



Aan de leden van de raad

Datum : 7 juli 2026
Zaaknummer : 5156408
Contactpersoon : Patrick Gering
Telefoonnummer : 02663775852

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Rijnpark

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Schrijvers en Tuch van de fractie VVD hebben ons per brief, ingekomen 15 juni 2026, schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem [over Rijnpark](#).

Wij waarderen de betrokkenheid van de raad bij de ontwikkeling van Rijnpark en de behoefte aan nadere informatie. Juist om de raad zorgvuldig én efficiënt te kunnen informeren over onderwerpen met een vertrouwelijk karakter, is vorig jaar in overleg met de auditcommissie en de raadswerkgroep Stadsontwikkeling de werkwijze ingevoerd om de raad tweemaal per jaar in een geheime sessie ambtelijk inhoudelijk mee te nemen, waaronder tijdens de behandeling van de FJP.

Een aantal van de nu gestelde vragen had ook tijdens een dergelijke sessie kunnen worden beantwoord. Dat had de informatie-uitwisseling kunnen versnellen en de benodigde geheimhouding gewaarborgd. Wij blijven graag bereid de raad inhoudelijk mee te nemen en nodigen de raad uit hiervan bij toekomstige vragen zoveel mogelijk gebruik te maken.

Hieronder hebben wij uw vragen beantwoord, een deel van de antwoorden wordt onder geheimhouding aan de raad verstrekt. De geheimhouding is opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid onderdeel b, van de Wet open overheid (economische of financiële belangen van de gemeente Arnhem). Deze geheimhouding geldt tot en met het moment waarop de realisatie van het project Rijnpark fase 1 is afgerond en daarover besluitvorming openbaar heeft plaatsgevonden.

Daarom is er een geheime versie van de antwoordbrief en een openbare versie. In de openbare versie is aangegeven waar sprake is van een geheim antwoord.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 2

1. *Wat is de status van de plannen van Bura? Zijn er onderdelen van Rijnpark waarvan inmiddels onzeker is of deze in de huidige vorm doorgang kunnen vinden?*

Voor Rijnpark zijn door bureau BURA stedenbouwkundige studies gemaakt die onderlegger zijn voor de grondexploitatie, het ontwerp Omgevingsplan en het ontwerp Omgevingskwaliteitsplan. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst van fase 1 worden stedenbouwkundige plannen uitgewerkt voor de verschillende buurten. Alle beelden die tot nu toe zijn gemaakt zijn voorbeelduitwerkingen die in het verlengde liggen van de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie die tevens door BURA is opgesteld.

2. *Wat is de actuele status van de planning van Rijnpark fase 1 en fase 2, welke concrete risico's op vertraging zijn er op dit moment, wat zijn daarvan de oorzaken en mogelijke financiële gevolgen, welke maatregelen worden genomen om deze risico's te beperken, en op welke onderdelen heeft de gemeente zelf invloed en op welke onderdelen is zij afhankelijk van externe partijen?*

De planning van fase 1 is gericht op een start bouw in het eerste kwartaal van 2029. Daarna volgt stapsgewijs de realisatie van het programma van 3.500 woningen verdeeld over de drie buurten: Postbuurt, Spoorbuurt en Rijnbuurt. Aansluitend op fase 1 is de planning van fase 2 – in lijn met de gemaakte afspraken met het Rijk - gericht op een start bouw voor 2035. De risico's op vertraging zitten met name in de onzekerheid over de mate waarin geluidscontouren van het ProRail emplacement belemmerend zijn voor de omliggende woningbouwproductie, in het exacte moment van uitplaatsing van de beide spooremplacementen en in de tijdige verplaatsing van bedrijven. De beheersmaatregelen hiervoor zijn een goede samenwerking met ProRail, NS, - waarmee vorig jaar een convenant is gesloten - het Rijk en provincie. Hierbij wordt gestuurd op zekerheid van verplaatsing en het zo snel mogelijk doorlopen van het proces van uitplaatsing. In dat proces zijn we ook afhankelijk van de medewerking van de 'ontvangende' gemeenten. Hierin wordt intensief samengewerkt met het Rijk om dit proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. Met het instellen van het transformatieteam, het opstellen van transformatieplannen en de vertaling van de gebiedsvisie Innovatief Maakdistrict Arnhem (IMA) naar concrete plannen, houden we grip op de tijdige uitplaatsing van bedrijven. Daarbij zijn we afhankelijk van de medewerking van de bedrijven.

