2.859
Netto contante waarde	844.414	841.610	-2.803

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	1.182.000	1.182.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463	188.463	0
Eindwaarde	1.854.839	1.851.980	-2.859

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat op eindwaarde nagenoeg onveranderd.

4.3 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 m²	46,5%
Verharding	14.110 m²	11,9%
Groen	49.617 m²	41,7%
Water	0 m²	0,0%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**119.025 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m²	0	55.298 m²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	**55.298 m²**	**0 m²**	**55.298 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Bedrijventerrein	52.223 m²	0 m²	3.075 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**52.223 m²**	**0 m²**	**3.075 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**

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 € 21.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2026.

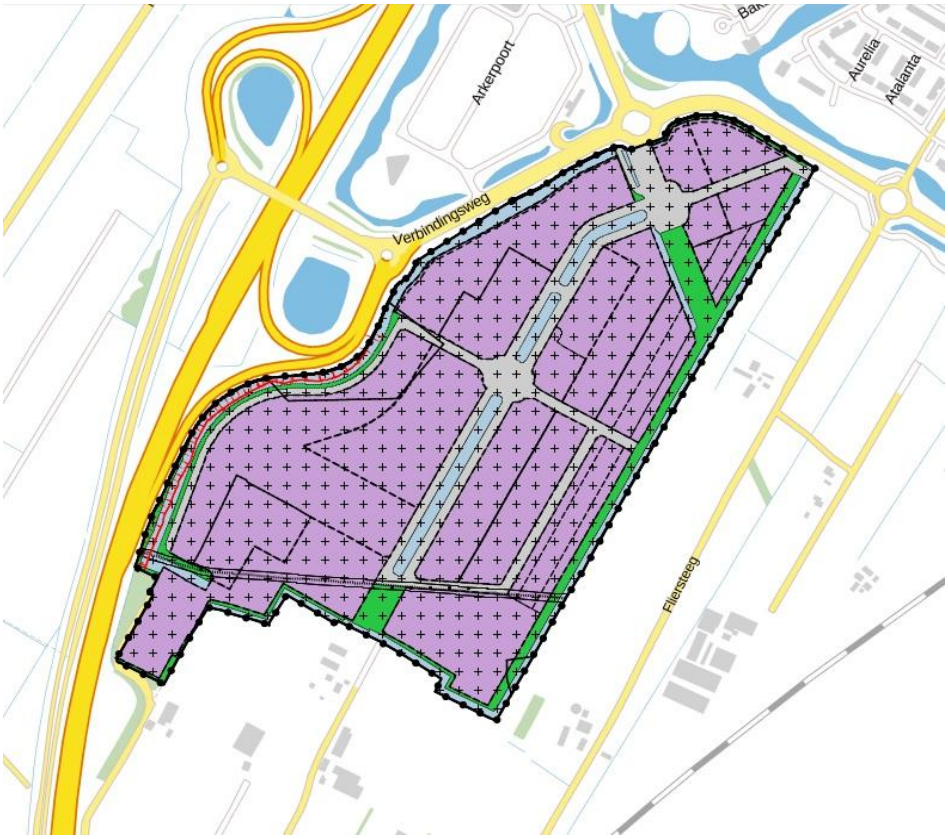
Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	341.225	341.225	0
Eindwaarde	330.933	330.499	-435
Netto contante waarde	311.846	311.436	-409

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	3.194.000	3.194.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338	244.338	0
Eindwaarde	3.280.595	3.280.161	-435

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat van de grondexploitatie nagenoeg onveranderd.

4.4 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. In de eerste helft van 2026 zijn 3 bedrijfskavels verkocht en geleverd. Aanvullend worden naar verwachting nog minstens 3 bedrijfskavels verkocht in 2026. 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. Een tweede argument voor het voorzichtige uitgiftetempo is de tijdelijke verkoopstop ten aanzien van 5 bedrijfskavels waarvoor geen reservering is afgegeven of waarvoor de reservering is beëindigd. De tijdelijke stop volgt uit de schaarste van beschikbare kavels in combinatie met de wens om strategisch te kunnen sturen op kwaliteit, profilering en toekomstbestendigheid.

