

MEERJARENPROGNOSE GRONDBEDRIJF 2025



MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025

bij Jaarrekening 2024

datum

21/03/2025

status

definitieve versie

portefeuillehouder

A.M.W. Rohen

behandeld door

P. de Bruijn
M. Langerak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Systematiek	5
3. Marktontwikkelingen.....	7
4. Rekenparameters	11
5. Grondexploitaties	13
5.1 Nijkerkerveen	14
5.1.1 Deelplan 3.....	15
5.2 Nautenaseweg.....	17
5.3 Arkerpoort	19
5.4 De Flier	21
5.5 Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad.....	23
5.6 Stadshaven Nijkerk.....	25
5.7 PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve.....	27
6. Doornsteeg.....	29
6.1 Doornsteeg: fase 1	30
6.2 Doornsteeg: fase 2	30
6.3 Doornsteeg: fase 3	31
6.4 Deelplanoverstijgende investeringen.....	32
6.5 Doornsteeg op totaalniveau.....	34
7. Strategische gronden	35
7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk).....	35
7.2 Nijkerkerveen deelplan 4	35
7.3 Spoorkamp fase 2	35
7.4 Nijverheidsstraat 7	36
8. Private projecten	37
9. Projectresultaten	40
10. Programmabegroting	43
11. Vennootschapsbelasting	44
12. Risicoanalyse	45
13. Reserve Bouwgrondexploitatie.....	46
14. Conclusies & Besluiten	49

1. Inleiding

Voor u ligt de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2025. Hierin wordt de gemeenteraad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de projecten binnen het Grondbedrijf. Op basis van inzicht in het programma, de financiën en de risico's is het mogelijk om efficiënte keuzes te maken voor de toekomst.

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf wordt tweemaal per jaar opgesteld. De jaarlijks verplichte herziening wordt aangeboden bij de Jaarrekening. Daarnaast biedt de gemeente Nijkerk met de tMPG een tussentijds inzicht bij de Programmabegroting. De MPG 2025 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2025 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van de tussentijdse rapportage uit 2024 (tMPG 2024).

Leeswijzer

In de MPG 2025 komen de volgende zaken aan bod:

- **Systematiek.** In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de systematiek van de MPG, waaronder de berekeningsmethodiek en het type projecten.
- **Marktontwikkelingen.** In hoofdstuk 3 worden de huidige marktomstandigheden belicht alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties.
- **Rekenparameters.** In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de rekenparameters die in de grondexploitaties worden gehanteerd.
- **Grondexploitaties.** In hoofdstuk 5 worden de vastgestelde grondexploitaties toegelicht en worden de actualisaties inzichtelijk gemaakt.
- **Doornsteeg.** In hoofdstuk 6 staat project Doornsteeg centraal waarbinnen sprake is van meerdere deelcomplexen en zowel een actief als een faciliterend grondbeleid.
- **Strategische gronden en aankopen.** In hoofdstuk 7 worden de gronden en aankopen toegelicht die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen.
- **Private projecten.** In hoofdstuk 8 staan enkele private projecten centraal die gezien de omvang relevant zijn voor het (programmatische) totaalbeeld.
- **Projectresultaten.** In hoofdstuk 9 wordt een overzichtelijke samenvatting van de projecten gegeven.
- **Programmabegroting.** In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de raakvlakken tussen de projecten binnen het Grondbedrijf en de Programmabegroting.
- **Vennootschapsbelasting.** In hoofdstuk 11 staat de reikwijdte van de Vpb-plicht voor het Grondbedrijf centraal.
- **Risicoanalyse.** In hoofdstuk 12 wordt ingegaan op de uitgevoerde risicoanalyse, de hierbij benoemde risico's en het bijbehorende risicoprofiel.
- **Reserve Bouwgrondexploitatie.** In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen en het verloop van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
- **Conclusies & Besluiten.** In hoofdstuk 14 worden de conclusies van de MPG 2025 op hoofdlijnen toegelicht.

2. Systematiek

Aanpak

De grondexploitaties zijn voor het laatst geactualiseerd met de tMPG 2024. 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 grondverkoop over de afgelopen jaren. Ook worden contractuele afspraken en marktontwikkelingen in acht genomen. Op portefeuilleniveau is het van belang dat geen onrealistische pieken in de afzet ontstaan.
- **Prijzen.** Voor zover prijzen nog niet zijn vastgelegd in overeenkomsten worden gehanteerde grondprijzen op prijspeil 2025 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 MPG 2025 worden de resultaten vergeleken met de resultaten in de tMPG 2024. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat van de tMPG 2024. De netto contante waarde, ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt niet rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde in de tMPG 2024. Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2025. Hierbij wordt feitelijk het resultaat in de tMPG 2024 vermenigvuldigd met eenmaal de disconteringsvoet (op basis van 1 jaar verschuiving van het prijspeil). Indien binnen een grondexploitatie tussentijdse winsten zijn genomen, dan zijn deze volledigheidshalve ook in de vergelijkingstabel opgenomen.

Type projecten

Binnen de MPG worden vier soorten projecten onderscheiden.

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

Geheime bijlage

Bij de MPG 2025 is een geheime bijlage toegevoegd. In deze bijlage wordt relevante projectinformatie weergegeven waarvan openbaarheid schadelijk zou kunnen zijn voor de (onderhandelings)positie van de gemeente. Het gaat hierbij met name om informatie over cashflows, budgetten, risico's en overeenkomsten.

3. Marktentwikkelingen

Marktsituatie en vooruitzicht

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

In 2024 werd voor ruim 67.000 nieuw te bouwen huur- en koopwoningen een vergunning afgegeven (CBS). Dat is ongeveer 21 procent meer dan in 2023 toen een aantal van ruim 54.000 vergunningen werd bereikt. Het speerpunt van het kabinet is om de productie te verhogen naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2030. Een dergelijk aantal lijkt op korte termijn niet realistisch is, bijvoorbeeld vanwege een tekort aan betaalbare bouwgrond en onvoldoende uitvoeringskracht. De Rabobank stelt echter wel dat het aantal woningen in de pijplijn ruimte suggereert voor een stijging van de woningbouw. Doordat sommige projecten vanaf 2022 stagneerden, is het aantal woningbouwprojecten waarvan de bouw nog niet is gestart, maar waarvoor al wel een vergunning is verleend flink opgelopen. Nu de markt weer aantrekt, kunnen deze projecten weer worden opgestart. Ook de toegenomen werkvoorraden bij woningbouwbedrijven wijzen op ruimte voor verder herstel van de woningbouw in 2025.

Het Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen hebben op de Woontop 2024 concrete afspraken gemaakt over hoe ze de realisatie van nieuwe woningen willen versnellen naar 100.000 woningen per jaar. Daarbij gaat het onder meer om het toewijzen van concrete locaties voor woningbouw, het schrappen van belemmerende regels en procedures, en het verbeteren van de samenwerking tussen overheden en de markt. Het resultaat van maatregelen die nu worden ingezet, zal echter pas over enkele jaren zichtbaar worden. Een nieuwe uitspraak van de Raad van State eind 2024 met betrekking tot stikstof draagt dan weer niet mee aan de gewenste versnelling en het wegnemen van belemmeringen.

Woningprijzen

In de crisisperiode 2008-2013 kwam de gemiddelde prijsdaling van een woning in Nederland neer op ongeveer 19%. In 2014 was voor het eerst sinds de crisis sprake van een toegenomen woningwaarde. Hierna heeft het verdere herstel van de economie voor een positieve stemming op de vastgoedmarkt gezorgd. In het 2e kwartaal van 2022 kwam de prijs van een bestaande woning uit op een recordniveau van € 448.000 (NVM). Vanaf medio 2022 is sprake geweest van een prijsdaling. Deze dip was echter tijdelijk want sinds het tweede kwartaal van 2023 stijgen de prijzen weer. Daarbij kwam de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in het 4e kwartaal van 2024 uit op € 483.000, ofwel een stijging van 11,5% ten opzichte van een jaar eerder. Voor 2025 wordt een verder prijsstijging verwacht. Dit komt vooral door stijgende lonen, lagere hypotheekrentes en het grote woningtekort.

De gemiddelde prijs van een verkochte nieuwbouwwoning kwam eind 2024 uit op € 470.000 (NVM), een stijging van 1,6% ten opzichte van eind 2023. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is al meer dan twee jaar stabiel. Deze stabiliteit komt doordat er veel aandacht is voor betaalbare nieuwbouw. De