3. *Welke risico's kunnen leiden tot verdere vertraging van Rijnpark fase 1 en hoe beoordeelt het college de kans dat deze risico's zich voordoen?*

Andere risico's die tot vertraging kunnen leiden zijn een beroepsprocedure bij de Raad van State bij het Omgevingsplan, extreme stijging van bouwkosten, crisis in de woningmarkt, netcongestie en andere gebruikelijke risico's in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De kans dat deze risico's zich voordoen is reëel en zijn tot op bepaalde hoogte ingecalculleerd in de grondexploitatie en risicoparagraaf.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 3

4. *Wat is de status van de huidige stikstofsituatie voor de bouw van Rijnpark?*

In de milieueffectrapportage (m.e.r.) die gelijk aan het gebiedsprogramma is vastgesteld, is aangetoond dat op basis van interne saldering Rijnpark (fase 1 en 2) gerealiseerd kan worden. De totale depositie van stikstof neemt af door de transformatie van een overwegend oud bedrijventerrein naar een moderne woon-werk wijk. Het verplaatsen van bestaande bedrijvigheid levert voor heel Rijnpark stikstofruimte op doordat er onder andere minder vrachtverkeer komt. Deze berekening is het kader van de m.e.r. voor de gebruiksfase berekend en nog niet voor de realisatiefase. Op dit moment wordt de berekening van fase 1 uitgevoerd in het kader van het opstellen van het wijzigingsbesluit ontwerp omgevingsplan van fase 1.

5. *De auditcommissie adviseert de raad aandacht te hebben voor mogelijk planningsoptimisme binnen de organisatie. Op welke wijze heeft het college beoordeeld dat de huidige planning van Rijnpark fase 1 realistisch is en niet opnieuw hoeft te worden bijgesteld?*

Wij achten de huidige planning van fase 1, gericht op start bouw in 2029 realistisch mits er tegen het Ontwerp Omgevingsplan geen beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. De planning is vervolgens gericht op oplevering van (het laatste deel van) de openbare ruimte in 2040, dit is het best case scenario. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningmarkt, economie etc. kan dit een aantal jaren langer duren. Het blijft echter een complexe grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij wij de planning bij onvoorziene omstandigheden zullen bijstellen, maar altijd zullen blijven sturen op een zo spoedig mogelijke gebiedsrealisatie. Daarbij proberen wij processen zo veel als mogelijk parallel te plannen, maar hebben we op bepaalde processen zoals bezwaar en beroepsprocedures geen invloed.

6. *Wat is de status van de grond- en vastgoedexploitatie? Wanneer is deze voor het laatst vastgesteld en wat is op dit moment de actuele grond- en vastgoedexploitatie?*

De grondexploitatie Rijnpark fase 1 maakt deel uit van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost. Deze is in najaar 2024 voor het eerst vastgesteld en wordt jaarlijks herzien in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP). De meest recente FJP 2025 is 24 juni jl. vastgesteld bij de jaarrekening 2025. De vastgoedexploitatie vormt de onderbouwing/ toets van de potentieel haalbare grondprijzen en wordt niet door de raad vastgesteld.

