Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2025-094**	Zaaknummer:	**2027371**
Onderwerp:	**Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025**		
Korte inhoud:	Bijgaand treft u aan de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2025. Hierin wordt u integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. U wordt gevraagd om de tussentijdse MPG 2025 vast te stellen. Dit is noodzakelijk om te komen tot een geactualiseerd budgettair kader waarbinnen de gemeente haar grondexploitaties voert.		

Datum B&W:	9 december 2025	Portefeuillehouder:	Wethouder Rohen

Voorstel

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 met bijbehorende geheime bijlage, welke bijlage door het college ingevolge artikel 88, tweede lid van de Gemeentewet op 9 december 2025 onder geheimhouding is verstrekt aan de raad en de raadscommissieleden.

Inleiding

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) is een integraal informatiedocument over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. De MPG wordt tweemaal per jaar opgesteld. De jaarlijks verplichte herziening wordt aangeboden bij de Jaarrekening. Daarnaast biedt de gemeente met de tMPG een tussentijds inzicht. Doorgaans is dit gekoppeld aan de Programmabegroting. Echter, vanwege een tijdelijke piek en prioritering in werkzaamheden is de tussentijdse rapportage dit jaar met enkele maanden vertraging opgesteld. De tMPG 2025 geeft daarom de stand van zaken weer per 1 oktober 2025. U wordt gevraagd om de tMPG 2025 vast te stellen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 ontstaat een geactualiseerd budgettair kader waarbinnen de gemeente haar grondexploitaties voert.

Argumenten

1.1 De tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 biedt het geactualiseerde kader voor de uitvoering van grondexploitaties.

De tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 in zijn geheel vaststellen is noodzakelijk om te komen tot het geactualiseerde budgettaire kader waarbinnen de gemeente haar grondexploitaties voert.

1.2 De bijlage bij de tussentijdse MeerjarenPrognose 2025 (bijlage 2) bevat vertrouwelijke informatie.

De bijlage bij de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 (bijlage 2) bevat onder meer gedetailleerde informatie over budgetten, fasering en risico's alsmede een verschillenanalyse. Voor een integrale beoordeling van de tMPG wordt deze extra informatie inzichtelijk gemaakt. Een deel van de financiële informatie is echter vertrouwelijk van aard. Hierin staan namelijk bedragen en uitgangspunten genoemd die, indien deze in de openbaarheid komen, de belangen van derden en de gemeente kunnen schaden. Het gaat bij de lopende grondexploitaties en voorraad aan strategische gronden onder meer om grondprijsafspraken en aanbestedingen. Indien financiële informatie hieromtrent openbaar wordt, dan kan dit een prijsopdrijvend effect en een slechtere onderhandelingspositie tot gevolg hebben. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het verstrekken van financiële informatie niet opweegt tegen het economische of financiële belang van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid, sub b, Wet open overheid).

Op grond van artikelen 87 en 88, tweede lid, van de Gemeentewet heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlage bij de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 (bijlage 2) en deze als zodanig te verstrekken aan de gemeenteraad en de raadscommissieleden. De bijlage wordt gekenmerkt door het stempel **GEHEIM** en ligt ter inzage bij de griffie.

Kanttekeningen

1.1 Het geactualiseerde budgettaire kader op basis van de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 is nog niet verwerkt in de Programmabegroting 2026-2029.

De Programmabegroting 2026-2029, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2025, is gebaseerd op de financiële kaders uit de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2025. De MPG 2025 is eerder vastgesteld op 26 juni 2025. Doorgaans wordt bij het opstellen van een nieuwe begroting uitgegaan van een geactualiseerd MPG-kader. Echter, vanwege een tijdelijke piek en prioritering in werkzaamheden is dat in 2025 niet gelukt. De tussentijdse rapportage is dit jaar met enkele maanden vertraging opgesteld. Dit betekent ook dat het geactualiseerde kader niet meer kon worden verwerkt in de Programmabegroting 2026-2029. Voor de komende P&C-documenten (Jaarstukken 2025, 1e bestuursrapportage 2026 en Kadernota 2027) zal, zoals gebruikelijk, worden aangesloten bij de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2026. Deze rapportage wordt begin 2026 opgesteld.

Financiën

Uit de actualisatie van de grondexploitaties en faciliterende exploitaties wordt op portefeuilleniveau een positief resultaat verwacht van circa € 8,1 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de vorige prognose (MPG 2025) gaat het om een verbetering van ongeveer € 652.000.

De geactualiseerde risicoanalyse laat zien dat het risicoprofiel op dit moment ongeveer € 8,6 miljoen bedraagt. Dit betreft een afname van ongeveer € 250.000 ten opzichte van de MPG 2025. Die afname komt vooral door de voortgang van projecten Nijkerkerveen en Doornsteeg, zowel wat betreft bouwrijp maken als verkoop van gronden. Hier staat tegenover dat het risicoprofiel is toegenomen door de aankoop van strategische gronden (i.c. Stadshaven - Bedrijventerrein).

Om de risico's op te vangen, is het risicoprofiel van € 8,6 miljoen aangemerkt als benodigde weerstands-capaciteit. De Reserve Bouwgrondexploitatie van de gemeente is toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2026 wordt namelijk een ratio van 1,27 verwacht. Dit komt overeen met de kwalificatie 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 2025 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2026 van 1,16. De hogere ratio is met name het gevolg van een afname van de benodigde weerstandscapaciteit (lager risicoprofiel op basis van de voortgang van projecten). Ook is voorzien dat de aanwezige weerstandscapaciteit in 2025 toeneemt, onder meer door incidentele grondverkopen.

Communicatie

Niet van toepassing

Vervolg

De MPG wordt tweemaal per jaar opgesteld. De eerstvolgende MPG betreft de jaarlijks verplichte herziening van de grondexploitaties. Deze wordt aangeboden bij de Jaarrekening 2025.

Bijlagen

1. Tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025
2. Geheime bijlage bij tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 (**GEHEIM**)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2025-094

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 december 2025;

gelet op artikelen 88 en 189 Gemeentewet;
gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen de tussentijdse MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025 met bijbehorende geheime bijlage, welke bijlage door het college ingevolge artikel 88, tweede lid van de Gemeentewet op 9 december 2025 onder geheimhouding is verstrekt aan de raad en de raadscommissieleden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 29 januari 2026,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek