

Onderwerp

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum	7 april 2026
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, de opgenomen wijzigingen in de grondexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 10274 vast te stellen.
3. De volgende faciliterende planexploitaties toe te voegen:
 - a. Bosweg 160;
 - b. Plein 1944 vml. Carolusbioscoop;
 - c. Neerbosch Oost maisonettes Woonwaarts.
4. De volgende tussentijdse winstneming van € 64.000 toe te voegen aan de saldireserve:
 - a. Professor Bellefroidstraat GGD.
5. Voorzieningen in te stellen voor de volgende projecten ter hoogte van in totaal € 2.032.246:
 - a. Theeschenkerij Goffert;
 - b. Vlaamsegas Tweede Walstraat;
 - c. Molenpoort 8824-8825;
 - d. Enkstraat St. Jacobslaan;
 - e. Plein 1944 vml. Carolusbioscoop.
6. Voor de gebiedsexploitatie (Winkelsteeg Kanaalzone) een looptijd van de planexploitatie van meer dan 10 jaar te hanteren en als risicobeheersmaatregel vast te stellen het voortschrijdend niet indexerend van de opbrengsten in deze grondexploitatie over de periode van meer dan 10 jaar.

Aanleiding

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) geeft inzicht in de ontwikkelingen van de gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente Nijmegen. Voorbeelden van deze projecten zijn Waalsprong, Winkelsteeg Kanaalzone, Stationsdistrict, Onderwijshuisvesting etc. Het MPG biedt inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, financiële aanpassingen en/of risico's bij projecten. Als hierover besluiten moeten worden genomen, worden deze als beslispunt opgenomen.

Tevens staat in het MPG informatie over de voortgang van faciliterende exploitaties en over de deelnemingen (zoals Waalfront). Ook is hierin opgenomen de informatie over de risico's die verbonden zijn aan de grondexploitaties, het hiervoor benodigd weerstandsvermogen, de zogenaamde Planexploitaties In Ontwikkeling (PIO = haalbaarheidsstudies, research & development) en de strategische gronden.

Collegevoorstel

Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar en biedt het control- en sturingsmogelijkheden voor de ontwikkelingsportefeuille van het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling. Deze rapportage wordt besluitvormend aan de gemeenteraad voorgelegd en is vervolgens de basis voor de verdere uitvoering van de projecten. De effecten uit dit MPG worden verwerkt in de Stadsrekening 2025.

Beoogde impact: evaluatie

Met het MPG 2026 wordt verantwoording afgelegd over de ontwikkeling van projecten in het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling over 2025 en het vaststellen van het kader voor projecten voor 2026 en verder.

Dit voorstel draagt bij aan verschillende doelen van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling, zoals die in de Stadsbegroting 2026-2029 zijn opgenomen. Zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren. En het doel om onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen te gaan realiseren.

Argumenten

Ad.1 Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties en financieel verwerken

Jaarlijks dient de raad de gemeentelijke grondexploitaties vast te stellen. Daarmee biedt het een geactualiseerd kader waarbinnen het college tot uitvoering kan komen. Financieel betreft het voornamelijk een actualisatie van de waardering van de gemeentelijke grondposities op 31-12-2025. Als gevolg van deze actualisaties vinden er mutaties plaats in onder andere de verliesvoorzieningen die voor projecten zijn getroffen.

De financiële effecten van de geactualiseerde grondexploitaties inclusief de financiële effecten van de overige beslispunten leiden bij de Stadsrekening 2025 tot een onttrekking van de saldireserve van € 12,7 mln.

In onderstaande tabel zijn de financiële mutaties als gevolg van het MPG 2026 en de beslispunten uit dit raadsvoorstel weergegeven.

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	+5,5	mln.
Stationsdistrict, aanpassen voorziening Stationsdistrict totaal	€	-0,5	mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal	€	-10,4	mln.
Kinderdorp Neerbosch, aanpassen voorziening	€	-3,0	mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,9	mln.
Positief resultaat planexploitaties	€	+0,1	mln.
Afboeken Strategische grond Energieweg	€	-2,5	mln.
Totaal resultaat MPG 2026	€	-12,7	mln.
Woonwagens Teersdijk, aanpassen voorziening	€	-1,5	mln.
Aanpassing voorziening t+1	€	-1,8	mln.

