Najaarsrapportage 2026



GEBIEDS- EN GRONDEXPLOITATIES
PROCESVOORSTEL MAJEURE AFWIJKINGEN

Afdeling Gebiedsrealisatie,
Team Planeconomie,
Liselore Kaal
d.d. 23-09-2026

Inhoud

1. Managementsamenvatting 3

2. Actuele ontwikkelingen 4

2.1 Arnhems Coalitieakkoord 2026-2030 4

2.2 Marktontwikkelingen 4

3. Gemeentelijke gebieds- & grondexploitaties 6

3.1 Overzicht uitgifte projecten Arnhem 6

3.2 Geprognosticeerd resultaat gebiedsexploitaties 7

3.2.1 Gebiedsexploitatie Spoorzone 7

3.2.2 Gebiedsexploitatie Nijmeegseweg 8

3.2.3 Gebiedsexploitatie Kronenburg 9

3.3 Geprognosticeerd resultaat grondexploitaties 9

3.4 Af te sluiten en te openen gebieds- & grondexploitaties 11

4. Risicoparagraaf gemeentelijke grondexploitaties 14

4.1 Risicoparagraaf gemeentelijke grondexploitaties 14

4.2 Reserves en voorzieningen 14

5. Procesvoorstel Majeure afwijkingen 15

5.1 Voorstel definitie majeure afwijkingen 15

5.2 Voorstel proces en nieuwe werkwijze 16

1. Managementsamenvatting

Inleiding
Met de Najaarsrapportage grondexploitaties geven wij een actueel beeld van de ontwikkelingen binnen de 3 gebiedsexploitaties zijnde Spoorzone, Nijmeegseweg en Kronenburg en de 11 gemeentelijke grondexploitatieprojecten. We beschouwen daarbij relevante marktontwikkelingen en individuele majeure projectontwikkelingen. Hiermee lichten we de ontwikkelingen toe die het geprognosticeerd saldo van de gebieds-& grondexploitaties zoals gepresenteerd in het FJP 2025 kunnen beïnvloeden. Naast het beeld bij de gebieds-& grondexploitaties geven we een beeld bij de stand van zaken van de reserve Grondbedrijf.

Risico's en beheersing
We zien voor de komende jaren risico's in projecten. De risico's worden met name veroorzaakt door netcongestie en de oplopende bouwkosten als gevolg van aanhoudend hoge brandstofkosten en toenemende schaarste van grondstoffen. We zetten in op (project specifieke) beheersmaatregelen om de negatieve gevolgen van de risico's te voorkomen/reduceren. Daarnaast zetten we in op het verkrijgen van subsidies om woningbouw te versnellen of onrendabele investeringen te dekken.

Ontwikkeling gebieds-& grondexploitaties
Op basis van de huidige ontwikkelingen zijn geen significante afwijkingen op het in het FJP 2025 geprognosticeerde resultaat van de gebieds-& grondexploitaties. De druk op de saldi van de gebieds- en grondexploitaties neemt wel toe. Dit maakt dat we meer dan voorheen werken aan het voorkomen en/of beheersen van risico's nu met name die voortkomend uit de netcongestie-problematiek en stijgende bouwkosten. Bij het FJP 2026 gaan wij de risico- en scenarioanalyses opnieuw actualiseren.
Met deze Najaarsrapportage 2026 leggen we een te hanteren definitie voor majeure afwijkingen aan de gemeenteraad voor. Op basis van de vastgestelde definitie worden toekomstige afwijkingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.
Cie BBV heeft mei 2026 uitspraak gedaan over opbrengst genererende vastgoedinvesteringen zoals parkeerhubs. Deze uitspraak zal verwerkt worden in de jaarstukken en het FJP.

Doorontwikkeling FJP
Met het FJP 2025 is een eerste stap gezet in de doorontwikkeling van de informatievoorziening aan de gemeenteraad. Deze ontwikkeling zetten we voort met het vroeger dan voorheen aanbieden van voorliggende Najaarsrapportage en voorleggen van een te hanteren definitie van majeure afwijkingen. Met een deels openbaar FJP 2026 zetten we komend jaar een volgende stap in de informatievoorziening. Medio december wordt de grondprijzenbrief en te hanteren parameters voor de herziening in het kader van het FJP 2026 ter vaststelling aan het college voorgelegd.

Leeswijzer Najaarsrapportage
Eerst worden de actuele ontwikkelingen in de vastgoedmarkt beschreven, waarbij ook ingezoomd wordt op de Arnhemse markt. Vervolgens komen de gebieds-& grondexploitaties aan de orde. Daarna wordt stilgestaan bij de risicoparagraaf van gemeentelijke grondexploitaties en de ontwikkelingen in 2026 welke van invloed zijn op de reserves Grondbedrijf. Tot slot wordt ingegaan op een te hanteren definitie van majeure wijzigingen in grondexploitaties.

2. Actuele ontwikkelingen

2.1 Arnhems Coalitieakkoord 2026-2030

Bouwen aan veerkrachtige wijken
De vraag naar sociale huur en betaalbare woningen blijft groot. In het Coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 800 tot 1.000 woningen te bouwen. Voor nieuwe projecten is het uitgangspunt dat 70% van de woningen betaalbaar moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Afspraken met marktpartijen over bestaande projecten (waar al een startnotitie of gebiedsvisie voor is opgesteld of een anterieure overeenkomst is gesloten) blijven in stand.