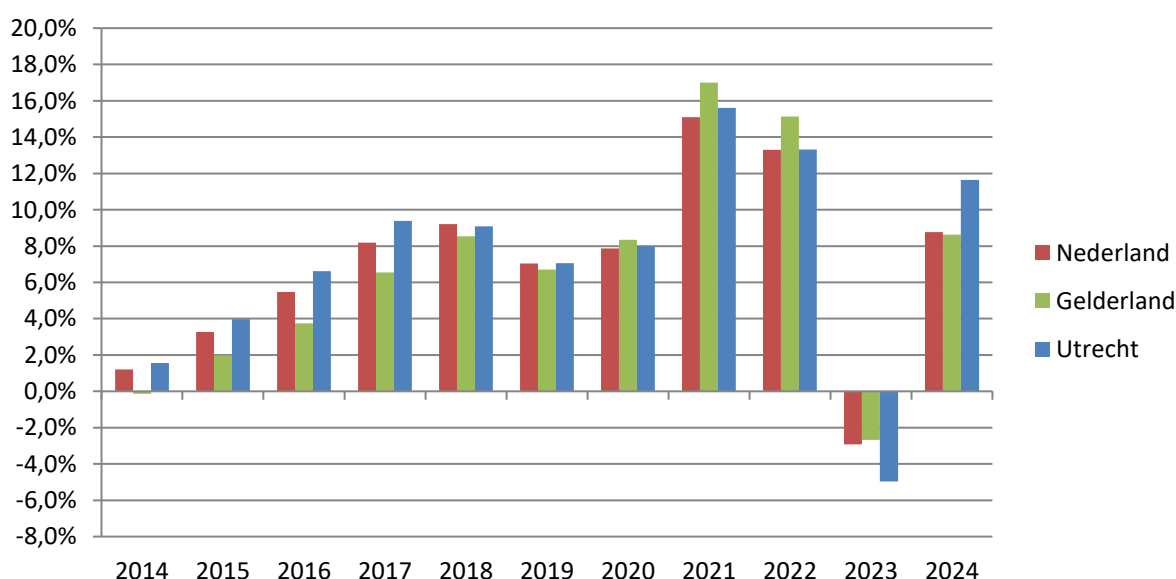
toegenomen verkoop van duurdere grondgebonden woningen wordt gecompenseerd door de grote aanwas van kleinere woningen. Dit blijkt ook uit de flinke daling van het gemiddelde oppervlakte van de verkochte woningen. Twee jaar geleden was dit nog 119 m², maar inmiddels is dit afgenomen naar 103 m². Hoewel de totale verkoopprijs stabiel blijft, betalen kopers wel meer per vierkante meter. Zo steeg de gemiddelde prijs per vierkante meter in 2024 met ongeveer 8,7%. De gemiddelde prijs van nieuwbouw ligt eind 2024 voor het eerst lager dan die van bestaande woningen. Dit betekent echter niet dat nieuwbouwwoningen daadwerkelijk goedkoper zijn. De groepen waarop de gemiddelde prijzen door de NVM zijn gebaseerd, verschillen sterk. De verkochte nieuwbouw bestaat bijvoorbeeld voor een veel groter deel uit appartementen (51% versus 32%) en zijn gemiddeld kleiner. Deze verschillen beïnvloeden het gemiddelde prijsniveau.

De Rabobank verwacht voor 2025 en 2026 dat de huizenprijzen stijgen met 8,6% respectievelijk 5,7%. De verwachting van ING Research is dat de prijsstijging dit jaar afvlakt en uitkomt op 5,5%. Dat de prijzen stijgen komt voornamelijk doordat de vraag naar woningen harder stijgt dan het aanbod. Ook economische factoren, zoals stijgende inkomens en daling van kapitaalmarktrentes, dragen bij aan een toenemende vraag en daarmee stijging van de huizenprijzen. Hiertegenover staat de zogeheten uitpondgolf, ofwel de toename in het aanbod van koopwoningen doordat beleggers veel huurwoningen verkopen aan eigenaar-bewoners.

In 2024 zijn de bouwkosten volgens het CBS met 2,9% gestegen, met name vanwege de gestegen loonkosten. Aangezien er nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt, is het de verwachting dat de lonen wederom gaan stijgen. Ook strengere milieueisen kunnen effect hebben op de bouwkosten. De verwachting is dat zal worden gestuurd op de milieuprestatie-eis van gebouwen. Dit vraagt om bijvoorbeeld om andere ontwerpen en materiaalgebruik, hetgeen kan resulteren in hogere bouwkosten.

Regionale context

In onderstaande grafiek is ingezoomd op de regionale context van de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland is hierin afgezet tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in de provincies Gelderland en Utrecht. Hieruit valt onder meer te concluderen dat in de jaren van herstel en groei de prijsontwikkeling in de provincie Gelderland over het algemeen lager uitvalt dan in Nederland. De jaren 2021 t/m 2023 vormen hierop een uitzondering. Toen was de prijsontwikkeling juist hoger (en in 2023 juist lager) dan gemiddeld in Nederland. Voor de provincie Utrecht geldt over het algemeen een omgekeerd beeld.



Woningbouwproductie

Sinds 2009 is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch gestagneerd. Van ongeveer 83.000 woningen in 2009 is de productie in enkele jaren tijd tot een historisch dieptepunt gedaald in 2014. In dat jaar zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) ongeveer 45.000 woningen gebouwd. In de jaren hierna is het aantal nieuwgebouwde woningen opgelopen, tot een niveau van ongeveer 70.000 woningen in de afgelopen jaren. In 2024 zijn ongeveer 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd (CBS). Dat is iets minder dan de ruim 73.000 nieuwbouwwoningen uit 2023. De daling van het aantal nieuwbouwwoningen komt overeen met een lager aantal vergunde nieuwbouwwoningen in 2022 en 2023. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor de bouw in de nabije toekomst. De gemiddelde doorlooptijd vanaf de vergunningverlening tot de oplevering is circa twee jaar. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk en oplopend woningtekort. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft. Volgens de raming van Primos is het statistische tekort in 2024 gelijk aan 400.500 woningen, een toename van ruim 10.000 woningen in een jaar tijd. Naast het inlopen van het tekort zal de woningvoorraad ook uitgebreid moeten worden om de verwachte toename van het aantal huishoudens op te vangen. Op basis van de nieuwe Primos-prognose 2024 is berekend dat tot en met 2030 ongeveer 993.000 woningen nodig zijn om het tekort in 2031 in te lopen tot 2% van de voorraad. In deze prognose is sprake van onzekerheden, met name ten aanzien van bevolkingsgroei door immigratie.

Overige vastgoedmarkten

Ten tijde van het schrijven van de MPG 2025 zijn de jaarcijfers 2024 van de commerciële vastgoedmarkten nog niet beschikbaar op NVM Business. In deze paragraaf is daarom voor een groot gedeelte aangesloten op informatie uit het meest recente kwartaalbericht van NVM Business (Q4 2024).

Kantoorruimte

In totaal is ongeveer 1,025 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht in 2023. Daarmee lag de totale opname 18% hoger dan in 2023, vooral als gevolg van een explosieve groei in Amsterdam. Cushman & Wakefield stelt dat bedrijven inspelen op de wens om zich te positioneren als een aantrekkelijke werkgever. Hierbij vervult het kunnen bieden van een hoogwaardige en goed bereikbare werkomgeving een sleutelrol. De huidige zoekvraag vertaalt zich naar een langjarig stabiele aanbod- en leegstandontwikkeling bij een stijgend huurprijsniveau. Dit wijst op polarisatie op de kantorenmarkt. Kantoorgebruikers hanteren bij nieuwe huisvesting veelal dezelfde zoekvraag, wat een selectieve opwaartse druk vraagdruk veroorzaakt in het topsegment van de markt. Op dit moment bedraagt het beschikbare aanbod in Nederland ongeveer 4,2 miljoen m². De leegstand daalde naar 7,9% van de totale voorraad, het laagste niveau sinds 25 jaar.

Winkelruimte

Het aanbod kwam in het vierde kwartaal van 2024 uit op 1,39 miljoen m², ongeveer 5% hoger dan eind 2023. Het winkelaanbod groeit nu al zeven kwartalen op rij. Toch daalde het aantal aangeboden winkels. Deze daling komt vooral door een afname in het aanbod van kleine winkelruimtes tot 100 m². Dit wijst erop dat kleinere winkelpanden sneller worden opgenomen en minder vaak in aanbod komen. Over heel 2024 ligt de totale winkelopname 9% hoger dan in 2023. De stijging komt vooral door de grote steden. In de 12 grootste winkelsteden van Nederland was de opname in 2024 maar liefst 28% hoger dan in 2023. In de rest van het land bleef de opname stabiel. Ondanks stabiele opnamecijfers dalen de prijzen. In het vierde kwartaal van 2024 is de mediane huurprijs voor winkelruimtes verder gedaald naar € 181 per m². De daling wordt vooral veroorzaakt door de hoge kosten voor personeel, inkoop en energie, waardoor winkeliers minder budget hebben voor huur. Daarnaast leiden faillissementen in de detailhandel tot een groter aanbod en toenemende leegstand. Om winkelruimtes te vullen in deze competitieve markt bieden verhuurders steeds vaker huurvrije periodes om huurders aan te trekken.

Bedrijfsruimte

In het vierde kwartaal van 2024 kwam het aanbodvolume uit op bijna 9,0 miljoen m². Dit komt neer op een toename van ruim 21% ten opzichte van een jaar eerder. Ook het aantal beschikbare ruimten nam in een jaar tijd toe. Hoewel het totale aanbod dit jaar flink is gestegen, is er een groot tekort aan geschikte panden. Duurzaamheid en locatie worden op sommige plekken namelijk steeds meer een doorslaggevende factor voor bedrijven. Dit terwijl nieuwbouw wordt bemoeilijkt door schaarste aan grond, hoge bouwkosten en stroomtekorten. Volgens een recent gehouden enquête onder NVM Business-leden blijkt dat het tekort aan bedrijfsruimte onverminderd groot blijft. Er is vooral veel interesse in kleine tot middelgrote bedrijfsruimten tot 2.500 m². De vraag naar locaties met zware stroomaansluitingen neemt ook toe. De sterke vraag naar zowel bestaande bouw als nieuwbouw leidt tot stijgende prijzen voor bedrijfsruimten. Veel bedrijven zijn bereid om hoge huur- of koopprijzen te betalen voor geschikte panden en locaties. In lijn met het landelijke beeld is ook in Nijkerk veel vraag naar bedrijfskavels. Zo is een groot aantal kavels op De Flier gereserveerd, al gaat het op deze locatie niet om grote kavels voor logistieke bedrijvigheid en distributie.

