



Grondexploitatie

Agenda

1. Wat is een grondexploitatie (kortweg: GREX)
2. Kaderstellend beleid en controlerende rol
3. Belangrijke elementen in de grondexploitatie
4. Nota grondbeleid



1. Grondexploitatie: wat is het wel en wat is het niet

Begrippen en definities: financiële waardeketen



Grondverwerving

•Kosten

- Verwerving grond
- Overdrachtsbelasting
- Beheerkosten
- Plankosten

•Opbrengsten

- Verkoop / inbreng grond
- Evt. bijdragen

•SALDO

Grondexploitatie

•Kosten

- Inbrengwaarde grond
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Plankosten

•Opbrengsten

- Grondverkoop
- Bijdragen

•SALDO

Bouwexploitatie

•Kosten

- Verwerving grond
- Bouwkosten
- Bijkomende kosten
- Algemene kosten

•Opbrengsten

- Verkoop opstal(len)
(+ grond)

•SALDO

Gebouwexploitatie

•Kosten

- Verwering opstal(len) /
grond (kapitaallasten)
- Onderhoud
- Beheer

•Opbrengsten

- Huurinkomsten
- Restwaarde

•SALDO

2. Kaderstellend beleid en controlerende rol van de raad?

Kaderstelling in relatie tot individuele grondexploitaties

Omgevingsvisie

- In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen
- Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van de stad
- Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen?

Omgevingsplannen / Bestemmingsplannen

- In een omgevingsplan staat wat er in een bepaald gebied gebouwd of verbouwd mag worden. En hoe de grond en de gebouwen gebruikt mogen worden. Het omgevingsplan geeft aan waar bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijven of horeca mogen zijn. En welke grond bedoeld is voor wegen en groen
- De gemeente kan op eigen initiatief een omgevingsplan herzien/wijzigen, bijvoorbeeld door een verandering in het beleid