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	278.987 m²	68,7%
Verharding	51.330 m²	12,6%
Groen	36.077 m²	8,9%
Water	39.738 m²	9,8%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**406.132 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	278.987 m²	0	278.987 m²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	**278.987 m²**	**0 m²**	**278.987 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Bedrijventerrein	157.822 m²	32.277 m²	21.626 m²	10.862 m²	11.280 m²	11.280 m²	33.840 m²
Kantoren	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**157.822 m²**	**32.277 m²**	**21.626 m²**	**10.862 m²**	**11.280 m²**	**11.280 m²**	**33.840 m²**

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 € 760.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2026.

Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	8.432.701	8.701.444	268.744
Eindwaarde	7.485.017	7.998.253	513.235
Netto contante waarde	6.263.127	6.692.580	429.452

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	5.370.000	5.370.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.664.234	4.668.186	3.953
Eindwaarde	8.190.784	8.700.067	509.283

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 513.000 op eindwaarde verbeterd. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door zekerheid over bepaalde grondverkopen.

4.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad



Projectbeschrijving

Spoorkamp 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 6).

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. Op dit moment zijn 3 bedrijfskavels gereserveerd. 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 Spoorkamp fase 1 aan te passen, zodat ruimte ontstaat voor andere functies zoals woonvormen. De vaststelling van het bestemmingsplan ‘Spoorkamp 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 m²	48,0%
Verharding	15.490 m²	8,2%
Groen	53.540 m²	28,5%
Water	28.640 m²	15,3%
Te handhaven	0 m²	0,0%
Totaal	**187.785 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Wonen	0	7.690 m²	7.690 m²	13,2%
Kantoren	9.809 m²	3.345 m²	13.154 m²	22,5%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	33.402 m²	4.150 m²	37.552 m²	64,3%
Totaal	**43.211 m²**	**15.185 m²**	**58.396 m²**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Wonen	0	4.545 m²	3.145 m²	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m²	2.515 m²	1.595 m²	496 m²	496 m²	495 m²	1.487 m²
Detailhandel	0	0	0				0
Voorzieningen	29.968 m²	0	0	1.264 m²	1.264 m²	1.264 m²	3.792 m²
Totaal	**36.038 m²**	**7.060 m²**	**4.740 m²**	**1.760 m²**	**1.760 m²**	**1.759 m²**	**5.279 m²**

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 € 232.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de MPG 2026.

Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	888.521	956.408	67.887
Eindwaarde	700.660	766.731	66.070
Netto contante waarde	586.281	641.566	55.285

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	483.000	483.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	533.409	533.409	0
Eindwaarde	650.251	716.322	66.070

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 66.000. Dit komt onder meer door een positieve bijstelling van (voorziene) grondverkopen.

4.6 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 Stadhaven 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 vastgestelde bestemmingsplan van 15 december 2022 was vanwege het instellen van beroep nog niet onherroepelijk. Op 16 maart 2026 deed de Raad van State echter uitspraak dat het beroep ongegrond is. Daarmee is het bestemmingsplan voor fase 1 van de Stadshaven definitief geworden. 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 eind 2026 wordt gestart met de sloop van het voormalige gemeentehuis en hierna kan worden gestart met de bouw van de woningen. Naar verwachting zal begin 2027 een verkoopprocedure worden gestart om voor de eerste deelontwikkeling 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 m²	38,1%
Verharding	25.726 m²	35,0%
Groen	16.108 m²	21,9%
Water	3.471 m²	4,7%
Te handhaven	241 m²	0,3%
Totaal	**73.506 m²**	**100,0%**

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%
Totaal	**313**	**289**	**602**	**100,0%**

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
Totaal	**0**	**29**	**0**	**240**	**137**	**61**	**135**

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 grondaankopen en 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 € 3,4 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en voor het laatst herzien bij de MPG 2026.

Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	-5.645.286	-5.604.293	40.993
Eindwaarde	-6.570.843	-6.655.604	-84.761
Netto contante waarde	-5.720.315	-5.794.104	-73.789

Ten opzichte van de MPG 2026 is het exploitatieresultaat verslechterd met ongeveer € 85.000 op eindwaarde. De geheime bijlage bij de tMPG gaat in op de verschillen. Verder wordt in de geheime bijlage ingegaan op de verantwoording en toerekening van de ontvangen Wbi-uitkering.