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

4. Rekenparameters

Kostenstijging

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

- Voor de verwerving van grond en opstallen kan worden aangesloten bij de index voor bestaande koopwoningen (Bron: CBS/Kadaster). In 2024 was voor de provincie Gelderland sprake van een waardestijging van 8,6%. Voor de huidige grondexploitaties van de gemeente is verwerving van woningen niet of nauwelijks relevant. Wat betreft bedrijfsruimte is het aanbod stabiel en zal de vraag zich met name concentreren op hoogwaardige locaties. Adviesbureau Stadkwadraat verwacht over 2025 een waardeontwikkeling van +2% tot +4%.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Het CBS rapporteerde in 2024 over een stijging van 2,1%. Volgens Bouwkostenkompas stegen de kosten in 2024 met 3,3% (bouwkostenindex) respectievelijk 2,6% (aangebestedingsindex). Adviesbureau Metafoor verwacht dat op korte en middellange termijn de GWW-kosten gestaag verder stijgen. Dat heeft te maken met een stijging van de personeelskosten. Ook zullen de materiaalprijzen, na de stabiele ontwikkeling in 2024, weer gaan stijgen. In 2025 wordt daarom een stijging verwacht van +3% tot +6%. Voor de jaren 2026 en 2027 geldt een bandbreedte van +2% tot +5%, en vanaf 2028 een afvlakking naar het langjarig inflatiegemiddelde van +2%. Stadkwadraat verwacht over geheel 2025 een prijsstijging van de GWW-kosten tussen de +2% en +4%, voor 2026 een stijging van +1% tot +4%.
- Voor de plankosten kan de index cao-lonen voor de sector overheid (Bron: CBS) worden gehanteerd. In 2024 zijn de betreffende cao-lonen met ongeveer 6,2% gestegen. Metafoor verwacht voor 2025 een verdere stijging van de plankosten tussen +4% en +7%. 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 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 2025 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 3,5% voor 2025 en van 3% voor 2026. Vanaf 2027 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 2024.

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

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is het percentage waarmee de grondopbrengsten in de grondexploitatie jaarlijks toenemen. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar verschillende marktsectoren, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Voor de woningbouw verwacht adviesbureau Metafoor op korte termijn een ontwikkeling van +5% tot +11% 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 0% tot +5%. Stadskwadraat gaat voor 2025 uit van +8% tot +11%, maar geeft tegelijkertijd aan dat sprake kan zijn van grote regionale verschillen. Gezien de hoge mate van onzekerheid, 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, 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). Dit werd destijds ook als een realistisch uitgangspunt gezien. Binnen de grondexploitatie is de afgelopen jaren echter meer zekerheid ingebouwd. Dit betekent bij de MPG 2025 dat voor het jaar 2025 de jaarlijkse opbrengstenstijging is bijgesteld van 2% naar 0%. Vanaf 2026 is de stijging ongewijzigd en derhalve nog steeds 2% per jaar.

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 naar goederen waardoor ook de vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten hoog blijft. 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 +2%. Vanuit dit advies is het aannemelijk om voor de gemeentelijke bedrijfs- en kantorenkavels uit te blijven gaan van een opbrengstenstijging van 0%.

Rente

Conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV wordt per 1 januari 2016 de WACC gebruikt als rentetarief dat kan worden toegerekend aan de grondexploitaties. Hierbij wordt aan het aandeel eigen vermogen geen rente toegerekend. Uitgaande van de werkelijke rentelasten in 2024 en de verhouding van het vermogen per 1 januari 2024 was voor het begrotingsjaar 2024 sprake van een WACC van 1,25%. De voorziene WACC bij de tMPG 2024 was echter 1,00%. De oorzaak van de stijging ligt in de herfinanciering van een aantal leningen.

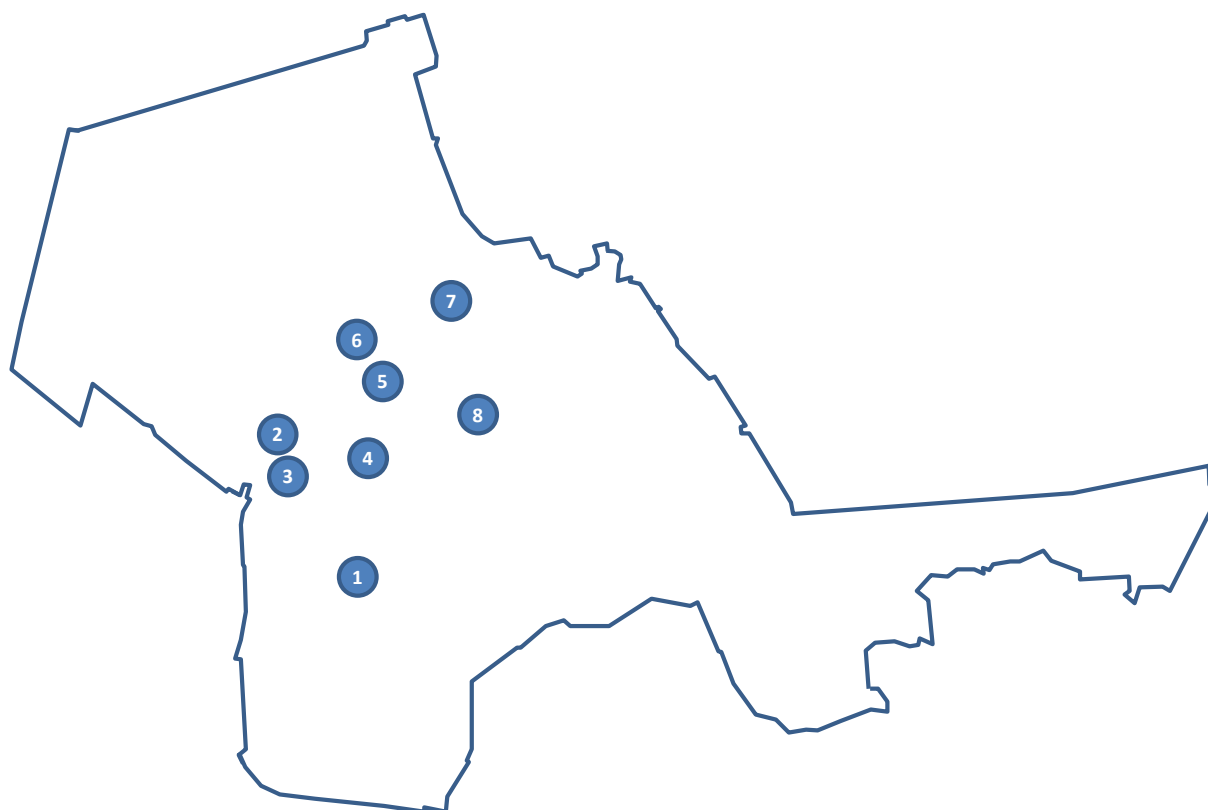
Voor de langjarige rente is het, op basis van de leningenportefeuille van de gemeente, de verwachting dat het gemiddelde rentetarief rond de 1,25% blijft liggen of sprake zal zijn van een beperkte stijging. De WACC is echter ook afhankelijk van ontwikkelingen in de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen. Gelet op het voorgaanden worden de jaarschijven in de grondexploitaties doorgerekend met een voorziene rente van 1,25%. Dit is een wijziging ten opzichte van voorgaande jaren waarin voor toekomstige jaarschijven steeds werd uitgegaan van een rekenrente van 1,00%.

Disconteringsvoet

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

5. Grondexploitaties

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



Wonen

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

Bedrijven

- ② Arkerpoort
- ③ De Flier

Gemengd

- ④ Spoorkamp

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

5.1 Nijkerkerveen



Projectbeschrijving

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

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

5.1.1 Deelplan 3

Voortgang

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

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van deelplan 3 verder vorm kan krijgen. Dit heeft op 21 september 2023 geresulteerd in vaststelling van het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023'. Om de juridische houdbaarheid van het plan te versterken heeft de gemeenteraad op 19 september 2024 voor hetzelfde bestemmingsplan een herstelbesluit genomen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is een zestal beroepen ingediend bij de Raad van State. Er is op dit moment nog geen zicht op een behandeling van de beroepen door de Raad van State.

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. Naar verwachting worden de bouwrijpwerkzaamheden in het tweede kwartaal van 2025 afgerond en is het gebied gereed voor de bouw van de eerste woningen. In november 2024 is door Plankenburg de verkoop van de woningen in de eerste fase van Deelplan 3 opgestart. Naar verwachting zal voor de zomervakantie van 2025 worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

Programma en uitgifte

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	60	56	116	35,0%
Middelduur laag	37	0	37	11,1%
Middelduur hoog	55	0	55	16,6%
Duur	124	0	124	37,3%
Totaal	276	56	332	100,0%

Uitgifte	t/m 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2029
Sociaal	0	34	49	10	23	0	0
Middelduur laag	0	5	5	15	12	0	0
Middelduur hoog	0	12	18	18	7	0	0
Duur	0	35	24	39	26	0	0
Totaal	0	86	96	82	68	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 grondverkoop. Hierbij bestaat zowel onzekerheid over de hoogte van de opbrengsten als over het moment dat de opbrengsten worden gerealiseerd. Het gewogen risicoprofiel is bepaald op ongeveer € 2,7 miljoen.

Besluitvorming

De (grond)exploitatie is op 27 januari 2022 geopend en voor het laatst geactualiseerd bij de tMPG 2024.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	4.104.056		4.055.065	-48.991
Eindwaarde	2.229.699		2.931.222	701.523
Netto contante waarde	1.941.087	1.979.909	2.602.841	622.933

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024		MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.229.699		2.280.845	51.146
Eindwaarde	0		650.377	650.377

Ten opzichte van medio 2024 is het resultaat op eindwaarde verbeterd met ongeveer € 702.000. Dit heeft voornamelijk te maken met een positieve bijstelling van voorziene grondwaarden. Voor het faciliterende deel van de ontwikkeling geldt dat het beoogde resultaat in beperkte mate afneemt.

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	-120.031		-141.948	-21.917
Eindwaarde	-154.880		-168.314	-13.434
Netto contante waarde	-134.832	-137.529	-149.458	-11.929

5.2 Nautenaseweg



Projectbeschrijving

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

Voortgang

Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In verband met aanwezigheid van eekhoorns in het gebied zijn in 2021 met succes mitigerende maatregelen getroffen en is voor de uitvoering van het plan een ontheffing door de provincie verleend. In 2023 is het gebied bouwrijp opgeleverd, waarna de verkoop van de acht vrije kavels is gestart. Inmiddels zijn alle kavels definitief verkocht en notarieel geleverd. Voor de vrije kavels geldt dat deze momenteel in de bouwfase zitten. Nadat de bouw van de laatste woning is afgerond, kan het gebied woonrijp worden gemaakt door de gemeente.