7. *Is de grond- en vastgoedexploitatie van Rijnpark door een onafhankelijke externe partij beoordeeld of gevalideerd? Zo ja, door welke partij, wanneer heeft deze beoordeling plaatsgevonden en wat waren de belangrijkste bevindingen? Zo nee, waarom is ervoor gekozen geen onafhankelijke externe second opinion uit te laten voeren bij een project van deze omvang en risicocategorie?*

Het proces van de actualisatie van de grondexploitatie Rijnpark fase 1, de dossiervorming en de gehanteerde onderbouwingen per kosten- & opbrengstenpost zijn door het onafhankelijke expertteam Real Estate van Deloitte in opdracht van de accountant gecontroleerd.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 4

Bij complexe gebiedsontwikkelingen een gebruikelijke stap. In het accountantsrapport is daarover opgenomen:

- “Voor de grondexploitatie hebben wij het proces, de dossiervorming en de onderbouwingen beoordeeld waarop het management de geactualiseerde schattingen heeft gebaseerd. Wij hebben onder andere de realisatie en de geactualiseerde schattingen ultimo 2025 versus de schattingen in de jaarrekening 2024 geanalyseerd ('backtesting'). Bij deze analyse hebben wij ook gebruikgemaakt van een door gemeente Arnhem ingeschakelde externe deskundige;
- Wij zijn van mening dat de waardering van de grondexploitatie juist is en in systematiek consistent is met voorgaand jaar.
- Op grond van onze risicoanalyse hebben wij Spoorzone Arnhem-Oost als belangrijkste project geïdentificeerd. Naast Spoorzone Arnhem-Oost hebben wij specifiek de grondexploitaties Schuytgraaf en Nijmeegseweg betrokken in onze detailwerkzaamheden. Van deze (deel)projecten hebben wij de aannemelijkheid van de nog te realiseren baten en lasten getoetst en is tevens de getroffen verliesvoorziening gecontroleerd.

Spoorzone Arnhem-Oost is het meest belangrijke grondexploitatieproject, vanuit financieel perspectief maar ook gezien vanuit de ontwikkeling van de stad. Gedurende de controle hebben wij – samen met onze vastgoedcollegae – intensief overleg gevoerd met de ambtelijke organisatie en de door de gemeente ingeschakelde deskundigen. Wij hebben het proces als prettig ervaren en waarderen de deskundigheid van de medewerkers van de ambtelijke organisatie. Op basis van deze periodieke overleggen, de externe rapportages, de grondexploitatieberekeningen en daaraan ten grondslag liggende onderbouwingen kunnen wij instemmen met de schattingen die zijn gemaakt ten behoeve van de waardering van de grondexploitatiecomplexen per ultimo 2025.“

8. *Welke gevoeligheidsanalyses heeft het college uitgevoerd voor lagere grondopbrengsten of verslechterende marktomstandigheden en wat zijn de financiële gevolgen bij afwijkingen van respectievelijk 5%, 10% en 15%?*

In de risicoanalyses en berekeningen bij de FJP worden scenario analyses uitgevoerd, ook voor Rijnpark/Spoorzone. De algemene uitkomsten van alle risicoanalyses zijn verwerkt in de FJP 2025. Hieronder de tekst zoals die aan de raad toe is gestuurd over risicobepaling:

Uit Raadsbrief 19 maart 2024/Methodiek risicobepaling grondexploitaties/4118374

We werken met drie scenario's:

1. Snelle kostenstijging, opbrengsten licht fluctuerend;
2. Opbrengsten dalen, kosten dalen met vertraging, langzaam herstel;
3. Opbrengsten dalen, kosten dalen met vertraging, daarna snelle stijging van zowel opbrengsten als kosten.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 5

De parameters van de scenario's zijn gebaseerd op een analyse van de historische cijfers in opbrengsten- en kostenontwikkeling, CPI, GWW (index voor grond-, weg- en waterbouw) en huizenprijsindex en zijn getoetst door adviesbureau Metafoor.