4.7 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 20 mei 2026 is een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelaar De Bunte ondertekend. Verder is in 2026 toegewerkt naar ruimtelijke besluiten voor de eerste deelontwikkelingen van het project. Inmiddels is voor zowel de Bizetlaan als de Wulfshoeve sprake van een onherroepelijke buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Gelet op de voortgang is De Bunte gestart met de bouwvoorbereiding en het organiseren van een start verkoop op 8 juni 2026. De start bouw van de eerste woningen is voorzien aan het einde van het eerste kwartaal van 2027.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	13.385 m²	17,8%
Verharding	22.060 m²	29,3%
Groen	30.445 m²	40,5%
Water	8.230 m²	11,0%
Te handhaven	1.050 m²	1,4%
Totaal	**75.170 m²**	**100,0%**

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%
Totaal	**131**	**105**	**236**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	0	0	0	65	0	0	52
Middelduur laag	0	0	0	12	0	0	10
Middelduur hoog	0	0	0	26	0	0	9
Duur	0	0	30	24	0	0	8
Totaal	**0**	**0**	**30**	**127**	**0**	**0**	**79**

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 € 626.000.

Besluitvorming

De (grond)exploitatie is op 28 november 2024 geopend en voor het laatst herzien bij de MPG 2026.

Resultaten

Actieve deel

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	-91.664	-100.926	-9.262
Eindwaarde	-139.679	-163.041	-23.362
Netto contante waarde	-124.031	-141.937	-17.906

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 23.000. Voor de faciliterende exploitatie geldt eenzelfde beeld: het beoogde resultaat neemt af met ongeveer € 40.000 op eindwaarde. De geheime bijlage bij de tMPG gaat in op de verschillen. Verder wordt in de geheime bijlage ingegaan op de verantwoording en toerekening van de ontvangen Wbi-uitkering.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	500.074	555.586	55.512
Eindwaarde	230.718	190.219	-40.499
Netto contante waarde	204.871	165.597	-39.274

5. 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 MPG 2026.

5.1 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.

5.2 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 Doorsteeg 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	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	-1.407.986	-1.407.986	0
Eindwaarde	-1.516.799	-1.539.551	-22.752
Netto contante waarde	-1.373.811	-1.367.077	6.734

Ten opzichte van de MPG 2026 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie enigszins verslechterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	2.169.642	2.169.642	0
Eindwaarde	2.337.332	2.372.392	35.060
Netto contante waarde	2.116.994	2.106.616	-10.377

Ten opzichte van de MPG 2026 is het voorziene resultaat van de exploitatie enigszins verbeterd.

5.3 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 oplevering van de eerste woningen is gepland vanaf september 2026. De gemeente heeft de voorbereiding op fase 3.2 inmiddels opgestart. In deze fase organiseert de gemeente onder meer een tenderprocedure. De voorlopige gunning vond in juni 2026 plaats.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	102.555 m²	34,5%
Verharding	55.705 m²	18,7%
Groen (incl. beekzone)	98.490 m²	33,1%
Water	7.001 m²	2,4%
Te handhaven	33.626 m²	11,3%
Totaal	**297.377 m²**	**100,0%**

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	17	151	168	35,6%
Middelduur laag	49	0	49	10,4%
Middelduur hoog	72	0	72	15,3%
Duur	183	0	183	38,7%
Totaal	**321**	**151**	**472**	**100,0%**

Uitgifte	t/m 2025	2026	2027	2028	2029	2030	na 2030
Sociaal	32	12	29	37	36	22	0
Middelduur laag	0	21	0	26	2	0	0
Middelduur hoog	0	0	12	23	16	21	0
Duur	0	32	39	36	58	18	0
Totaal	**32**	**65**	**80**	**122**	**112**	**61**	**0**

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 472 woningen (ca. 70%). Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van 500 m^2 voor een voorziening zoals een gezondheidscentrum. Conform het bestemmingsplan kan dit maximaal 1.000 m^2 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 207 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 € 2,6 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	15.224.604	15.386.987	162.383
Eindwaarde	14.215.375	14.257.934	42.559
Netto contante waarde	12.875.303	12.660.638	-214.665

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	105.000	105.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.282.006	2.287.540	5.534
Eindwaarde	12.038.369	12.075.394	37.025

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 43.000 verbeterd.

Faciliterende deel

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	-1.040.953	-715.229	325.724
Eindwaarde	-1.510.581	-1.251.431	259.150
Netto contante waarde	-1.368.180	-1.111.235	256.945

Ten opzichte van de MPG 2026 is het voorziene resultaat verbeterd met ongeveer € 259.000 op eindwaarde.

5.4 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 is 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 is 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 € 256.000.