Grondprijs sociale woningbouw
Landelijk bedragen de grondprijzen per woning € 20.000 tot € 26.000 voor grondgebonden woningen en € 18.000 tot € 22.000 voor een appartement (Handreiking sociale grondprijzen | Home | Volkshuisvesting Nederland). Arnhem hanteert een prijs per m2. De huidige grondprijs per sociale huurwoning komt ongeveer uit op € 22.500 per grondgeboden woning en € 17.550 voor een appartement van 90 m2 bvo. In het coalitieakkoord 2026-2030 is opgenomen dat de grondprijzen voor sociale woningbouw en sociaal maatschappelijk vastgoed per 1 januari 2027 geïndexeerd gaan worden. De vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen en sociaal-maatschappelijk vastgoed zullen jaarlijks geïndexeerd gaan worden met 2%, overeenkomstig het langjarige inflatiestreefpercentage van de ECB. De toepassing van een vast indexeringspercentage biedt zowel de gemeente als woningcorporaties helderheid en voorspelbaarheid ten aanzien van de toekomstige prijsontwikkeling. Om te waarborgen dat de gehanteerde grondprijzen blijven aansluiten bij de landelijk gebruikelijke prijsniveaus, is het wenselijk deze periodiek te evalueren. Als daartoe aanleiding bestaat, zullen de vaste grondprijzen via de jaarlijkse grondprijzenbrief worden aangepast.
In de Nota grondprijzen 2027 zullen de nieuwe grondprijzen worden opgenomen en in het FJP 2026 zal het effect van de prijsaanpassing worden verwerkt voorzover er nog geen grondprijsafspraken zijn gemaakt.

Kostenverhaal en financiële bijdrage
Door veranderde wetgeving zijn de mogelijkheden vergroot om de kosten die de gemeente maakt bij gebiedsontwikkelingen, zoals die voor infrastructuur, groen en voorzieningen eerlijker te verdelen over de initiatiefnemers van bouwprojecten. Deze bredere mogelijkheden gaan we nader verkennen.

2.2 Marktontwikkelingen

Wonen
Onze ambitie is dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers. In de Woondeal maken we afspraken met regiogemeenten, provincie Gelderland, het Rijk, corporaties en marktpartijen over hoeveel woningen in gemeente Arnhem gebouwd gaan worden. Deze aantallen komen tot stand op basis van woonbehoefteonderzoek. In 2025 actualiseerden we de woondeal afspraken en spraken we af tussen 2025 en 2034 ruim 12 duizend woningen toe te voegen. De totale planvoorraad (hard en zacht) bestaat uit ongeveer 18 duizend woningen. Ongeveer 4.500 woningen uit harde plannen en ongeveer 13.000 woningen uit zachte plannen. Rijnpark fase 1 en 2, Schaapsdrift en Nijmeegseweg behoren in de monitor nog tot de zachte planvoorraad.
De Nederlandse woningmarkt blijft gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen. Toch toont de woningmarkt enige tekens van afkoeling, omdat de onzekerheid van de economie op de woningmarkt afstraalt, de bouwkosten stijgen en de hypotheekrente gestegen is.

De woningmarkt in Arnhem heeft de meeste woningen te koop staan in ongeveer drie jaar tijd. Het aanbod koopwoningen en het aantal verkopen in Q1 2026 loopt iets terug ten opzichte van voorgaande kwartalen. De gemiddelde verkoopprijs per m2 is voor nieuwbouw en bestaande bouw € 4.390. Per woning bedraagt de gemiddelde transactieprijs € 426.000 (prijspeil 2026) wat onder het landelijk gemiddelde ligt van € 485.000.

Werken

De markt voor bedrijventerreinen in Arnhem blijft de komende jaren gespannen. De beschikbare ruimte voor bedrijven is schaars, terwijl de vraag naar bedrijfsruimte naar verwachting op peil blijft. Daarnaast leidt de ontwikkeling van Rijnpark tot een aanzienlijke verhuis- en vervangingsvraag van bestaande bedrijven. Tegelijkertijd wordt in Rijnpark nieuwe ruimte voor bedrijvigheid gerealiseerd, maar met een ander profiel en een hogere intensiteit. De gemeente zet daarom nadrukkelijk in op het slimmer en intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen. Dit is ook opgenomen als uitgangspunt in het nieuwe coalitieakkoord 2026-2030.

Vooral de beschikbare milieuruimte op bedrijventerreinen wordt een steeds belangrijkere vestigingsfactor. Arnhem wil deze ruimte, onder andere op Nieuwe Haven, daarom actief beschermen. Daarnaast wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Innovatief Maakdistrict Arnhem, met onder meer Het Broek, Nieuwe Haven en Cleantech Park Arnhem. De gemeente neemt daarbij ook maatregelen om bedrijven die als gevolg van Rijnpark moeten verplaatsen voldoende schuifruimte te bieden. Zo is in 2026 bedrijfsruimte op Het Broek aangekocht.

De marktomstandigheden bieden kansen voor waardebehoud en mogelijk hogere grondopbrengsten, maar vragen tegelijkertijd om een zorgvuldige programmering van de beschikbare bedrijfsruimte. Niet iedere locatie of kavel is geschikt voor ieder type bedrijf. De gemeente zal daarom meer sturen op segment, milieucategorie, kavelgrootte en economische meerwaarde. Ook de beschikbaarheid van energie en netcapaciteit wordt daarbij een steeds belangrijkere randvoorwaarde. Voor de grondexploitaties betekent dit dat de vraag naar bedrijventerrein naar verwachting relatief sterk blijft, maar dat fasering, verwerving, uitplaatsing en het beschikbaar houden van voldoende schuifruimte belangrijke financiële en uitvoeringsrisico’s blijven. De ontwikkeling van Rijnpark vormt hierin zowel een belangrijke kans voor stedelijke ontwikkeling als een belangrijke opgave voor de beschikbaarheid van voldoende bedrijfsruimte in Arnhem.

Actuele ontwikkelingen overig programma

De winkelvastgoedmarkt is een gefragmenteerde markt, waarbij vooral de vraag naar hoogwaardig winkelvastgoed, supermarkten en binnenstedelijke winkels de boventoon voert. Net als de kantorenmarkt wordt hier vooral geïnvesteerd door binnenlandse institutionele beleggers. De toplocaties blijven sterk presteren en kennen voldoende bezoekers, terwijl de perifere locaties hogere leegstand hebben en minder bezoekers ontvangen met als gevolg lagere huurniveaus. Winkelformules blijven selectief in het open van nieuwe filialen. Het aantal winkelfaillissementen en de leegstand zijn stabiel gebleven wat een indicatie geeft op stabiliserende omstandigheden, waarbij de vraag het aanbod ondersteunt. Daarnaast zetten eigenaren van winkelcentra meer in op functiemenging, waarbij horeca, leisure en beleving een grotere rol krijgen om bezoekersstromen vast te houden.