Per scenario wordt een wegingsfactor bepaald (bijvoorbeeld 0,2/0,6/0,2 voor respectievelijk de scenario's 1/2/3) waarmee het 'samengestelde risicobedrag' wordt bepaald. Jaarlijks worden deze wegingsfactoren opnieuw bepaald op basis van de actuele stand van de conjunctuur; na een paar jaar forse kostenstijgingen zal scenario 1 bijvoorbeeld minder de verwachting zijn.

9. *Wat is het verschil in grondopbrengst tussen het huidige programma met 40% sociale huur en een programma met respectievelijk 30% en 35% sociale huur?*

Deze vraag is beantwoord in de geheime versie van deze brief.

10. *Het tekort op de begroting voor Spoorzone Arnhem-Oost 2025 is € 8,9 miljoen. Wat is het tekort nu? Hoe is dat verschil zo opgelopen? Aan welke knoppen kan de gemeenteraad draaien om hier controle op te hebben?*

Grondexploitatie Rijnpark fase 1 maakt deel uit van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost. Hier vallen ook de grondexploitaties van Schaapsdriest en Presikhaaf onder alsmede de investeringen in Bereikbaarheid in de Spoorzone, Openbare ruimte (park) en Riolerings. Voor de drie grondexploitaties samen was het totale tekort bij FJP 2024 (prijsspeil 1-1-25) € 8,9 mln. Bij de FJP 2025 (pp 1-1-26) is dit tekort € 7,5 mln. Het tekort op het grondexploitatiedeel is dus niet opgelopen, maar afgenomen met € 1,4 mln. Voor het tekort in de grondexploitaties is een voorziening opgenomen in het Grondbedrijf.

11. *Welke financiële effecten heeft de aangepaste planning van Rijnpark fase 1 op de totale businesscase van Spoorzone Arnhem-Oost?*

De aanpassing in de planning is verwerkt in de grondexploitatie van Rijnpark fase 1 FJP 2025. Het saldo van die grondexploitatie is dus een uitkomst van alle (aangepaste) planningen, herziene ramingen van kosten en opbrengsten en eventuele andere recente inzichten.

12. *Kan het college aangeven welk deel van de businesscase van Rijnpark fase 1 afhankelijk is van bijdragen van provincie en Rijk en welke gevolgen het heeft indien deze bijdragen lager uitvallen of later beschikbaar komen?*

Deze vraag is beantwoord in de geheime versie van deze brief.

13. *Kan het college aangeven welke financiële gevolgen optreden indien de verplaatsing van het spooreplacement later plaatsvindt dan voorzien dan wel niet volledig volgens planning wordt gerealiseerd?*

Indien de emplacementen van ProRail en NS later worden verworven kan dit tot vertraging leiden van de ontwikkeling en realisatie van de verschillende buurten in Rijnpark. Zowel kosten als opbrengsten zullen dan later in de tijd worden gemaakt. Het voornaamste risico in dit



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 6

scenario is het niet voldoen aan de voorwaarden behorend bij de van het Rijk verkregen subsidie. Mogelijk kunnen als beheersmaatregel dan nieuwe afspraken gemaakt worden, ook omdat het Rijk een belangrijke partij in het tijdig verplaatsen van de emplacementen is.

14. *Kan het college een overzicht geven van de vijf grootste verslechtingen van de businesscase sinds vaststelling van de gebiedsvisie?*

Per saldo is de ontwikkeling van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost van 2024 naar 2025 positief. Voornamelijk als gevolg van marktontwikkeling van bouwkosten zijn de civieltechnische ramingen gestegen. Het benodigde budget voor bodemsanering is op basis van aanvullend onderzoek verhoogd. Mede als gevolg van de stijging van het volume van de civieltechnische budgetten maar ook vanwege een gedetailleerder beeld bij het planproces en de complexiteit van het gebied zijn de ramingen voor plankosten eveneens verhoogd. Marktontwikkelingen hebben gezorgd voor een noodzakelijke verhoging van het budget voor verwervingen.