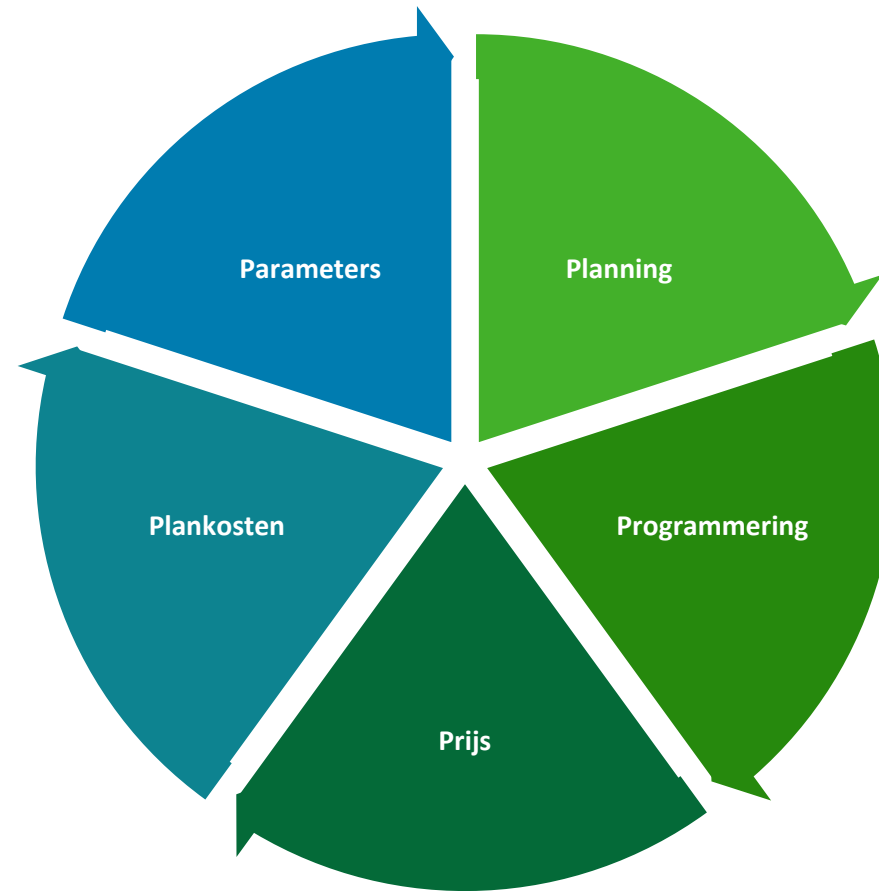
Grondexploitaties

- De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting.
- Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn dan bestemd voor aankopen, wegeaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort
- Afwijkingen worden meegenomen in de jaarlijkse actualisatie in het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG)

Ontwikkeling activa

- De raad stelt investeringskredieten beschikbaar.

3. Belangrijke elementen grondexploitatie



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

Schaarste speelt een steeds belangrijkere rol

2 apr 16:51

‘Overvol stroomnet grootste vijand woningbouw in heel Nederland’



Eva Rooijers, Bauke Schram

In het kort

- Ruimtegebrek op het stroomnet bedreigt woningbouwplannen.
- Nieuwe regels om de schaarse ruimte op het stroomnet te verdelen zetten de problematiek op scherp.
- Onduidelijkheid over investeringsbeslissingen.



Door onze economieredactie

23 okt 2025 om 14:39

2K reacties

Delen

De bouw van zeker een half miljoen woningen in Nederland loopt ernstige vertraging op. Uit onderzoek onder de twaalf provincies blijkt dat de uitvoering van de woningbouwdoelen stokt door grote knelpunten als stikstof en overbelasting van het elektriciteitsnet.



Nieuws

Radio

Programma's & Podcasts

Video

Overig

Bouw & Infrastructuur • 3 jun 20:03



Bouwbedrijf BAM kritisch over overheid: ‘Er gebeurt veel te weinig en veel te langzaam’

Auteur: [BNR Webredactie](#)

De ceo van bouwbedrijf BAM, Ruud Joosten, denkt dat zijn concern in omvang kan verdubbelen. ‘Als je kijkt naar het werk dat er is, is dat zeker mogelijk. Ik denk dat de beperking voor ons soort bedrijven op dit moment de beschikbaarheid is van mensen die dit kunnen.’ Ook ziet hij dat de complexiteit van overheidsbesluiten groei kan afremmen.



Net binnen

- 09:40 Live | Coronacommissie verhoort oud-OMT-baas Jaap van Dissel
- 09:39 Oud-staatssecretaris Gijs Tuinman zegt BBB-lidmaatschap op: 'Heel...
- 08:50 Boeren ontvangen minder voor hun producten, prijzen aardappelen flin...
- 08:47 Top Gun-acteur James Handy (81) overleden na steekpartij in Los...



UPDATE 09:45

Lees het laatste sportnieuws



▲ Nieuwbouwlocaties in Winkelsteeg zijn al te herkennen aan de zandvlaktes. De bouw wordt vooralsnog niet vertraagd door congestie van het stroomnet. © Paul Rapp

PREMIUM

Oude stroomaansluiting van Philips houdt woningbouw in Winkelsteeg voorlopig overeind

In Nijmegen lopen grote nieuwbouwprojecten vooralsnog geen vertraging op omdat er geen ruimte meer is op het stroomnet. Zowel in Noord als in Winkelsteeg zijn nog onderstations beschikbaar die de toekomstige woningen van elektriciteit kunnen voorzien.