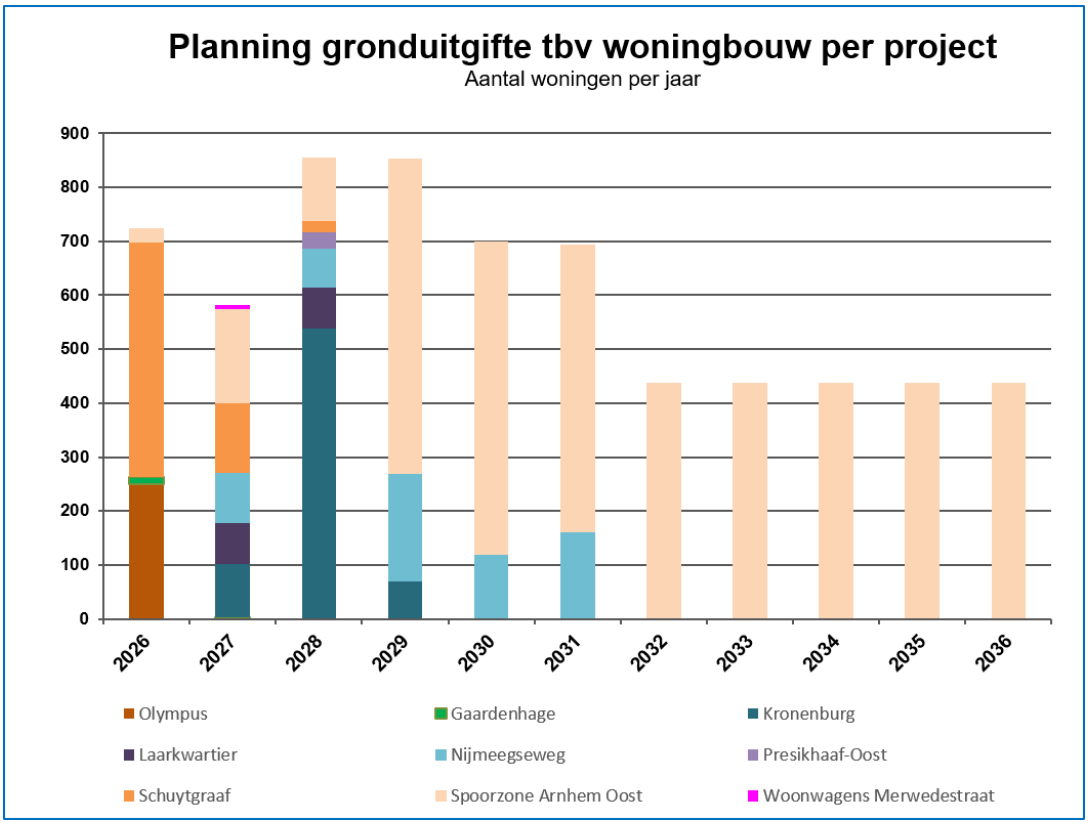
3. Gemeentelijke gebieds- & grondexploitaties

In dit hoofdstuk rapporteren wij over de stand van de gemeentelijke grondexploitaties, inclusief de gebiedsexploitaties Spoorzone, Nijmeegseweg en Kronenburg. De geschetste ontwikkelingen zijn ten opzichte van het FJP 2025.

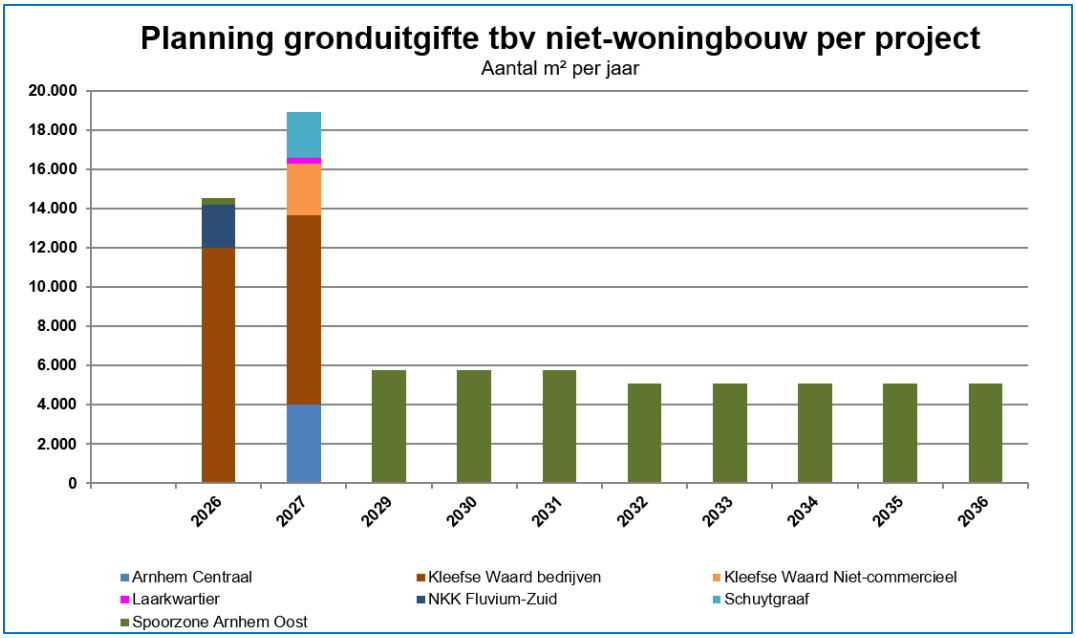
3.1 Overzicht uitgifte projecten Arnhem

In 2026 verwachten we bouwrijpe grond uit te geven binnen de gebieds-& grondexploitaties voor ongeveer 700 woningen en 1,4 hectare bedrijventerrein.