15. *Hebben marktpartijen, ontwikkelaars, woningcorporaties of investeerders sinds de vaststelling van de gebiedsvisie signalen afgegeven dat onderdelen van Rijnpark financieel of praktisch moeilijk uitvoerbaar zijn? Zo ja, welke signalen betreft dit, wanneer zijn deze afgegeven, hoe heeft het college hierop gereageerd en tot welke wijzigingen hebben deze signalen geleid?*

In de samenwerking (fase 1) en de contacten (fase 2) met marktpartijen, ontwikkelaars, corporaties en investeerders, maar ook van bewoners en belangenorganisaties zoals de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) hebben wij vanaf de vaststelling van de gebiedsvisie medio 2024 feedback gekregen. Deze hebben wij bij de uitwerking van de visie naar het Omgevingsprogramma en de MER en momenteel de uitwerking naar het Omgevingsplan en Omgevingskwaliteitsplan voor fase 1 meegenomen. Het gaat bijvoorbeeld om de positionering en grootte van de mobiliteitshubs in fase 1, de verkaveling van de hoogstedelijke blokken, de hoogte van de woontorens en de inpassing van het werkprogramma. Dit heeft geleid tot bijsturing op de ruimtelijke planvorming in fase 1. In fase 2 zijn we momenteel met eigenaren in gesprek om te verkennen hoe we dit deel van de opgave het beste kunnen aanpakken.

16. *Wat zijn de top 5 grootste financiële risico's in Rijnpark, wat zijn de top 5 grootste financiële risico's voor de gemeente Arnhem en wat is de huidige status daarvan?*

Voor alle vastgestelde grond- en gebiedsexploitaties worden risicoanalyses gemaakt, die jaarlijks worden geactualiseerd bij de FJP. De risicoanalyse bestaat uit (1) project specifieke risico's, (2) conjuncturele (markt)risico's (zie voor een toelichting het antwoord op vraag 10) en (3) risico's voor investeringen binnen de gebiedsexploitatie die geen onderdeel zijn van de grondexploitatie. De risico's worden in beeld gebracht vanuit het perspectief van de gemeente, alle risico's in de risicoanalyse zijn dus risico's voor de gemeente Arnhem.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 7

17. *Kan het college per benoemd risico aangeven wat de kans van optreden is, wat de financiële impact is en welke beheersmaatregelen zijn getroffen?*

Een nadere duiding hiervan is gegeven in de geheime versie van deze brief.

18. *De Jaarstukken stellen tevens dat de bestemmingsreserves voor het grondbedrijf onvoldoende zijn om alle risico's af te dekken en dat daarom de algemene reserve moet worden aangesproken. Welk financieel risico loopt de gemeente Arnhem hierdoor concreet?*

Voor de risico's is de benodigde weerstandscapaciteit gereserveerd, deels binnen het grondbedrijf en deels binnen de algemene reserve. Daarmee is de benodigde weerstandscapaciteit op orde.

19. *Welke specifieke risico's binnen Spoorzone Arnhem-Oost veroorzaken de stijging van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf van € 49,8 miljoen naar € 60,4 miljoen?*

Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van het conjuncturele risico voor Rijnpark fase 1 (een toename van € 11,4 miljoen in de FJP 2025 ten opzichte van de FJP 2024).

De toename van het conjuncturele risico bij Rijnpark fase 1 komt hoofdzakelijk doordat het volume van die grex omhoog is gegaan. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn beide fors meer geworden.

20. *Welk deel van de financiële risico's ligt bij de gemeente zelf en welk deel is belegd bij andere partijen? Welke afspraken zijn hierover al gemaakt met corporaties en ontwikkelaars?*

In fase 1 hebben we met de samenwerkingspartners in de hoofdlijnenakkoorden afgesproken om op basis van het bouwclaim light model de risico's te verdelen. Dit betekent dat het risico van de grondexploitatie bij de gemeente ligt en het risico voor het doorexploiteren van het vastgoed bij de marktpartijen ligt tot het moment van inbreng in de grondexploitatie, de corporaties dragen het risico van de ontwikkeling van hun nieuwe sociale huurwoningen.