Collegevoorstel

Bij de herziening van de grondexploitatie Waalsprong zijn de ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2025 met 3% voor CT-kosten en plankosten en 2,5% voor verwervingen. Verder zijn in een aantal deelgebieden kosten zowel neerwaarts als opwaarts herijkt o.b.v. de huidige inzichten. Belangrijkste aanpassing is de opname van extra kosten voor Vossenpels Noord, Veur Lent, Koudenhoek en Hof van Holland. Ten slotte zijn de investeringsprojecten nu uit de grondexploitatie Waalsprong gehaald, te weten Afslag 38, de Dorpensingel en de revitalisering van de Grift Rietgraaf. Vanuit de historie waren deze projecten altijd als onderdeel van de gebiedsexploitatie Waalsprong opgenomen. Conform de eisen van de BBV moeten investeringsprojecten echter apart geadministreerd worden. Deze omissie wordt nu gerepareerd.

Bij Stationsdistrict is het deelgebied Merleyn toegevoegd, door vertraging in de deelgebieden Duet, P&R/Vissers en meer inzet voor toetsing en begeleiding nemen de plankosten toe.

Uit de tabel blijkt dat het resultaat van de grondexploitatie Winkelsteeg is verslechterd met € 10,4 mln. Dit is met name het gevolg van het raadsbesluit Financiering en toerekening gemeentelijke watertaken Winkelsteeg. In dit raadsbesluit is besloten om voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg Kanaalzone dezelfde systematiek van financiering en toerekening van de gemeentelijke watertaken te hanteren als voor nieuwe grondexploitaties. Dit voorstel heeft tevens geleid tot een vrijval van de investeringen van € 10,5 mln. (dit is verwerkt in de stadsbegroting 2026-2029).

Het niet langer doorgaan van woningbouw bij Kinderdorp Neerbosch leidt tot fors minder opbrengsten.

De grootste mutaties bij de overige projecten zijn de neerwaartse bijstelling van de voorziening onderwijshuisvesting, met name door het vervallen van deelplan Hatertseweg 404 en de toevoeging aan de voorziening Nymakwartier door hogere plankosten en een bijstelling van de post bouw- en woonrijpmaken.

Binnen het project Prof. Bellefroidstraat is een tussentijdse winstneming berekend. Als gevolg hiervan kan er circa € 64.000 winst genomen worden.

Eind 2023 is de asfaltcentrale aan de Energieweg 28 aangekocht met een actieve bedrijfsuitvoering. Inmiddels is de bedrijfsvoering gestaakt en zijn de opstallen gesloopt. Op dit moment is de grond onbebouwd en opnieuw gewaardeerd. De waardedaling is afgeboekt.

De planexploitatie Woonwagens Teersdijk is in juli 2025 vastgesteld, ook het instellen van de voorziening is in dit raadsbesluit opgenomen. Daarom wordt dit als beslispunt meegenomen in de stadsrekening 2025 en niet in dit MPG.

Ieder jaar dient de verliesvoorziening van de projecten 'opgerent' te worden. Dit wordt ook geprognosticeerd in de Stadsbegroting als een onttrekking uit de saldireserve. Dit is daarmee niet een verslechtering van het verwachte financiële resultaat.

Collegevoorstel

Wanneer deze twee mutaties buiten beschouwing wordt gelaten is de daadwerkelijke verslechtering van het financieel resultaat circa € 12,7 mln. (€ 16,0 mln. minus € 1,5 mln. minus € 1,8 mln.)

Ad2. Begrotingswijziging vast te stellen

Het besluit over de onttrekking van de benodigde middelen uit de saldireserve vindt plaats bij de Stadsrekening 2025 en leidt daarmee niet tot een begrotingswijziging. Wel leidt dit MPG tot een gewijzigde prognose voor het jaarlijks moeten 'oprenten' van de verliesvoorziening van de projecten en daarmee de onttrekking uit de saldireserve. Deze gewijzigde prognose wordt met deze begrotingswijziging bekrachtigd.

Ad3. Financieel verwerken van drie nieuwe faciliterende ontwikkelingen

In 2025 is het college drie anterieure overeenkomsten aangegaan voor nieuwe faciliterende ontwikkelingen. Per saldo is er op voorhand sprake van een financieel neutraal resultaat (de baten dekken de kosten).

Ad4. Tussentijdse winstneming

Bij één grondexploitatie is een tussentijdse winstneming berekend. Als gevolg hiervan kan er circa € 64.000 winst genomen worden, wat betrokken wordt, in het financiële resultaat over 2025.