De gronduitgifte voor woningbouw is tot middellange termijn afhankelijk van diverse projecten. Vanaf 2032 zal alleen via Spoorzone woningbouw-productie verwacht worden. Hieronder een overzicht van de uitgifteplanning ten behoeve van woningbouw in de huidige gebieds- & grondexploitaties:



De niet-woningbouw zal per 2029 geheel afhankelijk zijn van Spoorzone. De uitwerking van de gebiedsvisie IMA zal hier naar verwachting verandering in brengen. Hieronder de uitgifteplanning van de niet-woningbouw in de huidige gebieds- & grondexploitaties:



3.2 Geprognosticeerd resultaat gebiedsexploitaties

Op basis van de huidige (macro-)ontwikkelingen zijn geen afwijkingen van het in het FJP 2025 gemelde geprognosticeerde resultaat voor de gemeentelijke gebieds- en grondexploitaties. We zien de druk op de saldi wel toenemen en werken meer dan voorheen aan beheersmaatregelen om de projecten financieel haalbaar te houden.

Hieronder worden de 3 gebiedsexploitaties besproken. In § 3.3 worden de grondexploitaties besproken.

3.2.1 Gebiedsexploitatie Spoorzone

De gebiedsexploitatie Spoorzone is opgebouwd uit 3 deelgrondexploitatiesgebieden, te weten Rijnpark fase 1, Schaapsdrift en Presikhaaf 3. Aanvullend zijn budgetten voor investeringen in het openbaar gebied, riolering en de bereikbaarheidsmaatregelen opgenomen.

Deelgrondexploitatie Rijnpark fase 1

Momenteel voert de gemeente onderhandelingen met de marktpartijen en woningcorporaties om te komen tot een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Het streven van de gemeente is om met de SOK binnen het financiële kader zoals vastgesteld met het FJP 2025 te blijven. Naar verwachting zijn de onderhandelingen eind 2026 afgerond. De effecten van de onderhandeling vormen mede input voor de herziening van de grondexploitatie in het FJP 2026.
Naast de verwerking van de resultaten van de SOK worden de ramingen voor civieltechnische werkzaamheden zoals bouw- en woonrijpmaken eind 2026 geactualiseerd. De marktontwikkelingen aangaande bouwkosten zullen bij blijvende hoge brandstofkosten en toenemende schaarste aan grondstoffen mogelijk een negatief effect geven. Met het FJP 2026 wordt dit inzichtelijk gemaakt inclusief te treffen beheersmaatregelen.

Deelgrondexploitatie Schaapsdrift

Het vastgestelde TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. (mei 2025) is nog niet onherroepelijk. De afgelopen tijd is gewerkt aan het inventariseren van de ingestelde beroepen en het voeren van gesprekken met de partijen, die een beroep hebben ingesteld, om tot een oplossing te komen voor hun bezwaren. Daarnaast zijn vervolgstappen gezet naar een verdere detaillering van het inrichtingsplan openbare ruimte en mogelijke samenwerkingsvormen met de grondeigenaren in het plangebied voor realisatie van het vastgestelde Omgevingsplan Schaapsdrift.
Uit de lopende onderhandelingen blijkt dat het resterende verwervingsbudget onder druk staat. De financiële gevolgen hiervan inclusief verschillende beheersmaatregelen en ontwikkelscenario's om de financiële haalbaarheid van het project op langere termijn te borgen worden momenteel uitgewerkt. Deze uitwerking zal onderdeel vormen van het FJP 2026.

Deelgrondexploitatie Presikhaaf 3

In het deelgebied Presikhaaf 3 is in 2026 gewerkt aan de bijbehorende omgevingskwaliteitsplannen en de verkoopprocedure voor de Houtmanlocatie. In september/oktober wordt één van de partijen geselecteerd voor de verdere uitwerking van het plot. Naar verwachting blijft het project binnen de financiële kaders van het FJP 2025.
Uitstel van het project aan de Middachtensingel zorgt voor kostenstijging op zowel de beheerskosten bruikleen leegstandsbeheer (grootste aandeel) als plankosten, rente, en door verlate fasering uitgestelde civiele werken. Met het FJP 2026 wordt dit inzichtelijk gemaakt inclusief te treffen beheersmaatregelen.

Investeringen Openbare ruimte

Voor de projecten in de openbare ruimte, waar deels dekking komt uit de gebiedsexploitatie, is ambtelijke capaciteit gereserveerd. Momenteel bevinden meerdere projecten zich in de ontwerpfase. Begin 2027 wordt duidelijk of de ramingen realistisch zijn en in hoeverre de projecten binnen de beschikbare middelen kunnen worden uitgevoerd.

3.2.2 Gebiedsexploitatie Nijmeegseweg

Project Nijmeegseweg heeft een gebiedsexploitatie met een grondexploitatie en enkele niet-toerekenbare publieke investeringen. Het project bestaat uit twee fasen. De gebiedsexploitatie voor beide fasen is eind 2025 vastgesteld, samen met het stedenbouwkundig plan voor fase 2 en het Chw-omgevingsplan voor fase 1. Voor de Nijmeegseweg geldt dat in 2023 een Woningbouwimpuls subsidie is aangevraagd en toegekend. Er vindt structureel afstemming plaats met de provincie en het rijk over de voortgang van het project.

Het projectteam werkt aan de verdere planvoorbereiding. De uitgiftestrategieën worden uitgewerkt en de civieltechnische werkzaamheden voorbereid. Op korte termijn worden geactualiseerde ramingen verwacht. Daarnaast zijn vier variabelen in beeld die het financiële resultaat kunnen beïnvloeden.

- Het amendement bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Dit vraagt om een evenwichtiger verdeling van de sociale huurwoningen in fase 2 over het plangebied. De herziening van het plan wordt naar verwachting in het derde of vierde kwartaal van 2026 afgerond;
- De toekomstige warmtevoorziening. We werken aan een collectieve oplossing en aansluiting op het met warmtenet Malburgen BV. De technische, organisatorische en financiële uitwerking bevindt zich nog in de verkennende fase;
- Het beroep tegen het Chw-omgevingsplan voor fase 1 bij Raad van State door een inwoner. Juridisch deskundigen achten dat het beroep ongegrond wordt verklaard. Een uitspraak wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2027;
- Het flora- en faunaonderzoek. Het vleermuizenonderzoek wordt naar verwachting in februari 2027 afgerond. De gronduitgifte kan pas daarna starten. Deze is ook afhankelijk van mogelijk noodzakelijke maatregelen die uit het onderzoek kunnen volgen.