In fase 2 liggen de financiële risico's in eerste aanleg bij de gemeente met de aankoop van grondposities. Hier wordt met eigenaren nog een nadere rol- en taakverdeling uitgewerkt en werken wij de ontwikkelstrategie en de rolneming van de gemeente hierin in de loop van dit jaar nader uit.

21. *Deloitte kwalificeert Spoorzone Arnhem-Oost als het belangrijkste risicoproject van de gemeente Arnhem. Kan het college, gelet op de stijging van kosten, de verlenging van de looptijd van Rijnpark fase 1, de stijging van de benodigde weerstandscapaciteit en de afhankelijkheid van subsidies en verplaatsing van het spooreplacement, onderbouwen waarom het college van oordeel is dat de financiële uitgangspunten van Spoorzone Arnhem-Oost nog steeds realistisch zijn en de financiële risico's beheersbaar zijn?*

Wij hebben op basis van actuele inzichten de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost geactualiseerd naar de stand per 1 januari 2026 en deze opgenomen in het FJP 2025. De



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 8

nieuwe stand geeft naar ons inzicht een getrouw beeld bij de ontwikkeling van de Spoorzone. Gezien de complexiteit van de opgave en de snel veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden blijft de ontwikkeling de komende jaren inhoudelijk en financieel uitdagend. Met de huidige inzichten hebben wij het vertrouwen in de balans tussen de gebiedsexploitatie, het weerstandsvermogen en de aanwezige beheersmaatregelen.

De accountant heeft vanwege de complexiteit Rijnpark fase 1 als voornaamste onderdeel van de gebiedsexploitatie aanvullend getoetst en kwam daarbij tot de volgende constatering: Spoorzone Arnhem-Oost is het meest belangrijke grondexploitatieproject, vanuit financieel perspectief maar ook gezien vanuit de ontwikkeling van de stad. Gedurende de controle hebben wij – samen met onze vastgoedcollegae – intensief overleg gevoerd met de ambtelijke organisatie en de door de gemeente ingeschakelde deskundigen. Wij hebben het proces als prettig ervaren en waarderen de deskundigheid van de medewerkers van de ambtelijke organisatie. Op basis van deze periodieke overleggen, de externe rapportages, de grondexploitatieberekeningen en daaraan ten grondslag liggende onderbouwingen kunnen wij instemmen met de schattingen die zijn gemaakt ten behoeve van de waardering van de grondexploitatiecomplexen per ultimo 2025.“

22. *Kan het college toelichten waarom de verlenging van de looptijd van Rijnpark fase 1 tot en met 2040 niet expliciet ter autorisatie aan de gemeenteraad is voorgelegd, terwijl Deloitte constateert dat deze autorisatie niet heeft plaatsgevonden?*

Ten tijde van de accountantscontrole was de verlenging nog niet aan uw raad voorgelegd. In de planning was dat ook niet haalbaar. Met het raadsvoorstel punt 8 behorend bij Jaarstukken 2025 is de verlenging aan u voorgelegd. De tekst van het voorstel luidt:

“De FJP met daarin de geactualiseerde grondexploitaties, de aangepaste looptijd van Spoorzone Arnhem Oost langer dan 10 jaar en de aangepaste investeringskredieten bij de gebiedsontwikkelingen Spoorzone Arnhem Oost, Kronenburg en Nijmeegseweg en de investeringskredieten riolering bij alle grondexploitaties vast te stellen;”

23. *Welke onderdelen van Rijnpark beschouwt het college als harde randvoorwaarden en welke onderdelen kunnen worden aangepast indien de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan?*