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. Het plan van NCB voorziet in een energieneutrale appartementenvilla met 3 levensloopbestendige appartementen. De lokale verkoop van de appartementen heeft in het eerste halfjaar van 2023 plaatsgevonden. De appartementen zijn in juli 2024 opgeleverd.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	5.610 m ²	65,2%
Verharding	940 m ²	10,9%
Groen	2.050 m ²	23,8%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	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 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2029
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 € 35.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 15 oktober 2020 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2024.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	1.884.678		844.319	-1.040.359
Eindwaarde	1.875.559		860.219	-1.015.340
Netto contante waarde	1.802.729	1.838.784	826.816	-1.011.967

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024		MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	128.000		1.157.000	1.029.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	188.463		188.463	0
Eindwaarde	1.815.096		1.828.756	13.660

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 1,0 miljoen. Hier staat echter een tussentijdse winstneming tegenover van ruim € 1,0 miljoen. Per saldo is sprake van een beperkte verbetering van het voorziene resultaat (ca. € 14.000).

5.3 Arkerpoort



Projectbeschrijving

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

Voortgang

Eind 2012 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In het jaar hierop zijn voor de eerste twee bedrijfskavels koopovereenkomsten gesloten. Begin 2016 is het eerste pand opgeleverd en in gebruik genomen (Vreugdenhil Dairy Foods; zie foto). Het afgelopen jaar zijn geen bedrijfskavel verkocht. Hierdoor blijft het totaal aan verkochte en geleverde kavels op 13 staan. Op dit moment resteert nog 1 bedrijfskavel in verkoop. De afronding van het project is voorzien in 2027.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	55.298 m ²	46,5%
Verharding	14.110 m ²	11,9%
Groen	49.617 m ²	41,7%
Water	0 m ²	0,0%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	119.025 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	55.298 m ²	0	55.298 m ²	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 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2029
Bedrijventerrein	52.223 m ²	0 m ²	3.075 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
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 € 31.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2024.

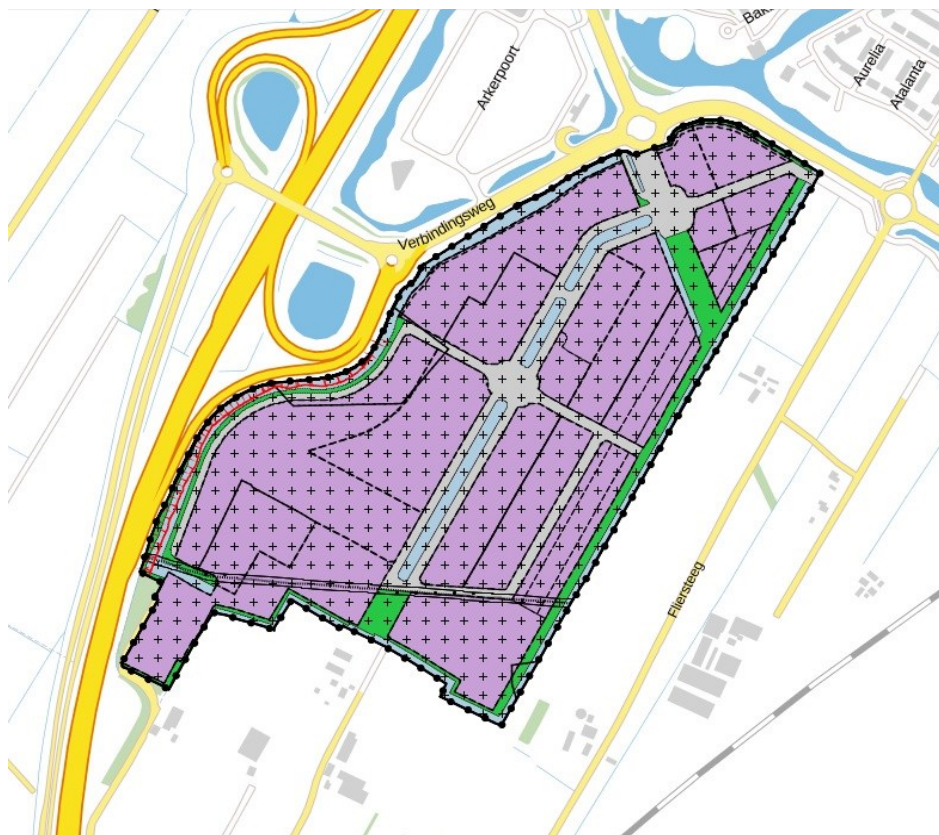
Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	300.711		305.572	4.861
Eindwaarde	294.246		297.323	3.077
Netto contante waarde	277.275	282.820	280.174	-2.646

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024		MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	3.134.000		3.194.000	60.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	244.338		244.338	0
Eindwaarde	3.183.908		3.246.985	63.077

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het resultaat van de grondexploitatie nagenoeg ongewijzigd, met dien verstande dat op basis van de PoC-methode wel een tussentijdse winst is genomen van € 60.000.

5.4 De Flier



Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan De Flier is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop volgend is het gehele plangebied van ongeveer 40 hectare in ontwikkeling genomen. In totaal wordt ongeveer 27 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 2024 zijn 32 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 14,4 hectare verkocht en geleverd. In 2024 zijn 2 bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van ongeveer 0,9 hectare. Op dit moment zijn veel bedrijven geïnteresseerd in vestiging op De Flier en voor meerdere kavels is inmiddels sprake van een formele reservering. Bedrijven dienen echter wel rekening te houden met de schaarste op het elektriciteitsnet. Op dit moment realiseert netbeheerder Liander geen nieuwe grootverbruikaansluitingen in de gemeente. Kleinverbruikaansluitingen (van 3x80 ampère) zijn nog wel mogelijk. De netcongestie kan van invloed zijn op de gronduitgifte. Daarom wordt, ondanks de hoge mate van interesse, in de grondexploitatie uitgegaan van een voorzichtig uitgiftetempo. Bijstelling hiervan zal enkel plaatsvinden op basis van concrete verkoopovereenkomsten en/of grondleveringen.

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

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	277.962 m ²	68,6%
Verharding	51.330 m ²	12,7%
Groen	36.077 m ²	8,9%
Water	39.738 m ²	9,8%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	405.107 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Bedrijventerrein	277.962 m ²	0	277.962 m ²	100,0%
Kantoren	0	0	0	0,0%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	0	0	0	0,0%
Totaal	277.962 m²	0 m²	277.962 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2030
Bedrijventerrein	143.582 m ²	21.708 m ²	21.708 m ²	13.064 m ²	13.064 m ²	13.064 m ²	52.254 m ²
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	143.582 m²	21.708 m²	21.708 m²	13.064 m²	13.064 m²	13.064 m²	52.254 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 € 947.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2013 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2024.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	9.455.640		8.799.882	-655.758
Eindwaarde	8.184.897		7.738.967	-445.930
Netto contante waarde	6.582.810	6.714.466	6.348.649	-365.818

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024		MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	4.002.000		4.617.000	615.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	4.634.195		4.654.340	20.145
Eindwaarde	7.552.702		7.701.628	148.925

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 446.000 op eindwaarde verslechterd. Echter, de tussentijdse winstneming bij de Jaarrekening 2024 bedraagt conform de PoC-methode € 615.000. Per saldo is dus sprake van een verbetering van het totale projectresultaat (ca. € 149.000). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door zekerheid over bepaalde grondverkoop.

5.5 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 8).

Voortgang

Per einde 2024 zijn 12 bedrijfskavels met een totale oppervlakte van ongeveer 3,9 hectare verkocht en geleverd. Dit komt neer op ongeveer 58% van de uit te geven kavels. Binnen de uitgifte valt ook een interne grondlevering ten behoeve van het Jaap van der Krol Bad, dat op 26 mei 2018 officieel is geopend. In 2024 zijn geen kavels geleverd. Begin 2025 heeft het college besloten om in ieder geval 1 kavel, en indien noodzakelijk 2 kavels, toe te wijzen voor de nieuwbouw van basisschool Al Amana. Bij de MPG 2025 wordt daarom voor de betreffende kavels uitgegaan van een interne grondlevering.

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 financiële effecten van de terugkoop en de omzetting op dit perceel waren reeds in 2022 in de grondexploitatie verwerkt. Het plan voorziet verder in het permanent bestemmen van de bestaande 28 tiny houses.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	90.115 m ²	48,0%
Verharding	15.490 m ²	8,2%
Groen	53.540 m ²	28,5%
Water	28.640 m ²	15,3%
Te handhaven	0 m ²	0,0%
Totaal	187.785 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Wonen	0	7.592 m ²	7.592 m ²	13,0%
Kantoren	6.464 m ²	3.345 m ²	9.809 m ²	16,9%
Detailhandel	0	0	0	0,0%
Voorzieningen	36.742 m ²	4.150 m ²	40.892 m ²	70,1%
Totaal	43.206 m²	15.087 m²	58.293 m²	100,0%

Uitgifte	t/m 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2029
Wonen	0	0	7.592 m ²	0	0	0	0
Kantoren	6.070 m ²	503 m ²	806 m ²	347 m ²	347 m ²	347 m ²	1.389 m ²
Detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	25.938 m ²	2.012 m ²	3.224 m ²	1.388 m ²	1.388 m ²	1.388 m ²	5.554 m ²
Totaal	32.008 m²	2.515 m²	11.622 m²	1.735 m²	1.735 m²	1.735 m²	6.943 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 € 212.000.