Resultaten

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

Geluidsvoorziening

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	-6.880.313	-6.848.950	31.362
Eindwaarde	-7.439.073	-7.564.497	-125.425
Netto contante waarde	-6.737.797	-6.717.057	20.740

Resultaat tMPG 2026	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-5.891.061	-957.889	-6.848.950
Eindwaarde	-6.480.331	-1.084.166	-7.564.497
Netto contante waarde	-5.754.349	-962.708	-6.717.057

Ten opzichte van de MPG 2026 is het voorziene resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 125.000.

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 2031. Het negatieve resultaat op eindwaarde is ongeveer € 1,8 miljoen.

5.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Nominale waarde	5.762.330	6.281.800	519.470
Eindwaarde	3.659.513	3.822.162	162.649
Netto contante waarde	3.248.811	3.315.867	67.055

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	558.000	558.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.289.931	2.295.465	5.534
Eindwaarde	1.927.582	2.084.697	157.115

Ten opzichte van de MPG 2026 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 163.000 verbeterd.

6. 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 Spoorkamp 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.

6.1 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 is het bestemmingsplan op 4 juni 2026 vastgesteld. 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.

6.2 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^2 ten oosten van deelplan 3 tot aan de Jacob de Boerweg. De betreffende gronden zijn onderdeel geworden 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. 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.

6.3 Spoorkamp fase 2

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het realiseren van tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen in fase 2 van Spoorkamp. Daarnaast is de raad via een raadsinformatiebrief (9 maart 2022) geïnformeerd over de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp. Voor deelgebied Spoorkamp 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 Spoorkamp 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.

6.4 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 passentenhaven 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.

6.5 De Havenaer

Op 16 december 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de strategische aankoop van complex De Havenaer alsmede twee percelen onbebouwde grond, gelegen te Nijkerk aan de Ampèrestraat en Westkadijk. De levering aan de gemeente vond plaats op 17 maart 2026. Het complex is in 1907 gebouwd en was tot 1983 in gebruik als chocoladefabriek. In de jaren negentig is het complex verbouwd tot een multifunctioneel complex met kantoren, winkels en horeca. Het geheel bestaat uit ongeveer 12.000 m² commerciële ruimte, een bedrijfswoning, 7.500 m^2 terrein en een historische watertoren en touwbaan. Een groot deel van het complex heeft een monumentale status. De Havenaer ligt in het westelijke deel van de Havenkom. De gemeente heeft voor dit gebied de ambitie om het op langere termijn te ontwikkelen tot een toekomstbestendig gebied voor wonen en bedrijvigheid. Het opstellen van een langetermijnvisie is daarbij de eerste stap. De komende jaren zet de gemeente de huidige exploitatie van het complex ongewijzigd door.

7. 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 € 9,7 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC).

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
Nijkerkerveen, deelplan 3				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2030	3.399.154	3.078.718
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2030	-158.998	-144.009
Nautenaseweg	GREX	31-12-2026	858.443	841.610
Arkerpoort	GREX	31-12-2028	330.499	311.436
De Flier	GREX	31-12-2034	7.998.253	6.692.580
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2034	766.731	641.566
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2032	-6.655.604	-5.794.104
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2032	-163.041	-141.937
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2032	190.219	165.597
Doornsteeg				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2031	5.210.203	4.626.511
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2031	-690.864	-613.467
Totaal				**9.664.502**

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. Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties bij de tMPG 2026 valt per saldo een bedrag van € 185.000 vrij ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de MPG 2026.

Verliesvoorzieningen	Type	MPG 2026	tMPG 2026	Verschil
Stadshaven Nijkerk	GREX	5.720.000	5.794.000	74.000
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	FAC	868.000	613.000	-255.000
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	166.000	144.000	-22.000
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve	GREX	124.000	142.000	18.000
Stadshaven - bedrijventerrein	MVA	1.399.000	1.399.000	0
Totaal		**8.277.000**	**8.092.000**	**-185.000**

Bovenwijkse voorzieningen

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer 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 in 2026 zal begin volgend haar worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2026 moeten zijn.

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
Nijkerkerveen			
- deelplan 3	2.278.864	634.620	1.644.244
Nautenaseweg	188.463	188.463	0
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.114.169	4.024.461	3.089.708
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	3.879.633	1.642.345	2.237.289
Totaal	**16.396.791**	**8.916.494**	**7.480.297**

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 is per 1 januari 2026 in werking getreden 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.

8. 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 grondverkopen. 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).

9. 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 € 140.000 per jaar.