Wij hanteren alle randvoorwaarden uit de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie als hard, zoals het aantal van 7.000 woningen en 5.000 arbeidsplaatsen, dat geldt ook voor de financiële kaders zoals vastgelegd in de gebiedsexploitatie Spoorzone. Als in de toekomst de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan zullen wij met voorstellen naar de raad komen om randvoorwaarden bij te stellen. Ook zullen wij dan met het Rijk in gesprek gaan met het oog op de afspraken over het bouwtempo in fase 1 en 2.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 9

24. *Welke signalen heeft het college sinds de vaststelling van de gebiedsvisie ontvangen over financiële, planologische of uitvoeringsrisico's binnen Rijnpark en Spoorzone Arnhem-Oost?*
Zie ook de antwoorden op de vragen 2 en 4 inzake Rijnpark en vraag 16 over risico's. Voor Spoorzone Arnhem-Oost geldt in algemene zin dat aan alle binnenstedelijke bouwprojecten dergelijke risico's kleven. In de projecten waarin de gemeente actief en risicodragend participeert is het risico voor een deel voor de gemeente (zoals de grex Rijnpark fase 1). Dit is onder andere het geval in het project Schaapsdrift waar de gemeente een actieve grondpolitiek hanteert. Voor Presikhaaf 3 is dit anders, waar de ontwikkelingen minder complex/ omvangrijk zijn (maakt ook onderdeel uit van de gebiedsexploitatie). Nieuw Kadewartier en Zijdekwartier zijn al gestart. Middengebied is vorig jaar net de startnotitie vastgesteld en hierbij heeft de gemeente een faciliterende rol. Winkelcentrum Presikhaaf moet nog opgestart worden.
25. *Op welke wijze heeft het college op deze signalen gereageerd en tot welke aanpassingen in planning, risico-inschatting of businesscase hebben deze signalen geleid?*
Uit de ervaringen die we onder andere bij Schaapsdrift en Rijnpark fase 1 hebben opgedaan hebben we lessen geleerd en toegepast in zowel fase 1 als fase 2 van Rijnpark. Dit betreft onder andere de wijze waarop we het voorkeursrecht hebben toegepast om grondspeculatie tegen te gaan en een sterkere onderhandelingspositie te verkrijgen richting marktpartijen. Ook de wijze waarop we nu in fase 2 onderzoek doen naar de beste ontwikkelstrategie en ervaringscijfers uit de businesscase van fase 1 toepassen zijn hier voorbeelden van.
26. *Wanneer is het college voor het eerst geïnformeerd over:*
- *de stijging van de benodigde weerstandscapaciteit;*
 - *de verslechtering van de financiële positie van Spoorzone Arnhem-Oost?*
- Met het actualiseren van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost en het opstellen van het FJP 2025 zijn wij geïnformeerd over de benodigde weerstandscapaciteit. Met vraag 13 is de vraag over de ontwikkeling van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost beantwoord.
27. *Op welke momenten is de gemeenteraad hierover geïnformeerd en waarom achtte het college deze informatievoorziening voldoende?*
De raad is daarover geïnformeerd middels de geagendeerde Jaarstukken 2025 en het FJP 2025. Het eerste en logische bestuurlijke moment voor rapportage hierover. Het FJP is jaarlijks het moment dat alle uitgangspunten waar noodzakelijk of gewenst herzien worden. Het totaal aan mutaties wordt ook middels het FJP als onderdeel van de Jaarstukken 2025 aan uw raad voorgelegd. In 2026 streven wij naar het vervroegen van de Najaarsrapportage Grondexploitaties zodat u bij de behandeling van de Programmabegroting 2027 geïnformeerd wordt over de Arnhemse gebiedsontwikkelingen.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5156408
Pagina: 10

28. *Zijn er sinds de vaststelling van de gebiedsvisie momenten geweest waarop het college aanleiding heeft gezien om de financiële haalbaarheid of planning van Rijnpark te heroverwegen? Zo ja, wanneer en op basis van welke informatie?*
Nee, dat is niet het geval.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema

A. Marcouch