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2011 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2024.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	1.204.571		1.013.643	-190.928
Eindwaarde	1.030.290		824.394	-205.895
Netto contante waarde	845.196	862.100	676.290	-185.810

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	607.000		524.000	-83.000
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	537.352		537.352	0
Eindwaarde	1.099.938		811.043	-288.895

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 206.000. Dit komt onder meer door nadere uitwerking van de civiele kosten voor Spoorkamp 1B (woongedeelte) en de lagere grondopbrengsten voor de kavels ten behoeve van basisschool Al Almanan (interne grondlevering). Als gevolg van de neerwaartse bijstelling van het voorziene resultaat, is een gedeelte van de eerder genomen tussentijdse winst teruggedraaid. Het gaat om een bedrag van € 83.000.

5.6 Stadshaven Nijkerk



Projectbeschrijving

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

Voortgang

De uitwerking van fase 1 van het gebied – de locatie van het huidige gemeentehuis – is reeds in 2019 gestart en hiervoor is inmiddels een stedenbouwkundige visie en een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is vanwege het instellen van beroep nog niet onherroepelijk. De gemeente is in afwachting van de zitting bij de Raad van State. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor fase 2 vastgesteld. Het plan staat op het moment van schrijven open voor beroep en is daarmee nog niet onherroepelijk. De ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk zal fasegewijs plaatsvinden volgens de in 2022 vastgestelde ontwikkelingsstrategie. In de eerste helft van 2025 wordt een ontwikkelaar voor de eerste fase geselecteerd. Het is de planning dat er vervolgens in 2026 kan worden gestart met de bouw, maar dit is afhankelijk van de voortgang van het beroep bij de Raad van State en de uitspraak.

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

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	27.960 m ²	38,1%
Verharding	25.726 m ²	35,0%
Groen	16.108 m ²	21,9%
Water	3.471 m ²	4,7%
Te handhaven	241 m ²	0,3%
Totaal	73.506 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	0	214	214	35,8%
Middelduur laag	50	40	90	15,0%
Middelduur hoog	90	30	120	20,0%
Duur	175	0	175	29,2%
Totaal	315	284	599	100,0%

Uitgifte	t/m 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2030
Sociaal	0	0	7	54	8	60	85
Middelduur laag	0	0	3	23	3	25	36
Middelduur hoog	0	0	5	28	11	29	47
Duur	0	0	12	32	39	30	62
Totaal	0	0	27	137	61	144	230

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 € 3,3 miljoen.

Besluitvorming

De grondexploitatie is op 23 juni 2022 geopend en voor het laatst herzien bij de tMPG 2024.

Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	MPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	-4.534.851		-5.398.360	-863.510
Eindwaarde	-6.379.664		-6.541.761	-162.098
Netto contante waarde	-5.338.217	-5.444.981	-5.583.330	-138.349

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het exploitatieresultaat verslechterd met ongeveer € 162.000 op eindwaarde. Hieraan liggen meerdere oorzaken ten grondslagen. De geheime bijlage bij de MPG gaan hier uitgebreid op in. Verder wordt in de geheime bijlage bij de MPG ingegaan op de verantwoording en toerekening van de ontvangen Wbi-uitkering.

5.7 PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve



Projectbeschrijving

De wijk Paasbos wordt vernieuwd. Er komen 217 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). Een WBI-uitkering komt ten goede aan de financiële haalbaarheid van het project en kan hiermee tegelijkertijd de herontwikkeling versnellen. 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 zal verkrijgen. 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 (grond)exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve. De komende periode wordt verder gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst en nadere planontwikkeling.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	13.385 m ²	17,8%
Verharding	22.060 m ²	29,3%
Groen	30.445 m ²	40,5%
Water	8.230 m ²	11,0%
Te handhaven	1.050 m ²	1,4%
Totaal	75.170 m²	100,0%

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	17	89	106	48,8%
Middelduur laag	16	5	21	9,7%
Middelduur hoog	33	0	33	15,2%
Duur	57	0	57	26,3%
Totaal	123	94	217	100,0%

Uitgifte	t/m 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2029
Sociaal	0	0	0	48	0	0	58
Middelduur laag	0	0	0	18	0	0	3
Middelduur hoog	0	0	0	13	0	0	20
Duur	0	0	30	15	0	0	12
Totaal	0	0	30	94	0	0	93

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 € 382.000.

Besluitvorming

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

Resultaten

Resultaat	GREX 2024	GREX 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	-32.292		-70.397	-38.105
Eindwaarde	-84.272		-129.164	-44.892
Netto contante waarde	-71.925	-73.363	-112.445	-39.082

Ten opzichte van de grondexploitatie die op 28 november 2024 is geopend, is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 45.000 afgenomen. Dit heeft voornamelijk te maken met een kleine bijstelling in de verdeling van kosten en opbrengsten tussen het actieve deel (GREX) en het faciliterende deel (FAC) van de ontwikkeling. Voor de faciliterende exploitatie geldt dat het beoogde resultaat toeneemt met ongeveer € 163.000 op eindwaarde.

Resultaat	FAC 2024	GREX 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	552.233		567.268	15.034
Eindwaarde	15.597		178.258	162.660
Netto contante waarde	13.312	13.578	155.184	141.606

6. Doornsteeg

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



Projectbeschrijving

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

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

Besluitvorming

De grondexploitatie is in 2015 geopend en voor het laatst vastgesteld met de tMPG 2024.

6.1 Doornsteeg: fase 1

Resultaten

Fase 1A

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

Fase 1B

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

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

6.2 Doornsteeg: fase 2

Voortgang

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

Programma en uitgifte

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

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Verschil
Nominale waarde	-1.385.763		-1.402.942	-17.179
Eindwaarde	-1.471.497		-1.511.576	-40.079
Netto contante waarde	-1.306.648	-1.332.781	-1.342.236	-9.456

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie beperkt verslechterd. Dit is met name het gevolg van een wijziging in de rekenrente.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	2.025.030		2.037.252	12.222
Eindwaarde	2.146.416		2.194.433	48.018
Netto contante waarde	1.905.956	1.944.075	1.948.594	4.519

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het voorziene resultaat van de grondexploitatie beperkt verbeterd. Dit is met name het gevolg van een wijziging in de rekenrente.

6.3 Doornsteeg: fase 3

Voortgang

De planontwikkeling ten aanzien van fase 3 is eind 2019 opgestart. Dit heeft geresulteerd in een kaderstellend document dat op 22 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In 2021 is een eerste stedenbouwkundig ontwerp met bijbehorende proefverkaveling beschikbaar gekomen. Bij een eerdere actualisatie van de grondexploitatie zijn deze in financiële zin vertaald. Dat geldt ook voor de effecten van de Woonvisie 2020+ op het programma en de samenwerking met de marktpartijen. De exploitatie wordt gedurende het proces verder aangepast, bijvoorbeeld op basis van het ontwerp van de diverse bouwvelden. Eind 2023 zijn de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren gesloten. Hierna is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld op 29 februari 2024. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Op dit moment werken betrokken partijen aan de uitwerking van de eerste bouwvelden en voorbereiding op het bouwrijp maken. De aanbesteding van de eerste fase bouwrijp maken heeft inmiddels plaatsgevonden. De uitvoering zal vanaf 2025 gefaseerd plaatsvinden, mede afhankelijk van de definitieve verlening van de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming en de hierin opgenomen maatregelen, voorwaarden en restricties.

Ruimtegebruik, programma en uitgifte

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

Programma	Koop	Huur	Totaal	Percentage
Sociaal	16	225	241	36,4%
Middelduur laag	64	0	64	9,7%
Middelduur hoog	98	0	98	14,8%
Duur	259	0	259	39,1%
Totaal	437	225	662	100,0%

Uitgifte	t/m 2024	2025	2026	2027	2028	2029	na 2029
Sociaal	0	32	30	31	37	40	0
Middelduur laag	0	0	17	0	12	0	0
Middelduur hoog	0	0	37	12	22	18	0
Duur	0	0	42	38	50	52	0
Totaal	0	32	126	81	121	110	0

De uitgiftetabel heeft alleen betrekking op door de gemeente uit te geven gronden. Voor de gemeente komt dit binnen het programma voorlopig neer op 465 woningen (ca. 70%). De woningen die worden toegerekend aan het eigendom van BV Doornsteeg, BKO en Langverwacht zijn daarentegen wel meegenomen in de programmatabel. Binnen de proefverkaveling is verder een ruimtereservering opgenomen van 500 m² voor een voorziening zoals een gezondheidscentrum. Conform het bestemmingsplan kan dit maximaal 1.000 m² worden.

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 grondverkoop 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 € 2,8 miljoen.

Resultaten

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

Actieve deel

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	12.504.582		14.094.204	1.589.621
Eindwaarde	10.796.434		12.592.798	1.796.364
Netto contante waarde	9.586.924	9.778.663	11.182.044	1.403.381

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024		MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	5.000		5.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.354.677		2.340.553	-14.124
Eindwaarde	8.446.757		10.257.245	1.810.488

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,8 miljoen verbeterd. Dit is met name het gevolg van de bijstelling van grondprijzen op prijspeil 2025.

Faciliterende deel

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	-520.320		-852.695	-332.375
Eindwaarde	-1.148.692		-1.403.814	-255.122
Netto contante waarde	-1.020.006	-1.040.406	-1.246.547	-206.141

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het voorziene resultaat met circa € 255.000 op eindwaarde verbeterd. Dit is onder meer het gevolg van voorziene meerkosten en een langere looptijd van de exploitatie.

6.4 Deelplanoverstijgende investeringen

Voortgang

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

natuurbescherming (Wnb) voordat kan worden aangevangen met de aanleg van de geluidsschermen. Deze ontheffing is in het najaar van 2023 aangevraagd. De ontwerp-ontheffing is op 16 januari 2025 door de provincie gepubliceerd. Zolang de ontheffing niet definitief is, kan de gemeente geen activiteiten starten die van invloed zijn op de leefgebieden. Vanaf 1 maart start het rustseizoen van de bunzing en vanaf 15 maart start het broedseizoen. De ontheffing is dan nog niet definitief. Dit betekent dat alleen gefaseerd en onder ecologisch toezicht kan worden gestart worden met de civiele werkzaamheden.