Geert Willems

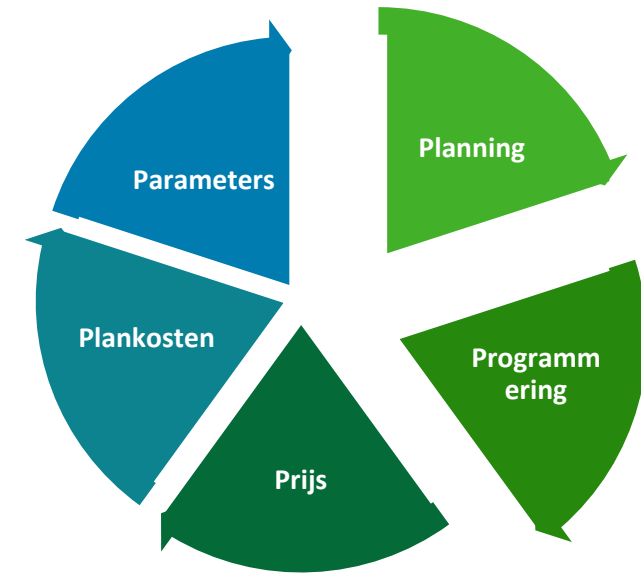
15 mei 2026, 06:00 • Laatste update: 15 mei 2026, 07:13

3. Belangrijke elementen grondexploitatie

Planning en programmering

Planning: wanneer verwacht je kosten te gaan maken en opbrengsten te gaan realiseren

Programmering: Wat ga je bouwen?



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

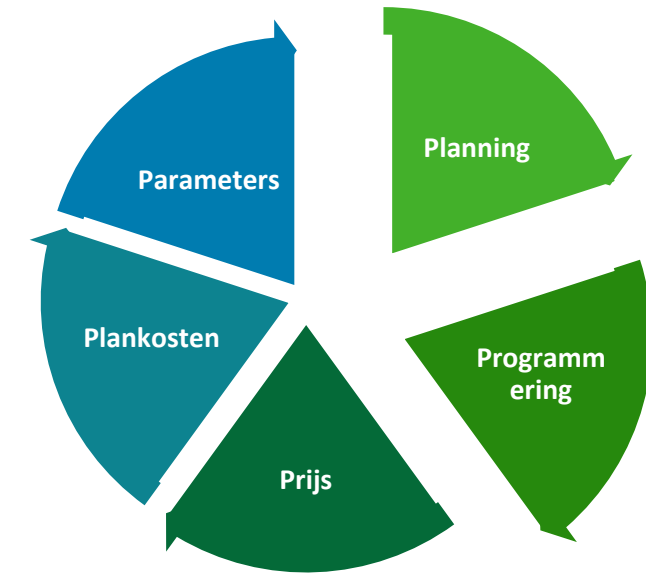
Planning en programmering

De belangrijkste 'ingrediënten' van de programmering zijn:

- **Wonen:**
Type: Appartementen, eengezinswoningen, etc.
Doelgroep: Starters, gezinnen, senioren.
Prijssegment: Sociaal (huur), middenhuur, betaalbare koop, vrije sector koop.
- **Werken:**
Kantoren, bedrijfsruimten, detailhandel (winkels), horeca.
- **Voorzieningen:**
Scholen, kinderopvang, een gezondheidscentrum, een buurthuis.
- **Openbare Ruimte:**
De hoeveelheid en het type groen, parken, speelplekken, en water.

Met de programmering stuurt u op uw ambities:

- **Woonvisie:** Realiseren we de vastgestelde percentages voor sociale huur en betaalbare koop?
- **Economische Visie:** Creëren we voldoende werkgelegenheid en winkelvoorzieningen?
- **Duurzaamheidsagenda:** Dragen we bij aan een klimaatadaptieve en groene stad?
- **Sociale Agenda:** Zorgen we voor een gemengde wijk waar verschillende groepen mensen kunnen wonen?