Naar huidig inzicht blijven de effecten van de vier variabelen per saldo binnen het huidige financiële kader voor de Nijmeegseweg.

3.2.3 Gebiedsexploitatie Kronenburg

Door de impact van geluid en trilling (Gelredome) moeten plannen worden aangepast. Met de planaanpassingen gaat mogelijk een verschuiving van de woningaantallen plaatsvinden. Op basis van een ruimtelijke verkenning vermindert het woningaantal in de plannen van Wereldhave Amvest en stijgt het aantal op de locatie
Kronenburgsingel 4.
Als de planaanpassingen tot minder woningen leiden en dit niet gecompenseerd kan worden zal de Wbi-subsidie worden verminderd. Oplossing kan zijn om het Wbi gebied aan te passen met andere ontwikkellocatie ’s. Daarnaast bestaat het risico dat planwijzigingen resulteren in lagere grondopbrengsten. Als dit zich voordoet, zal worden bezien of plannen zodanig kunnen worden aangepast dat de kosten worden gereduceerd, of dat aanvullende middelen noodzakelijk zijn om de plannen uit te voeren.
Voor Kronenburgsingel 20 wordt het plan voor een cultuurcentrum met 80 woningen verder uitgewerkt. Voor de negatieve financiële effecten voor de gebiedsexploitatie Kronenburg is dekking voorhanden binnen de cultuurbegroting.

3.3 Geprognosticeerd resultaat grondexploitaties

Hieronder worden de 11 grondexploitaties besproken.

Grondexploitatie Schuytgraaf
De gebiedsontwikkeling Schuytgraaf is sinds 2004 in uitvoering. In de eerste helft van 2026 is de laatste exploitatiebijdrage ontvangen. Daarmee is het exploitatieplan niet langer nodig. Het voornemen is om de gemeenteraad in de tweede helft van 2026 voor te stellen het exploitatieplan in te trekken. Civieltechnische werkzaamheden vinden nog plaats of zijn voorzien in de velden 1, 2, 3 Noord, 6/11, 23, 26 en 27 en in de hoofdplanstructuur. Het gaat met name om maaiveldinrichting en riool- en herstelwerkzaamheden. Gronduitgifte ten behoeve van woningbouw resteert in de velden 1, 26 en 27.
In veld 1 zullen onder andere woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden. Omdat deze locatie binnen het plangebied van de bestaande grondexploitatie van Schuytgraaf valt, zal er geen aparte grondexploitatie voor de woonwagenlocatie ingesteld worden. In het FJP zal de grondexploitatie Schuytgraaf hiervoor aangepast worden. Het nadelige effect op de grondexploitatie kan gedekt worden uit de beschikbare middelen voor de woonwagens.
Naar verwachting blijft het project binnen de financiële kaders van het FJP 2025.

Grondexploitatie Zuidelijke binnenstad
Dit project is de aanpak van de (hoge en lage) Rijnkade en is bijna gereed. Naar verwachting kan de financiële afwikkeling in 2026 afgerond worden binnen de huidige kaders van de grondexploitatie.

Grondexploitatie Arnhem Centraal
In het project dient de bouw van de laatste twee kavels nog te starten. Kavel K3K7 (Art) is wel al uitgegeven, maar de bouw is vertraagd door stijging van de bouwkosten. ABC kijkt naar alternatieve bouwwijze en verwacht dat de bouw in Q2 2027 kan starten.
Kavel K7 dient nog uitgegeven te worden. Van ProRail dient nog een gedeelte aangekocht te worden. Door de beperkte beschikbare ruimte rondom de kavel, kan de bouw pas starten nadat K3K7 bebouwd is. In 2026 is de planvorming voor deze kavel opgepakt. Bij het FJP2026 zal meer duidelijkheid hierover kunnen worden gegeven.

Grondexploitatie Nieuw Kadekwartier: Fluvium
De puntkavel (kavel C) op Fluvium Zuid is nog niet geleverd omdat er nog geen omgevingsvergunning is ingediend. De koper heeft aangegeven dat de afzet van de beoogde kantoren op deze kavel momenteel lastig is. Gemeente is met koper in gesprek over hoe verder.

Grondexploitatie Presikhaaf-Oost
Op 16 december 2020 is het bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp' vastgesteld en in februari 2021 onherroepelijk geworden. Na onderzoek in 2025 is in 2026 het plan aangepast. Grondexploitatie-technisch worden er kleine tot geen scope veranderingen verwacht. Dit betreft mogelijkerwijs alleen een intensivering van het woningbouwprogramma. Eind dit jaar wordt naar verwachting het tenderen van de woningbouw opgestart. Plancapaciteit is hierin een belangrijke variabel.

Grondexploitatie De Maten: Gaardenhage
Het project betreft dit jaar voornamelijk de uitgifte van 12 kavels, waarvan per augustus 2026 acht (8) kavels zijn geleverd. De loting heeft begin 2024 plaatsgevonden. Door de in tijd gespreide levering van de grond en realisatie van de woningen is het woonrijpmaken vertraagd. De (negatieve) financiële gevolgen worden 2e helft 2026 duidelijk en bij het FJP2026 verwerkt. In het FJP2025 is dit benoemd als risico.
Het bouwverkeer van de woningen veroorzaakt schades aan de bestaande infrastructuur. Waar mogelijk wordt de schade verhaald op de veroorzaker. Hoe groot de meerkosten van deze schades bedragen en waar deze administratief gaan landen, wordt ook in 2e helft 2026 uitgewerkt. Mogelijkerwijs vallen deze kosten buiten de grondexploitatie.