Ten aanzien van de geluidswerende voorziening zal eerst het reeds aangebracht grondlichaam worden verplaatst. Rijkswaterstaat eist namelijk dat het ontwerp rekening houdt met een mogelijke verbreding van de snelweg naar 2x 4 rijstroken. Na verplaatsing van het grondlichaam wordt hier bovenop een geluidswerend scherm geplaatst. Het noordelijke deel van de geluidswerende voorziening wordt aan de binnenzijde van de Arkemheenweg gerealiseerd. Deze zijde van de wijk krijgt een park en recreatiefunctie. Voor de gehele geluidswerende voorziening is inmiddels een voorlopig ontwerp opgesteld, uitgaande van de door Rijkswaterstaat gestelde eisen en een goede stedenbouwkundige inpassing. Dit ontwerp was het vertrekpunt van de aanbesteding, welke procedure inmiddels succesvol en binnen budget is afgerond. De combinatie Dusseldorp en Peek is verantwoordelijk voor de uitvoering. De eindoplevering is voorzien medio 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 € 514.000.

Resultaten

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

Geluidsvoorziening

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	-6.564.710		-6.864.078	-299.368
Eindwaarde	-7.215.477		-7.488.715	-273.239
Netto contante waarde	-6.407.137	-6.535.280	-6.649.765	-114.485

Resultaat tMPG 2024	GREX	FAC	Totaal
Nominale waarde	-5.859.493	-1.004.586	-6.864.078
Eindwaarde	-6.371.599	-1.117.117	-7.488.715
Netto contante waarde	-5.657.797	-991.968	-6.649.765

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het voorziene resultaat op eindwaarde verslechterd met ongeveer € 273.000. Dit is voor een groot gedeelte het gevolg van een hogere rekenrente.

Volkstuinen

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

Fietstunnels

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

6.5 Doornsteeg op totaalniveau

Resultaten

Resultaat	tMPG 2024	tMPG 2024 op prijspeil 2025	MPG 2025	Vershil
Nominale waarde	3.799.101		4.750.087	950.986
Eindwaarde	751.338		1.981.450	1.230.112
Netto contante waarde	589.063	600.844	1.681.367	1.080.523

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen en na storting fonds BoVo	tMPG 2024		MPG 2025	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	458.000		458.000	0
Storting fonds Bovenwijkse Voorzieningen	2.362.602		2.348.478	-14.124
Eindwaarde	-1.153.263		90.973	1.244.236

Ten opzichte van de tMPG 2024 is het resultaat op eindwaarde met ongeveer € 1,2 miljoen verbeterd.

Het GREX-deel binnen Doornsteeg, inclusief de twee reeds afgesloten deelcomplexen en tot dusver genomen tussentijdse winsten, resulteert in een totale eindwaarde van ongeveer € 4,2 miljoen. Bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat is het verplicht om tussentijdse winst te nemen op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*). Voor de integrale exploitatie Doornsteeg komt de berekening per 1-1-2025 neer op het gedeeltelijk terugdraaien van eerder genomen winst. Dit komt neer op een bedrag van € 255.000. Op basis van eerder overleg met de accountant wordt de tot dusver te veel genomen winst niet teruggedraaid – deelcomplex fase 1 is immers reeds afgesloten – en wordt er weer tussentijdse winst genomen als de berekening op basis van de PoC-methode resulteert in een bedrag hoger dan de tot dusver genomen winst van ongeveer € 455.000.

7. Strategische gronden

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.

7.1 Nijkerkerveen deelplan 2 (Landelijk)

Momenteel is deelplan 3 van Nijkerkerveen in ontwikkeling. Afhankelijk van de integrale ontwikkelingsvisie Nijkerkerveen-West zal de planontwikkeling van het landelijke deel in deelplan 2 op termijn worden opgestart. In dit gedeelte zullen minimaal 45 woningen worden gebouwd. Vooruitlopend op de ontwikkeling zal door ontwikkelaar Plankenburg een tweetal vrijstaande kavels nabij de Vrouwenweg 27 worden gerealiseerd. Hiervoor is de bestemmingsplanprocedure eind 2023 gestart. Naar verwachting kan het bestemmingsplan op korte termijn ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Conform de werkwijze van andere deelplannen wordt het resultaat van deze ontwikkeling voor 50% gedeeld met de gemeente. In dit specifieke geval zal de grondexploitatie echter niet worden gevoerd door de gemeente, maar zelfstandig door Plankenburg. Het resultaat wordt achteraf gedeeld met de gemeente.

7.2 Nijkerkerveen deelplan 4

Als gevolg van een onzeker economische perspectief heeft een particuliere grondeigenaar in 2022 aangegeven geen deel uit te maken van de beoogde ontwikkeling van deelplan 3. Dat heeft tot gevolg dat ook een klein deel van de gezamenlijke gronden van de gemeente en Plankenburg pas op een later moment ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een relatief klein gebied van ongeveer 5.100 m² ten oosten van deelplan 3 tot aan de Jacob de Boerweg. De betreffende gronden zijn onderdeel van het grotere ontwikkelgebied 'deelplan 4'. Bij kaderstelling voor deelplan 3 in 2022 heeft de gemeenteraad reeds besloten dat, wanneer het planproces voor deelplan 3 is afgerond, de voorbereidingen voor woningbouw in deelplan 4 kunnen worden opgestart. Inmiddels is dit aan de orde en zijn deze voorbereidingen gestart. In maart 2025 is een bestuursopdracht vastgesteld. Op basis hiervan zal de ontwikkeling van deelplan 4 worden voorbereid. Eén van de eerste stappen in het planproces zal de kaderstelling door de gemeenteraad zijn.

7.3 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 wordt 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. Voor de concrete uitgifte van de kavels voor leisure wordt geen aparte grondexploitatie geopend. De opbrengsten zullen incidenteel ten gunste komen van de Reserve Bouwgrondexploitatie na verrekening met de toerekenbare boekwaarde. De civiele kosten ten aanzien van de kavels zijn gedekt binnen het uitvoeringsbudget voor project Wonen bij Jaap.

7.4 Nijverheidsstraat 7

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de strategische aankoop van het pand aan de Nijverheidsstraat 7 in Nijkerk. De locatie was aangekocht als mogelijke schuifruimte in relatie tot de gebiedsontwikkeling Stadshaven. De notariële levering vond plaats op 16 juli 2024. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten dat deze locatie een van de vier (mogelijke) asielopvanglocaties in de gemeente wordt. Op 20 februari 2025 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak vastgesteld om deze locatie om te vormen tot woonlocatie voor 78 asielzoekers voor maximaal 15 jaar. Daarnaast worden ook de centrale voorzieningen voor alle vier de asielopvanglocaties aan de Nijverheidsstraat 7 gerealiseerd. Hierbij moet gedacht worden aan voorzieningen voor onderwijs, kinderopvang, zorg, kantoorruimte en een ontwikkelcentrum waarin ruimte komt voor werk en dagbesteding voor zowel asielzoekers als andere inwoners van Nijkerk met een ondersteuningsvraag. Het bestaande gebouw met bijgebouwen wordt gesloopt, waarna nieuwbouw van de wooneenheden en de centrale voorzieningen plaatsvindt met een modulair bouwsysteem. Het plan van aanpak gaat uit van een realisatie in 2025 zodat de locatie uiterlijk december 2025 geopend kan worden. De boekwaarde op het huidige pand zal als gevolg van de sloop worden afgeschreven. De afboeking is meegenomen in de investering voor de opvanglocaties. Gegeven de beoogde invulling zal de locatie niet meer als strategische aankoop in de MPG worden aangemerkt.

8. Private projecten

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

Euretco-terrein

Al diverse jaren is er sprake van een planvoornemen om de bestaande bedrijven- en kantorenlocatie van (voorheen) Euretco aan de Koninginneweg 1 in Hoevelaken te herontwikkelen. Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor deze herontwikkeling die voorzorg in de realisatie van kantoorruimte en woningbouw. Echter is het nadien niet tot daadwerkelijke planvorming gekomen. Zo heeft Euretco kort na de kaderstelling in 2018 aangegeven op de locatie niet te voorzien in de bouw van een nieuw kantoorpand, heeft de onduidelijkheid over de aanpak van Knooppunt Hoevelaken invloed op de planontwikkeling gehad en bleek het ook niet mogelijk te komen tot een financieel haalbaar plan. Momenteel is er echter geen sprake van een concreet project, maar de verwachting is wel dat de nieuwe eigenaar van het terrein en de gemeente in 2025 het gesprek gaan voeren over de toekomst van het terrein. In de gemeentelijke omgevingsvisie is de locatie aangeduid als locatie waar woningbouw denkbaar is.

Kerkplein (Wonen bij de Toren)

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

Klaarwater

In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is het gebied Klaarwater aangewezen als dorpse uitbreiding voor woningbouw aan de oostkant van Hoevelaken. Hierbij wordt uitgegaan van een gefaseerde realisatie van in eerste instantie circa 900 woningen (dichtheid van 25-30 woningen per hectare). Het plangebied is grotendeels in eigendom van twee ontwikkelende partij en enkele particulieren. De gemeenteraad heeft op 21 februari 2019 besloten om voor het project een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. In april 2024 is het Masterplan Klaarwater vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling uitgewerkt. Op dit moment vindt de verdere planuitwerking op basis van deze kaders plaats. Onderdeel daarvan is ook de uitvoering van een woonwensenonderzoek.