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

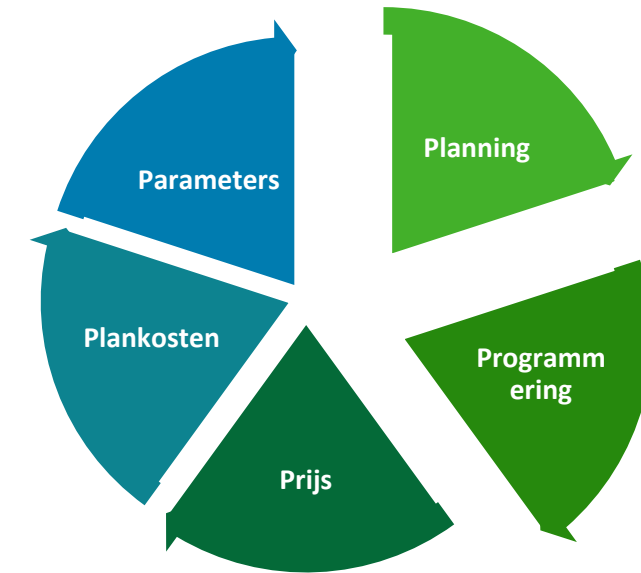
Planning en programmering

Programmering is altijd een zoektocht naar de juiste balans. Het is waar de *financiële realiteit* en de *maatschappelijke wensen* elkaar ontmoeten.

Als raad staat u vaak voor deze strategische afwegingen:

- **Financiële haalbaarheid vs. Maatschappelijke wensen:** Hoeveel sociale woningen kunnen we realiseren voordat het project onbetaalbaar wordt?
- **Dichtheid vs. Ruimte:** Meer woningen op een kavel (hogere dichtheid) verhoogt de opbrengst, maar gaat mogelijk ten koste van groen en leefkwaliteit.
- **Wonen vs. Werken:** Een mix van wonen en werken kan een levendige wijk opleveren, maar levert soms ook spanning op (bv. verkeer, geluid).

Als raad bepaalt u de spelregels voor de programmering

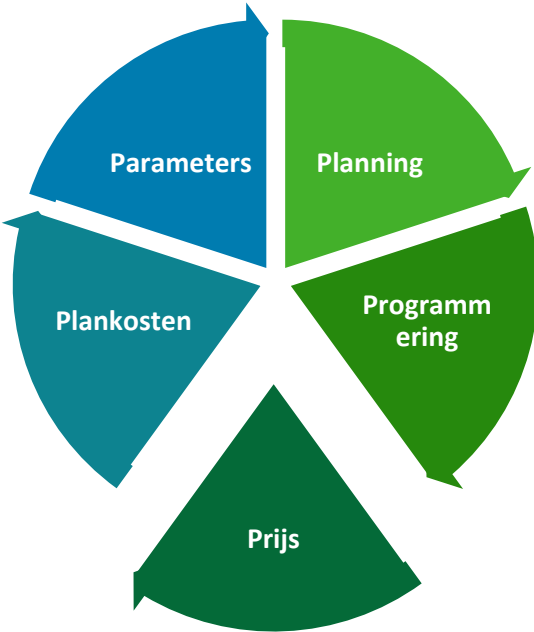


**Beter benutten en
betaalbaar bouwen**

Nijmeegse Woonagenda 2024-2029

3. Belangrijke elementen GREX

Prijs



Post		Bedrag
Verkoopopbrengst (VON)	€ 500.000	Dit is wat een koper betaalt.
btw (21%)	- € 86.777	Gaat naar de schatkist van het Rijk.
Bouw- en bijkomende kosten	- € 280.000	De kosten om de woning daadwerkelijk te bouwen.
Marge ontwikkelaar	- € 35.000	De vergoeding voor het risico en de inspanning.
Bedrag voor de grond	= € 98.223	Dit is wat de ontwikkelaar maximaal voor de grond kan/wil betalen.