Grondexploitatie Laarkwartier: Station Arnhem-Zuid
In 2026 zijn verdere stappen gezet in de planvorming van Laarkwartier. Het Omgevingsplan en stedenbouwkundig plan zijn onherroepelijk vastgesteld.
In het plan zijn 2 bouwvelden voorzien: één met sociale huur en betaalbare koop en één met vrijesectorkoopwoningen. Met de corporatie zijn principe afspraken gemaakt over de afname van sociale huur en betaalbare koop die nader worden uitgewerkt. Het bouwveld van de vrijesectorkoopwoningen wordt via een tenderprocedure naar de markt gebracht. De eerste werkzaamheden worden in 2027 voorzien.
Naar verwachting blijft het project binnen de financiële kaders van het FJP 2025.

Grondexploitatie CZ: Olympus Kwadrant
Het project is grotendeels uitgevoerd. Er rest nog de uitgifte van de laatste ontwikkelplot. Het eind 2024 vastgestelde stedenbouwkundig plan heeft als programma ca. 250 woningen, waarvan 30% sociaal en minimaal 66% betaalbaar (koop en huur), en ca. 2.000 m2 bvo overige functies (o.a. sport, zorg).
Het ontwikkelplan is onherroepelijk per 19 augustus 2025. De omgevingsvergunning voor de bouw is in 2026 verleend. De grondlevering wordt december 2026 verwacht. Ontwikkelaar Blink (voorheen Janssen de Jong) voorziet de start bouw in Q1 2027. De oplevering is beoogd in 2029, waarna de gemeente de openbare ruimte woonrijp zal maken. Dit betreft fase 2c (woonrijp maken en herinrichting Olympusweg) en fase 3 (laatste fase sporttrack). De ondernemers in het gebied dragen zorg voor het beheer van het gebied.

Voor het woonrijpmaken worden de kostenramingen in 2026 geactualiseerd. De marktontwikkelingen aangaande bouwkosten zullen bij blijvende hoge brandstofkosten mogelijk een negatief effect geven. Een deel van de kosten zal ten laste van het mobiliteitsproject van de herinrichting (met een rotonde)

aan de Koppelstraat worden gebracht. Met het FJP 2026 worden de financiële effecten voor de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt inclusief mogelijk te treffen beheersmaatregelen.

Grondexploitatie Coehoorn-Noord
Het project wordt in 3 fasen gerealiseerd. Fase 1 is gereed. De woningen in fase 2 zijn vlak voor de zomer opgeleverd. Het park kan komende winterperiode worden ingericht. De aanbesteding voor dat werk is in Q3 2026.
Fase 3 wordt door ontwikkelaar Schipper Bosch gerealiseerd. De sloop is volgens planning afgerond. Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. Momenteel buigt de bezwaarcommissie zich hierover. Mogelijk leidt het gemeentelijke besluit tot verdere vertraging door beroep. In afwachting van de bezwaarcommissie is de herinrichting van de Bergstraat uitgesteld.
Met het FJP 2026 worden de financiële effecten voor de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt inclusief mogelijk te treffen beheersmaatregelen.

Grondexploitatie Hobbit
Buurthuis de Hobbit, de gymzaal en de erboven gelegen appartementen zijn begin 2026 opgeleverd en in gebruik genomen. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen voor het aanleggen van de omliggende openbare ruimte. De afkoop van erfpacht wordt dit jaar afgehandeld
Naar verwachting blijft het project binnen de financiële kaders van het FJP 2025.

3.4 Af te sluiten en te openen gebieds- & grondexploitaties

In 2026 af te sluiten grondexploitaties

- Zuidelijke Binnenstad

Als de financiële afwikkeling van de Zuidelijke Binnenstad op tijd afgerond kan worden met het Waterschap, kan deze grondexploitatie in 2026 worden afgerond. In de begroting is hiermee rekening gehouden.

- Kleefse waard – Oude Veerweg

De grondexploitatie Kleefse Waard kan in 2026 worden afgerond. Het bedrijventerrein is nagenoeg gerealiseerd. De overeenkomst met Schipper Bosch m.b.t. de woningen aan de Westervoortsedijk is begin dit jaar afgewikkeld. Er resteert nog één kavel aan de Oude Veerweg. In 2026 volgt een raadsvoorstel om de ontwikkeling van die kavel op te nemen in de gebiedsexploitatie IMA. Daarna kan de grondexploitatie Kleefse Waard worden afgesloten.

In 2026 geopende en in 2026 te openen grondexploitaties

- Woonwagenstandplaats Merwedestraat (geopend in 2026)

Voor het Pilotproject Realisatie Woonwagenlocaties is in 2026 de grondexploitatie Merwede vastgesteld. Naar verwachting blijft het project Merwede binnen de financiële kaders van het FJP 2025.

- IMA – Driepoortenweg (nog te openen in 2026)

De bedrijventerreinen Het Broek, Cleantech Park Arnhem, Nieuw Haven en Oude Veerweg vormen samen het Innovatief Maakdistrict (verder aangeduid met IMA). In februari 2026 is de gebiedsvisie voor IMA vastgesteld. Momenteel wordt een gebiedsexploitatie opgesteld. Eén van de kavels betreft de strategisch aangekochte kavel Driepoortenweg 35. Voor dat kavel wordt een grondexploitatie opgesteld. Daarbij is het voornemen om de grondexploitatie Oude Veerweg aan de gebiedsexploitatie IMA toe te voegen. De ontwikkeling van de twee kavels zijn gelinkt aan elkaar door een bedrijfsverplaatsing uit het gebied van grondexploitatie Rijnpark. De gebiedsexploitatie wordt vóór het einde van het jaar aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling en zal daarmee onderdeel worden van het FJP 2026.

- Woonwagenstandplaatsen Betaniënstraat (nog te openen in 2026)

Dit betreft de ontwikkeling van 12 woonwagenstandplaatsen. Naar verwachting wordt Q4 2026 de grondexploitatie ter vaststelling aangeboden.