Locatie Meubel- en Tapijthal

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

Nieuwe St. Jozef

Het huidige woonzorgcentrum Sint Jozef aan de Torenstaat in Nijkerk is aan vervanging toe. Het gebouw is niet meer van deze tijd. Daarom werkt eigenaar WSN in overleg met de gemeente en de toekomstige gebruikers aan project Het Nieuwe Sint Jozef. Het nieuwe gebouw wordt een combinatie van wonen, zorg, dagbesteding, onderwijs en kinderopvang. In totaal zijn circa 160 wooneenheden voorzien, deels ook in het monumentale (en te behouden) Zusterhuis aan de Holkerstraat. Basisschool Het Bakken breidt, als onderdeel van het project, met zes lokalen uit. Ook komen er een buurthuis en grand café, waar de buurt en alle Nijkerkers gebruik van kunnen maken. Parkeren wordt opgelost onder het naastgelegen bouwplan Kerkplein. Het bestemmingsplan voor Het Nieuwe St. Jozef is in juni 2024 vastgesteld, maar nadien is wel beroep ingesteld bij de Raad van State. Naar verwachting zal er in de loop van 2025 of begin 2026 een zitting plaatsvinden bij de Raad van State, waarna uitspraak zal worden gedaan. Het planproces wordt echter wel vervolgd. Het definitief ontwerp zal in 2025 gereed komen, gevolgd door een vergunningenprocedure, waarna het streven is om eind 2026/begin 2027 te starten met de sloop van het huidig gebouw, gevolgd door de nieuwbouw. Oplevering in 2028 is dan denkbaar.

Oude Barneveldseweg (Ooststreek)

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

Poort naar Hoevelaken (Eiken Schuur)

De westelijke entree van Hoevelaken staat bij vele Hoevelakers bekend als de locatie 'Eiken Schuur'. Deze meubelwinkel is echter niet meer actief in Hoevelaken. Voor de locatie en nabijgelegen gronden bestaan dan ook herontwikkelingsplannen. In december 2021 heeft de gemeenteraad kaders voor de herontwikkeling vastgesteld. Hierbinnen is een plan uitgewerkt dat voorziet in 47 woningen. Eind 2023 is de het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en met initiatiefnemer Schoonderbeek een anterieure overeenkomst gesloten. In juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Hierop is beroep ingesteld, zodat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Er is nog geen zitting bij de Raad van State gepland. De planning is dat de start van de bouw van de woningen in 2026 plaatsvindt.

Spaanse Leger

In het driehoekige gebied tussen de Amersfoortseweg, Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is een herontwikkeling aan de orde. Na diverse momenten van kaderstelling voor de planontwikkeling van het Spaanse Leger is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld en nadien onherroepelijk geworden. De circa 350 woningen zijn gesitueerd in kleine buurtschappen rondom een gezamenlijke brink of erf. Deze buurtschappen worden van elkaar gescheiden door groene zones, waarbij de bestaande landschappelijke elementen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het initiatief van de herontwikkeling ligt bij De Bunte Vastgoed, Lithos, Van den Tweel Vastgoed en Schoonderbeek. De gemeente heeft met deze partijen in 2020 anterieure overeenkomsten gesloten. In 2021 is de eerste fase van het Spaanse Leger in verkoop gegaan, waarna de bouw is gestart. In 2023 zijn de eerste buurtschappen opgeleverd. In 2024 is de bouw van de laatste fasen gestart, waarna het project eind 2025/begin 2026 zal worden afgerond.

9. Projectresultaten

Exploitatieresultaten

In onderstaande tabel is de voorziene einddatum per project aangegeven alsook de verwachte eindwaarde en netto contante waarde per 1/1/2025. Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van ongeveer € 7,4 miljoen op netto contante waarde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (GREX) en faciliterende exploitaties (FAC). Naar verwachting worden eind dit jaar geen exploitaties afgesloten.

Resultaten	Type	Einddatum	Eindwaarde	Netto contante waarde
<i>Nijkerkerveen, deelplan 3</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2030	2.931.222	2.602.841
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2030	-168.314	-149.458
Nautenaseweg	GREX	31-12-2026	860.219	826.816
Arkerpoort	GREX	31-12-2027	297.323	280.174
De Flier	GREX	31-12-2034	7.738.967	6.348.649
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	31-12-2034	824.394	676.290
Stadshaven Nijkerk	GREX	31-12-2032	-6.541.761	-5.583.330
<i>PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2031	-129.164	-112.445
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2031	178.258	155.184
<i>Doornsteeg</i>				
- actieve grondexploitatie	GREX	31-12-2030	3.711.641	3.295.831
- faciliterende exploitatie	FAC	31-12-2030	-1.033.013	-917.286
Totaal				7.423.266

Resultaatsnemingen

Per einde 2024 worden geen exploitaties afgesloten. Wel is sprake van het nemen van tussentijdse winsten. Het BBV stelt gemeenten verplicht om op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Periodiek zal bij de vaststelling van de jaarrekening worden voorgesteld om tot tussentijdse winstnemingen over te gaan. In 2024 is het op basis van de regelgeving noodzakelijk om bij 3 grondexploitaties tussentijdse winst te nemen. Daarnaast is het voor Spoorkamp 1 noodzakelijk om een deel van de eerder genomen tussentijdse winst terug te draaien. Voor de 4 exploitaties gaat het om een totaalbedrag van € 1,62 miljoen.

Tussentijdse winstnemingen	Type	Voorgaande jaren	Jaarrekening 2024	Totaal
Arkerpoort	GREX	3.134.000	60.000	3.194.000
De Flier	GREX	4.002.000	615.000	4.617.000
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	GREX	607.000	-83.000	524.000
Doornsteeg fase 1	GREX	453.000		453.000
Doornsteeg fase 3	GREX	5.000		5.000
Nautenaseweg	GREX	128.000	1.029.000	1.157.000
Totaal		8.329.000	1.621.000	9.950.000

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 MPG 2025 is het noodzakelijk om een aanvullend bedrag van € 550.000 aan (verlies)voorzieningen te treffen. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen per project inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de tMPG 2024 c.q. de geopende grondexploitatie voor PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve.

Verliesvoorzieningen	Type	tMPG/ GREX 2024	MPG 2025	Vershil
Stadshaven Nijkerk	GREX	5.338.000	5.583.000	245.000
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	FAC	666.000	917.000	251.000
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	FAC	135.000	149.000	14.000
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve	GREX	72.000	112.000	40.000
Totaal		6.211.000	6.761.000	550.000

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 (uitgegeven vierkante meters) is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2024 moeten zijn.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Type	Totaal
Nautenaseweg	GREX	150.612
De Flier	GREX	236.003
Totaal		386.615

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 1/1/2025 en de afdrachten die in de toekomst nog moeten plaatsvinden via de (tussentijdse) resultaatsbestemming.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen	Totaal	Afgedragen	Prognose
<i>Nijkerkerveen</i>			
- deelplan 3	2.280.845	0	2.280.845
Nautenaseweg	188.463	188.463	0
Arkerpoort	1.410.099	1.331.687	78.413
De Flier	7.100.322	3.661.341	3.438.981
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	1.523.582	992.154	531.428
Stadshaven Nijkerk	0	0	0
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve	0	0	0
Doornsteeg	3.932.646	1.592.093	2.340.553
Totaal	16.435.956	7.765.737	8.670.219

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 bouwclaim per 1/1/2025 bedraagt 423,0 woningen. Een deel van de woningbouwproductie in Nijkerkerveen en fase 3 van Doornsteeg zal op basis van deze resterende bouwclaim worden gerealiseerd.

10. Programmabegroting

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

Interne plankosten

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

Rentekosten

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

11. Vennootschapsbelasting

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

Samen met Juyst heeft de gemeente aangifte gedaan over alle jaren tot en met 2022. De Belastingdienst heeft inmiddels ook de aanslagen tot en met 2022 definitief opgelegd. De aangifte over 2023 moet voor 1 mei 2025 worden ingediend bij de Belastingdienst. Voor de aangifte over 2024 is door Juyst uitstel aangevraagd (uiterlijk tot 1 mei 2026).

12. Risicoanalyse

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

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. Dit resulteert per project in een gewogen risico-effect. Veiligheidshalve zijn hierbij geen positieve risico's meegenomen. Op totaalniveau gaat het bij de MPG 2025 om een gewogen risico-effect van ongeveer € 11,1 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 € 8,9 miljoen. Dit bedrag is als benodigde weerstandscapaciteit aangemerkt.

De risico's ten aanzien van de grondexploitaties zijn toegenomen met ongeveer € 2,8 miljoen ten opzichte van de tMPG 2024. De oorzaak hiervan ligt met name in de nieuwe berekeningsmethodiek van de risico's conform de Nota Risicomanagement 2024. Daarbij geldt dat het voorziene (positieve) nettoresultaat van een exploitatie niet langer als eerste buffer wordt ingezet om het gewogen risico-effect van het betreffende project op te vangen. Daarnaast is het risicoprofiel toegenomen door het openen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve.

13. Reserve Bouwgrondexploitatie

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

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

Reserve Bouwgrondexploitatie		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Stand per 1-1 (bruto)	17.906.621	18.939.887	18.507.713	19.042.932	18.936.843
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	6.139.000	6.761.000	6.898.000	7.035.000	7.176.000
3.	Reserveringen per 1-1	0	0	1.300.000	1.300.000	1.300.000
4.	Stand per 1-1 (netto)	11.767.621	12.178.887	10.309.713	10.707.932	10.460.843
5.	Mutaties verliesvoorzieningen	622.000	137.000	137.000	141.000	145.000
6.	Mutaties reserveringen	0	-1.300.000	0	0	0
7.	Resultaatsnemingen	1.621.000	0	860.219	218.911	0
8.	Onttrekkingen	-837.218	-432.175	-325.000	-325.000	-325.000
9.	Dotaties Algemene Reserve	0	0	0	0	0
10.	Stortingen	249.484	0	0	0	0
11.	Stand per 31-12	12.178.887	10.309.713	10.707.932	10.460.843	9.990.843

Weerstandsvermogen		2024	2025	2026	2027	2028
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	11.767.621	12.178.887	10.309.713	10.707.932	10.460.843
B	Benodigde weerstandscapaciteit per 1-1	6.095.000	8.888.000	8.888.000	8.860.000	8.835.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	5.672.621	3.290.887	1.421.713	1.847.932	1.625.843
D	Ratio weerstandsvermogen	1,93	1,37	1,16	1,21	1,18

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 2024 is per saldo een aanvullende (verlies)voorziening getroffen van € 622.000 ten behoeve van een viertal exploitaties. Vanaf 2025 gaat het telkens om een prijspeilaanpassing van de (verlies)voorzieningen.