Samen met Juyst heeft de gemeente Vpb-aangifte gedaan over alle jaren tot en met 2024. De Belastingdienst heeft inmiddels ook de aanslagen tot en met 2024 definitief opgelegd. In het kader van horizontaal toezicht had de gemeente voor de aanslagen over 2023 en 2024 enkele vragen gesteld aan de Belastingdienst over grondexploitaties Spoorkamp en Stadshaven Nijkerk. Nadat de Belastingdienst een standpunt had ingenomen naar aanleiding van deze vragen, zijn de herziene aangiften over 2023 en 2024 ingediend en dit jaar definitief door de Belastingdienst opgelegd. Het standpunt heeft geresulteerd in een positief effect op de belastingdruk: de gemiddelde belastingdruk over de afgelopen jaren is gedaald van € 200.000 naar € 140.000 per jaar. Aangezien nu duidelijkheid bestaat over het standpunt van de Belastingdienst, kan ook de aangifte over 2025 nog in 2026 worden ingediend. Dat is ruim binnen de gestelde inleverdatum. Juyst heeft namelijk uitstel aangevraagd tot 1 mei 2027.

10. 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 tMPG 2026 om een gewogen risico-effect van ongeveer € 10,2 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 € 8,2 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt.

De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn afgenomen met ongeveer € 500.000 ten opzichte van de MPG 2026. De oorzaak hiervan ligt met name in de voortgang van projecten Nijkerkerveen, Doornsteeg en De Flier, zowel wat betreft het bouw- en woonrijp maken als de verkoop van gronden.

11. 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		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Stand per 1-1 (bruto)	19.372.127	19.721.844	19.346.844	19.223.930	18.848.930
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	8.277.000	8.227.000	8.363.000	8.503.000	8.645.000
3.	Reserveringen per 1-1	0	0	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	11.095.127	11.494.844	10.983.844	10.720.930	10.203.930
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	-50.000	136.000	140.000	142.000	-15.000
6.	Mutaties reserveringen	0	0	0	0	0
7.	Resultaatnemingen	858.443	0	252.086	0	1.595.912
8.	Onttrekkingen	-508.726	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	0	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	11.494.844	10.983.844	10.720.930	10.203.930	11.439.842

Weerstandsvermogen		2026	2027	2028	2029	2030
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	11.095.127	11.494.844	10.983.844	10.720.930	10.203.930
B	Benodigde weerstandscapaciteit per 1-1	8.678.000	8.146.000	8.146.000	8.130.000	8.130.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	2.417.127	3.348.844	2.837.844	2.590.930	2.073.930
D	Ratio weerstandsvermogen	1,28	1,41	1,35	1,32	1,26

Toelichting Reserve Bouwgrondexploitatie

1. Dit is de bruto stand per 1 januari van de genoemde jaren exclusief de reeds getroffen (verlies)voorzieningen en reserveringen.

2. Dit zijn de reeds getroffen (verlies)voorzieningen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van het negatief resultaat onder 5.

3. Dit zijn de reserveringen per 1 januari en in opvolgende jaren gesaldeerd met de mutaties van de reserveringen onder 6.

4. Dit is de netto stand per 1 januari van de genoemde jaren inclusief de reeds getroffen (verlies)voorzieningen en reserveringen.

5. Dit zijn de mutaties in de (verlies)voorzieningen. In 2026 is op basis van de actualisatie bij de tMPG 2026 sprake van een vrijval van de (verlies)voorzieningen. Per saldo gaat het om een bedrag van € 185.000. Eind 2026 en in komende jaren gaat het telkens om een prijspeilaanpassing van de (verlies)voorzieningen.

Mutaties negatief resultaat	2026	2027	2028	2029	2030
Stadshaven Nijkerk (GREX)	74.000				
Nijkerkerveen, deelplan 3 (FAC)	-22.000				-156.000
Doornsteeg (FAC)	-255.000				
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve (GREX)	18.000				
Stadshaven - bedrijventerrein (MVA)	0				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing	135.000	136.000	140.000	142.000	141.000
Totaal	**-50.000**	**136.000**	**140.000**	**142.000**	**-15.000**

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen.