In 2027 te openen grondexploitaties

- Introdans

Voor de nieuwe huisvesting van Introdans is de locatie van de Roze Bunker in het centrum van Arnhem voorzien. De bedoeling is dat hier een toekomstbestendig repetitiegebouw wordt gerealiseerd, waarmee Introdans zich op hoog niveau kan blijven (door)ontwikkelen. De gronden en Roze Bunker zijn in eigendom van de gemeente Arnhem. Voor de nieuwe huisvesting van Introdans wordt een verkoop van gronden in bouwrijpe staat voorzien. De naast de voorziene nieuwe huisvesting gelegen openbare ruimte wordt heringericht. De kosten hiervoor worden, voorzover toerekenbaar aan de nieuwe huisvesting, opgenomen in de te openen grondexploitatie.

- Rijnpark 2

De plannen voor Rijnpark 2 worden opgesteld en nader uitgewerkt. Naar verwachting kan eind 2027 de grondexploitatie voor dit gebied worden vastgesteld.

- Heijenoordseweg West

Op 26 februari 2025 heeft de gemeenteraad de startnotitie Westzijde Heijenoordseweg vastgesteld. In de Woonvisie is opgenomen dat bij ontwikkelingen in Arnhem-West minimaal 60% sociale huur gerealiseerd dient te worden om zo in te zetten op een gelijkere verdeling van sociale huurwoningen over de stad. Gezien onder andere het hoge aandeel sociaal en betaalbaar programma zal de nog vast te stellen grondexploitatie een negatief resultaat hebben. De daadwerkelijke hoogte van het tekort is nog van meerdere factoren afhankelijk (o.a. de gekozen parkeeroplossing, WBI-subsidie). In de bestemmingsreserve Stadsontwikkelfonds worden in 2026 extra middelen gereserveerd. Naar verwachting zal in 2027 een grondexploitatie worden vastgesteld.

- Immerloo II

Op basis van de op 24 juni 2026 vastgestelde startnotitie worden de plannen voor dit gebied nader uitgewerkt en naar verwachting kan in 2027 de grondexploitatie voor dit gebied worden vastgesteld.

Doorkijk van overige stukken ter goedkeuring naar de gemeenteraad

- Presikhaaf-3 (Deelgebied Spoorzone Arnhem-Oost)

Rondom het zomerreces is het Omgevingskwaliteitsplan (OKP) ter controle geweest bij het kwaliteitsteam. Deze wordt aan de gemeenteraad aangeboden in het najaar van 2026.

4. Risicoparagraaf gemeentelijke grondexploitaties

We rapporteren ook over de stand van de risico's. Tot slot lichten we de ontwikkelingen op de reserves grondbedrijf toe.

4.1 Risicoparagraaf gemeentelijke grondexploitaties

In overeenstemming met de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen actualiseren en beoordelen wij één keer per jaar de risicoanalyse op basis van de jaarstukken. De risicoanalyse is opgedeeld in generieke risico's en project specifieke risico's en die zijn ten behoeve van deze rapportage beoordeeld.
De geïnventariseerde generieke risico's hebben zich niet voorgedaan en leidden daarmee niet tot een financieel effect op de grondexploitaties. Deze risico's blijven actueel voor het komende half jaar.
Ook de project specifieke risico's blijven ongewijzigd ten opzichte van het in het FJP 2025 vastgestelde risicoprofiel. Risico's op projectvertraging vanwege de problematiek rondom netcongestie (inclusief het effect op de plankosten) en stijgende bouwkosten zijn nog steeds actueel.

4.2 Reserves en voorzieningen

Reserve grondbedrijf
Op basis van de huidige ontwikkelingen zijn geen significante afwijkingen op het in het FJP 2025 geprognosticeerde resultaat van de gebieds-& grondexploitaties en de reserves van het grondbedrijf. De druk op de saldi van de gebieds- en grondexploitaties en daarmee de reserves neemt wel toe. Dit maakt dat we meer dan voorheen werken aan het voorkomen en/of beheersen van risico's. Bij het FJP 2026 worden de reserves van het grondbedrijf geactualiseerd (op basis van informatie in de jaarstukken).

5. Procesvoorstel Majeure afwijkingen

De accountant heeft geconstateerd dat de gemeente Arnhem geen duidelijk proces heeft wanneer en op welke wijze het college de gemeenteraad betrekt bij majeure afwijkingen in de gebieds- en grondexploitaties. Geadviseerd wordt dat het college een voorstel doet over de definitie van majeure afwijkingen en hoe daar mee om te gaan om zo een goede invulling te geven aan de kaderstellende rol van de gemeenteraad. In dit hoofdstuk wordt het procesvoorstel voor de Majeure afwijkingen behandeld.

Huidige werkwijze
Via het huidige beleid wordt de gemeenteraad bij het FJP geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de projecten. Deze wordt vastgesteld als onderdeel van de jaarrekening en is daarmee een jaarlijks herijkt kader voor de vastgestelde gebieds- en grondexploitaties. Daarnaast is er de Najaarsrapportage die in december ter informatie aan de gemeenteraad wordt gestuurd. Ook wordt de gemeenteraad op dit moment tweemaal per jaar geïnformeerd over de Spoorzone waarbij in een besloten bijeenkomst de gemeenteraad over geheime financiële gegevens worden bijgepraat.

5.1 Voorstel definitie majeure afwijkingen

Om een goede invulling te geven aan de kaderstellende rol van de gemeenteraad dient vastgelegd te worden wanneer en op welke wijze het college de gemeenteraad betrekt bij majeure afwijkingen in gebieds- en grondexploitaties. Een majeure wijziging wordt hierbij als volgt gedefinieerd:

A. Planinhoudelijke wijzigingen:

- Wijziging van het oppervlak van het gebieds- en grondexploitatiegebied met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlak (met een minimum van 1.000 m2);
- Wijziging van het totaal aantal woningen en/of voorzieningen (bedrijven, maatschappelijk, etc) met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde aantal (met een minimum van 50 woningen of 5.000 m2 BVO voorzieningen);
- Wijziging in de verhouding goedkope woningen (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) onderling en/of tussen de goedkope woningen en vrijesectorwoningen met 2% punt (met een minimum van 50 woningen);

B. Financiële wijzigingen:

Een financiële wijziging op het nog te verwachten resultaat van de gebieds- en/of grondexploitatie, waarbij die wijziging groter is dan de grenswaarde. Deze grenswaarde wordt bij vaststelling van een gebieds- en/of grondexploitatie bepaald en bij de jaarlijkse vaststelling van het FJP herzien. Dit heeft betrekking op zowel tegenvallers als meevallers. Als het saldo van deze wijzigingen kleiner blijft dan deze grenswaarde kunnen de wijzigingen worden verwerkt in de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en hoeft er géén separate besluitvorming in de gemeenteraad over plaats te vinden.