Mutaties negatief resultaat	2024	2025	2026	2027	2028
Stadshaven Nijkerk	190.000				
Nijkerkerveen, deelplan 3 (faciliterende exploitatie)	4.000				
Doornsteeg (faciliterende exploitatie)	316.000				
PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve	112.000				
Jaarlijkse prijspeilaanpassing		137.000	137.000	141.000	145.000
Totaal	622.000	137.000	137.000	141.000	145.000

6. Dit zijn de mutaties in de reserveringen. Wat betreft de reservering van € 1,3 miljoen in 2025 wordt verwezen naar de geheime bijlage op pagina 55.
7. Dit zijn de resultaatnemingen. In 2024 komen de tussentijdse winstnemingen in totaal uit op ongeveer € 1,6 miljoen positief. Vanaf 2025 gaat het telkens om een netto resultaat, ofwel de voorziene eindwaarde van de grondexploitatie minus de fondsafdracht die nog moet plaatsvinden in het kader van bovenwijkse voorzieningen. Als gevolg van verplichte tussentijdse winstnemingen zal de resultaatneming bij positieve grondexploitaties in de praktijk gefaseerd plaatsvinden. Dit is echter niet verwerkt in onderstaande tabel omdat de tussentijdse winsten afhankelijk zijn van de *Percentage of Completion* per project en deze pas bij iedere jaarrekening met voldoende zekerheid is vast te stellen.

Resultaatnemingen	2024	2025	2026	2027	2028
Nautenaseweg	1.029.000		860.219		
Arkerpoort	60.000			218.911	
De Flier	615.000				
Spoorkamp fase 1 + locatie zwembad	-83.000				
Totaal	1.621.000	0	860.219	218.911	0

8. Dit zijn de onttrekkingen die worden gedaan aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2024 gaat het om een bedrag van ongeveer € 837.000, onder meer ten behoeve van de aangifte Vpb en afdrachten aan het fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast zijn voorbereidingskosten gemaakt voor onder meer Klaarwater (Middelaar-Oost) en Slichtenhorst/Luxool. Voor toekomstige projecten geldt het uitgangspunt dat voorbereidingskosten binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of kostenverhaal van toepassing is. In dat geval is er geen effect op de reserve. Veiligheidshalve is echter vrijwel geen correctie opgenomen voor de tot dusver gemaakte kosten.

Onttrekkingen	2024	2025	2026	2027	2028
Acquisitie en promotie	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Afdracht BoVo	-386.615				
Aanslag Vpb	-220.448	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Vorbereidingskosten Middelaar-Oost	-30.848				
Gebiedsuitwerking Slichtenhorst	-40.925	-51.575			
Gebiedsuitwerking Luxool	-50.957	-41.543			
Vorbereidingskosten Het Nieuwe St. Jozef	0	46.943			
Advieskosten Nota Kostenverhaal	-47.425				
Overige onttrekkingen		-126.000	-65.000	-65.000	-65.000
Totaal	-837.218	-432.175	-325.000	-325.000	-325.000

9. Dit betreffen de dotaties aan de Algemene Reserve.
10. Dit zijn de stortingen die worden gedaan in de Reserve Bouwgrondexploitatie. In 2024 betreft het enkele incidentele grondverkoop en de verrekening van het positieve exploitatiesaldo van het pand aan de Nijverheidsstraat 7. In totaal gaat het om een bedrag van ongeveer € 249.000.
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 2025 is namelijk sprake van een ratio van 1,37. Het is de verwachting dat de ratio de komende jaren enigszins lager komt te liggen, hoewel toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn. Bij de tMPG 2024 was nog sprake van een voorziene ratio per 1 januari 2025 van 1,83. De lagere ratio is met name het gevolg van een toename van de benodigde weerstandscapaciteit (hoger risicoprofiel op basis van berekeningsmethodiek Nota Risicomanagement 2024 en het openen van exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve). Hier staat tegenover dat de aanwezige weerstandscapaciteit in 2024 juist is toegenomen (tussentijdse winstnemingen). Door de afname van de ratio van het weerstandsvermogen, komt de ratio op dit moment overeen met de kwalificatie voldoende (zijnde een ratio tussen 1,0 en 1,4).

Door de gemeenteraad is geen bovengrens voor de reserve vastgesteld. Wel geldt het uitgangspunt dat bij een ratio groter dan 1,4 (ofwel minimaal een classificatie ruim voldoende) wordt onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Dit onderzoek is momenteel niet aan de orde, gegeven de ratio van 1,37.

14. Conclusies & Besluiten

De MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) 2025 vormt een actualisatie van alle door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de voorraad aan strategische gronden. De actualisatie van de exploitaties betreft met name een aanpassing van budgetten (op basis van actuele inzichten) en uitgiftetempo (op basis van marktontwikkelingen).

In 2024 zijn geen grondexploitaties afgesloten. Wel is sprake van het nemen van tussentijdse winst. Het BBV stelt gemeenten namelijk verplicht om op basis van de PoC-methode (Percentage of Completion) tussentijdse winsten te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. In 2024 betreft het per saldo een bedrag van € 1,62 miljoen.

Op portefeuilleniveau is sprake van een positief resultaat van circa € 7,4 miljoen op netto contante waarde. Ten opzichte van de tMPG 2024 gaat het om een afname van het resultaat met ongeveer € 0,4 miljoen op netto contante waarde. Daarbij gaat met name een negatief effect uit van de in 2024 genomen tussentijdse winst (ca. € 1,62 miljoen) en op onderdelen hogere kosten en een langere looptijd. Het negatieve effect wordt echter voor een groot deel gecompenseerd door de voorziene grondopbrengsten die op prijspeil 2025 hoger uitvallen. Het openen van exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve heeft op een totaalniveau een beperkte invloed (ca. € 43.000 positief) gehad.

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 2024 is bepaald hoe hoog de fondsafdrachten bij de Jaarrekening 2024 moeten zijn. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 386.615. Conform de huidige prognose zal in de toekomst nog een bedrag van circa € 8,7 miljoen moeten worden afgedragen uit het resultaat van lopende grondexploitaties.

Op het gebied van de (verlies)voorzieningen is bij de MPG 2025 sprake van een toename voor een bedrag van € 550.000. Dit is met name het gevolg van een aanvullende (verlies)voorziening ten behoeve van Stadshaven Nijkerk (€ 245.000) en het faciliterende deel van Doornsteeg (251.000). De mutaties ten aanzien van het faciliterende deel van Nijkerkerveen, deelplan 3 en grondexploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve zijn daarentegen beperkt.

De geactualiseerde risicoanalyse resulteert in een risicoprofiel van ongeveer € 8,9 miljoen. Dit betreft een toename ten opzichte van de tMPG 2024 met ongeveer € 2,8 miljoen. De oorzaak hiervan ligt grotendeels in de nieuwe berekeningsmethodiek van de risico's conform de Nota Risicomanagement 2024. Daarbij geldt dat het voorziene (positieve) nettoresultaat van een exploitatie niet langer als eerste buffer wordt ingezet om het gewogen risico-effect van het betreffende project op te vangen. Daarnaast is het risicoprofiel toegenomen door het openen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve.

Het risicoprofiel van € 8,9 miljoen is aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit. Bij gelijkblijvende uitgangspunten is de Reserve Bouwgrondexploitatie toereikend om dit risicoprofiel af te dekken. Per 1 januari 2025 is namelijk sprake van een ratio van 1,37. Dit komt overeen met de kwalificatie voldoende. Het is de verwachting dat de ratio in 2025 afneemt door een reservering voor (mogelijk) toekomstige afwaardering. Hier staat tegenover dat toekomstige tussentijdse winstnemingen wel positief van invloed zullen zijn.

Begin 2024 was nog sprake van een ratio van 1,83. De lagere ratio is hoofdzakelijk het gevolg van een toename van het risicoprofiel. Dit komt enerzijds door een wijziging in de berekeningsmethodiek (conform Nota Risicomanagement 2024), anderzijds door het openen van exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve. De aanwezige weerstandscapaciteit is in 2024 in beperkte mate toegenomen (ca. € 411.000), onder meer vanwege tussentijdse winstnemingen en incidentele grondverkopen. Dit weegt echter niet op tegen de toename van het risicoprofiel. Aangezien de ratio alleen iets zegt over de verhouding tussen de vrij besteedbare middelen en de risico's, is ook het resultaat van het weerstandsvermogen een belangrijke indicator. Bij de MPG 2025 is dit vermogen per 1 januari 2025 ongeveer € 3,3 miljoen. In absolute zin kent de reserve daarmee nog een gezonde buffer.

Voor de Reserve Bouwgrondexploitatie wordt geen bovengrens gehanteerd. Wel geldt het uitgangspunt dat bij een ratio groter dan 1,4 (ofwel minimaal een classificatie ruim voldoende) wordt onderzocht of en – zo ja – in welke mate vrij besteedbare middelen naar de Algemene Reserve kunnen vloeien. Dit onderzoek is momenteel niet aan de orde, gegeven de ratio van 1,37.

Besluiten

1. Vast te stellen de MeerjarenPrognose Grondbedrijf 2025, behorende bij de Jaarrekening 2024.