7. Dit zijn de resultaatnemingen. Het gaat hierbij telkens om een netto resultaat, ofwel de voorziene eindwaarde van de exploitatie 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	2026	2027	2028	2029	2030
Nijkerkerveen deelplan 3 (GREX-deel)					1.754.910
Nijkerkerveen deelplan 3 (FAC-deel)					-158.998
Nautenaseweg	858.443				
Arkerpoort			252.086		
Totaal	**858.443**	**0**	**252.086**	**0**	**1.595.912**

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2025 gaat het om een voorzien bedrag van ongeveer € 509.000, exclusief de voor 2026 nog te bepalen afdracht aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Ten opzichte van de MPG 2025 is de voornaamste wijziging het toevoegen van een werkbudget voor grondzaken voor een structureel bedrag van € 50.000 per jaar (raadsbesluit 22 mei 2025).

Onttrekkingen	2026	2027	2028	2029	2030
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo					
Aanslag Vpb	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Gebiedsuitwerking Luxool	-632				
Werkbudget	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Overige onttrekkingen	-198.094	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000
Totaal	**-508.726**	**-375.000**	**-375.000**	**-375.000**	**-375.000**

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve.

10. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie.

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 2027 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 1,41. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn. Bij de MPG 2026 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2027 van 1,31. De hogere ratio is met name het gevolg van een afname van de benodigde weerstandscapaciteit (lager risicoprofiel op basis van de voortgang van projecten). Tevens is voorzien dat de aanwezige weerstandscapaciteit in 2026 toeneemt, onder meer als gevolg van de gedeeltelijke vrijval van (verlies)voorzieningen. De voorziene ratio van het weerstandsvermogen van 1,41 komt overeen met de kwalificatie ruim voldoende (zijnde een ratio tussen 1,4 en 2,0).

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 het beeld dat de voorziene ratio de komende jaren niet structureel boven de 1,4 ligt.

12. Conclusies & Besluiten

De tussentijdse 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 uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen).

De kosten in de GWW-sector zijn het afgelopen half jaar sterker toegenomen dan voorzien. Hierdoor is het wenselijk om de voorziene kostenstijging voor 2026 aan te passen. De jaarlijkse stijging is aangepast van 3,0% naar 4,5%. De prijsontwikkeling op de woningmarkt geeft echter geen aanleiding om de hoogte van de grondopbrengsten tussentijds te herzien. Gegeven de ontwikkelingen tot medio 2026 kan worden uitgegaan van een minimale stijging van 1% à 2%. Vanuit voorzichtigheid wordt bij de tMPG 2026 toch (ongewijzigd) uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0% in 2026. De herijking van de opbrengsten zal plaatsvinden bij de MPG 2027 op basis van de marktcijfers over geheel 2026 en een extern waarde-advies van de grondprijzen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 9,7 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de MPG 2026 gaat het om een toename van het resultaat met ongeveer € 554.000 op netto contante waarde. Dit komt met name door een verbetering van het resultaat van grondexploitatie De Flier.

Met ingang van 1 januari 2016 is het niet meer 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 2026 zal worden bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2026 moeten zijn. 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 tMPG 2026 op totaalniveau sprake van een gedeeltelijke vrijval voor een bedrag van € 185.000. Per verlieslatend project zijn de mutaties beperkt.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 8,2 miljoen. Dit betreft een afname ten opzichte van de MPG 2026 met ongeveer € 500.000. De oorzaak hiervan ligt met name in de voortgang van projecten Nijkerkerveen, Doornsteeg en De Flier, zowel wat betreft het bouw- en woonrijp maken als de verkoop van gronden.

Het risicoprofiel van € 8,2 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2027 is namelijk sprake van een voorziene ratio van 1,41. Dit komt overeen met de kwalificatie ruim voldoende. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau blijft liggen, hoewel tussentijdse winstnemingen nog positief van invloed zullen zijn. Bij de MPG 2026 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2027 van 1,31. De hogere ratio is met name het gevolg van een afname van de benodigde weerstandscapaciteit (lager risicoprofiel op basis van de voortgang van projecten). Tevens is voorzien dat de aanwezige weerstandscapaciteit in 2026 toeneemt, onder meer als gevolg van de gedeeltelijke vrijval van (verlies)voorzieningen. Omdat de ratio alleen de verhouding tussen de vrij besteedbare middelen en de risico´s aangeeft, is ook het resultaat van het weerstandsvermogen een belangrijke indicator. Bij de tMPG 2026 is dit vermogen per 1 januari 2027 voorzien op ongeveer € 3,3 miljoen. In absolute zin kent de reserve daarmee 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 het beeld dat de voorziene ratio de komende jaren niet structureel boven de 1,4 ligt.

Besluiten

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2026.