De grenswaarde wordt bepaald op basis van het volume van de nog te verwachten kosten, opbrengsten, rente en inflatie. Daartoe wordt de volgende staffel gehanteerd:

Volume prognose	Grenswaarde
Tot € 100 miljoen	€ 1 miljoen
Vanaf 100 tot 200 miljoen	€ 2 miljoen
Vanaf 200 tot 300 miljoen	€ 3 miljoen
Vanaf 300 tot 400 miljoen	€ 4 miljoen
Vanaf 400 miljoen	€ 5 miljoen

Op basis van bovenstaande regels wordt bij Spoorzone de grenswaarde van € 5 miljoen gehanteerd. Bij alle overige gebieds- en grondexploitaties wordt € 1 miljoen grenswaarde gehanteerd.

Uitgangspunten bij majeure afwijkingen:
- *Het gaat om geheime besluitvorming*
- *Het gaat om een afwijking t.o.v. laatst vastgestelde grondexploitatie / FJP*
- *Voor een programmatische wijziging is het programma in het laatst vastgestelde grondexploitatie het uitgangspunt (tenzij wijziging past in vastgelegd ruimtelijk kader en programma aanpassing niet leidt tot een majeure financiële afwijking).*
- *De majeure afwijking betreft een afwijking op saldo gebiedsexploitatie (niet t.o.v. een eventuele deelexploitatie); inclusief MIP en anterieur.*
- *De oppervlakte van exploitatiegebieden worden vastgelegd in FJP. Deze kan afwijken c.q. wijkt af van het fiscale oppervlakte (dit betreft alleen de grondexploitatie).*

5.2 Voorstel proces en nieuwe werkwijze

Hierbij wordt voorgesteld om de gemeenteraad op twee vaste momenten in het jaar te informeren over de financiële gevolgen van ontwikkelingen in de gebieds- en grondexploitaties.

1) In het voorjaar worden integrale actualisaties van de gebieds- en grondexploitaties opgesteld. Via het FJP wordt die informatie ter besluitvorming naar de raad gebracht. Het FJP wordt opgesteld in de periode januari/februari van elk kalenderjaar en vervolgens bij de jaarrekening (mei/juni) behandeld in de gemeenteraad. De grondprijzen en parameters voor het nieuwe jaar worden voortaan in december ter besluitvorming naar het college en ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Dit aangezien de tijd tussen opstellen van de Najaarsrapportage (aug/sept) en het gebruik van die gegevens voor het nieuwe jaar anders te lang is.

2) In de Najaarsrapportage wordt voortaan, naast de reguliere informatie over de voortgang van de projecten, ook expliciet informatie over majeure afwijkingen opgenomen. De Najaarsrapportage is een voorbereiding op het FJP, waarbij majeure wijzigingen mogelijk eerder aan het licht komen. De berekeningen die hiervoor gemaakt worden, hebben tot doel de raad te informeren over het financiële effect van ontwikkelingen in de projecten en hierover een besluit te laten nemen. Berekeningen hierover zijn géén integrale actualisaties. Zo blijven parameters ongewijzigd en wordt geen begrotingswijziging bijgevoegd.
   De Najaarsrapportage wordt voortaan eerder opgesteld, in augustus/september, en in november ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het heeft de voorkeur om eventuele programmawijzigingen met bijbehorende financiële effecten zoveel mogelijk te koppelen aan bovenstaande twee momenten. Als daarbij besluitvorming door de raad benodigd is, vindt die plaats bij de besluitvorming van het FJP (gelijktijdig met jaarstukken) in het voorjaar of de Najaarsrapportage (gelijktijdig met Programmabegroting) in het najaar. Denk hierbij aan een wijziging van het aantal woningen in een project of toevoeging van een bestaande deelgrondexploitatie bij een gebiedsexploitatie. Hierbij wordt, als het niet kan wachten tot het reguliere moment bij het FJP, een begrotingswijziging toegevoegd.

Het kan voorkomen, dat besluitvorming van de raad gewenst is maar het niet kan wachten tot één van deze twee momenten. Bij hoge uitzondering kan dan buiten het FJP of de Najaarsrapportage om een majeure afwijking te besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Het kan zijn, dat de jaarstukken gaan afwijken van het FJP. In het FJP wordt de meest actuele en aannemelijke stand opgenomen. De jaarrekening geeft de stand per balansdatum weer en is in overeenstemming met het BBV. Op basis van de informatie in de jaarstukken wordt de weerstandsfactor bepaald en het risico-profiel per project geactualiseerd.

In het FJP wordt daarom een apart hoofdstuk met majeure wijzigingen opgenomen. Deze wordt vergezeld van bijbehorende financiële effecten van de grondexploitatie(s) met de majeure wijzigingen erin verwerkt. Per afwijking wordt aangegeven of deze wel of niet in de jaarstukken verwerkt is.

Het blijft ongewijzigd, dat de gemeenteraad tweemaal per jaar in een besloten bijeenkomst wordt geïnformeerd over de geheime (financiële) gegevens van Spoorzone. Indien gewenst kan een dergelijke informatie-sessie ook voor andere projecten worden georganiseerd.

De voorgestelde werkwijze zal na vaststelling in het voorjaar van 2027 bij het opstellen van de jaarstukken 2026 en het FJP 2026 worden toegepast.