Ad5. Een verliesvoorziening te treffen voor 4 projecten

Grondexploitatie Theeschenkerij Goffert had in het MPG 2025 een financieel neutraal resultaat. Door het afhandelen van een WOO verzoek en het faciliteren van de gesprekken tussen stichting en omwonenden worden meer plankosten verwacht Dit leidt tot een negatief financieel resultaat op de ontwikkeling, waar een verliesvoorziening van € 82.000 voor getroffen dient te worden. Ook bij de grondexploitatie Vlaamsegas Tweede Walstraat is een negatief financieel resultaat op de ontwikkeling ontstaan, hiervoor wordt een verliesvoorziening van € 220.800 voor getroffen.

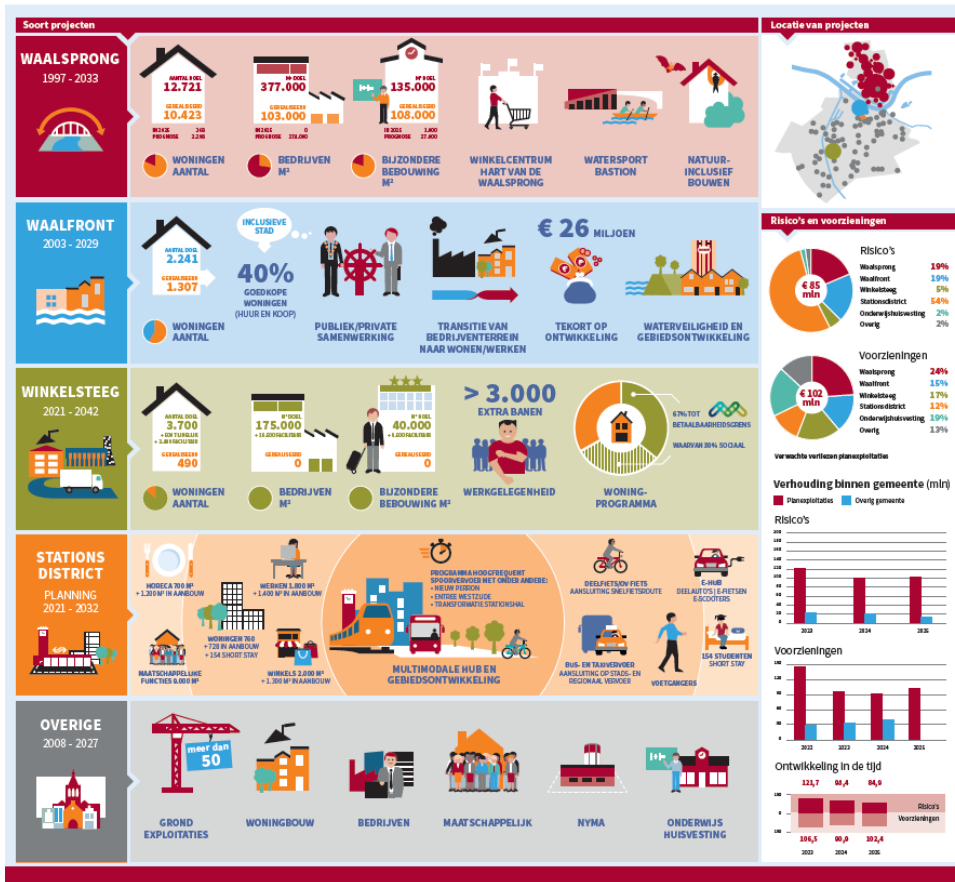
Bij vier faciliterende ontwikkelingen is sprake van een overschrijding van de gemeentelijke kosten, die niet gedekt worden uit de anterieure bijdrage. In totaal betreft dit in 2025 een bedrag van € 343.900.

Ad6. Expliciet besluit over looptijd grondexploitatie Winkelsteeg

Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat de raad bij een resterende looptijd van een grondexploitatie van meer dan tien jaar, hier expliciet stil bij moet staan en tevens risico reducerende maatregelen dient te treffen. De grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone kent een looptijd t/m 2042 en overschrijdt deze termijn van 10 jaar. In de grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone is als risico reducerende maatregel, na jaar 10 geen rekening gehouden met prijsstijgingen van de grondopbrengsten. Dit is een door de BBV voorgeschreven mogelijkheid van een risico reducerende maatregel. In de nota Grondbeleid 2024 is in Beleidskader 12 vastgelegd dat jaarlijks bij de MPG een expliciet besluit over deze langere looptijd wordt genomen.

MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2026

Enkele belangrijke projecten uitgelicht



Figuur: Infographic met de belangrijkste thema's uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026

Kanttekeningen

Conform de BBV dient de raad jaarlijks de gemeentelijke grondexploitaties vast te stellen. Dit vindt plaats met het voorliggende MPG, waarin tevens de voortgang en financiële stand van zaken van alle andere ruimtelijke projecten staan omschreven. Dit MPG is daarmee ook de onderbouwing voor de Stadsrekening 2025.

Het MPG betreft een noodzakelijk vast te stellen product, waarbij de financiële waardering van de gemeentelijke grondexploitaties op balansdatum 31-12 van het afgelopen jaar plaatsvindt.

Op basis van het MPG kan het college of de raad logischerwijs wel met voorstellen komen. Deze (planinhoudelijke) voorstellen mogen echter niet betrokken worden in het financieel resultaat van de Stadsrekening 2025 zelf. Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft namelijk voor dat besluitvorming over planinhoudelijke wijzigingen voor balansdatum moeten zijn genomen. Wijzigingen die betrekking hebben op het resultaat worden in het volgende MPG en de daaropvolgende stadsrekening verwerkt.

Tot slot een kanttekening over de actualiteit. Op het moment van schrijven zien we snel stijgende energieprijzen door de situatie in het Midden-Oosten. Dit kan invloed hebben op gebiedsontwikkelingen door hogere kosten voor bouwmaterialen, transport,

Collegevoorstel

productieprocessen en rentekosten. Deze ontwikkeling komt na afronding van dit MPG en is daarom niet verwerkt in dit MPG. Krijgt deze stijging een structureel karakter dan wordt dit onderdeel van de eerste Tussenrapportage Grote Projecten.

Gesprek met de stad

Er heeft geen gesprek met de stad plaatsgevonden over het MPG 2026. Per project is aangegeven hoe vorm is gegeven aan participatie.

Financiën

Als gevolg van de besluiten die zijn opgenomen in dit raadsvoorstel dient er € 16,0 miljoen onttrokken te worden aan de saldireserve. Circa € 12,7 mln. hiervan betreft een daadwerkelijke verslechtering ten opzichte van eerdere verwachtingen. Dit komt door het verslechterde financiële resultaat van Winkelsteeg, maar ook door Kinderdorp Neerbosch en Nymakwartier.

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties bedraagt € 84,9 miljoen en is ten opzichte van de Stadsbegroting 2026-2029 gedaald met circa € 17 miljoen. Dit komt voornamelijk doordat de prognoses over de grondprijzen zijn verbeterd en er meer zekerheid is over de civieltechnische kosten. Tegelijk zijn de verdragingsrisico's als gevolg van netcongestie toegenomen.

Bovenstaande onttrekking van de saldireserve en afname van het risicoprofiel worden in de jaarrekening van 2025 verwerkt. Samen met de resultaten op alle andere programma's en veranderingen in het risicoprofiel laten we dan het totaaleffect zien op ons weerstandsvermogen en de verhouding ten opzichte van het totaal aan risico's.

Vervolg

In juli zal voor de grote gebiedsexploitaties Waalsprong, Stationsdistrict en Winkelsteeg een tussentijdse voortgangsrapportage worden aangeboden.

Uit het MPG volgt dat de kredieten Afslag 38, Dorpensingel en Infra centrumzijde Stationsdistrict onvoldoende zijn om de noodzakelijke investeringen te plegen. Er is in totaal een aanvullend bedrag nodig van € 8.659.000,- (Afslag 38 € 5.500.000,-, Dorpensingel € 2.900.000,-, Infra centrumzijde Stationsdistrict € 259.000,-). Aangezien er conform de nota grondbeleid 2024 in samenhang wordt gerapporteerd over de financiële onderdelen van een gebiedsexploitatie, wordt in dit MPG melding gemaakt van deze benodigde extra kredieten. Bij de Stadsbegroting 2027-2030 zal de raad een afweging moeten maken of deze middelen ook daadwerkelijk worden toegezegd.

Bijlage(n)

1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026
2. Financiële bijsluiter begrotingswijziging 10274 MPG 2026