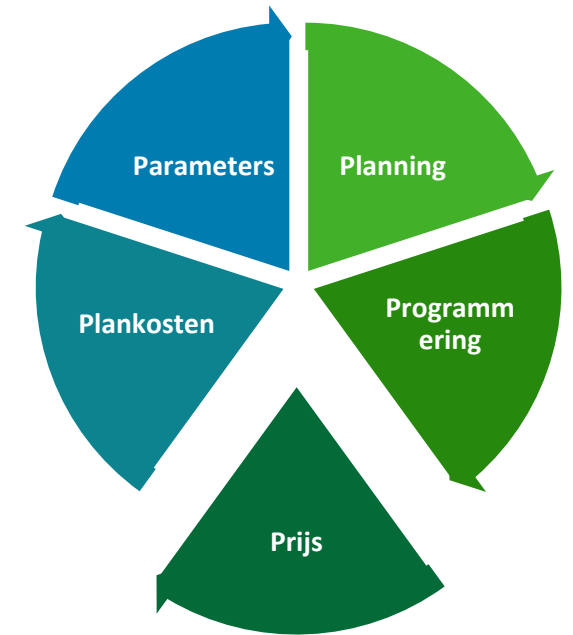
3. Belangrijke elementen GREX

Prijs

Een extreem voorbeeld:

Post	Bedrag	
Verkoopopbrengst (VON)	€ 500.000	
btw (21%)	- € 86.777	Blijft gelijk.
Bouw- en bijkomende kosten	- € 420.000	De kosten zijn met € 140.000 gestegen!
Marge ontwikkelaar	- € 35.000	De ontwikkelaar wil nog steeds zijn minimale marge behalen.
Bedrag voor de grond	= - € 41.777	Het resultaat is een negatief getal.

In dit geval moet je als gemeente betalen om het te verkopen!

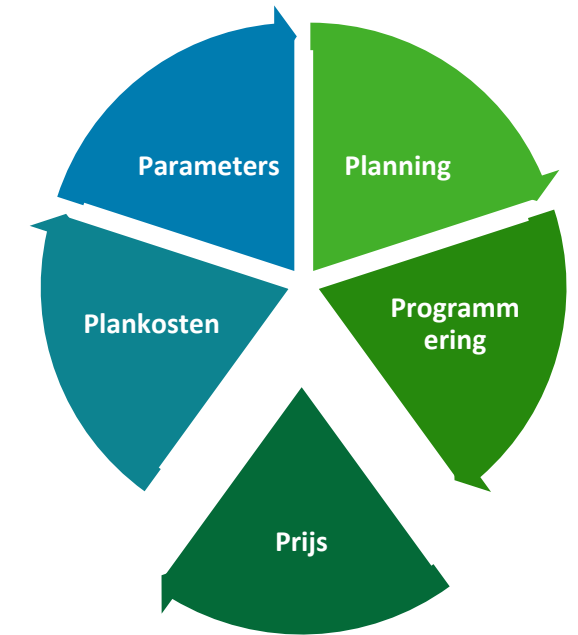


3. Belangrijke elementen GREX

Prijs

Factoren die de VON-prijs beïnvloeden

- **Locatie:**
 - **Macro-niveau:** De aantrekkelijkheid van de stad of regio (werkgelegenheid, bereikbaarheid).
 - **Micro-niveau:** De specifieke wijk, straat, en zelfs de ligging in de straat (uitzicht, zonligging, nabijheid van parken, scholen en winkels).
- **Kenmerken van de woning:**
 - **Type en omvang:** Een vrijstaande villa heeft een hogere opbrengst dan een rijtjeshuis. Het aantal vierkante meters (m²) is een cruciale factor.
 - **Kwaliteit en afwerking:** Luxe materialen, en een hoog afwerkingsniveau verhogen de prijs.
 - **Duurzaamheid en energielabel:** Een zeer energiezuinige woning (bv. A++++) heeft lagere maandlasten voor de koper en kan daardoor voor een hogere prijs verkocht worden.
- **Economische marktfactoren:**
 - **Vraag en aanbod:** De krapte op de woningmarkt is de grootste prijsopdrijver.
 - **Hypotheekrente:** Een lage rente betekent dat kopers meer kunnen lenen en dus meer kunnen betalen. Een stijgende rente tempert de prijzen direct.
 - **Consumentenvertrouwen en economie:** In economisch onzekere tijden zijn mensen voorzichtiger met grote aankopen.
- **Overheidsbeleid:**
 - Regelingen zoals de startersvrijstelling overdrachtsbelasting of de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) beïnvloeden de koopkracht van specifieke groepen.

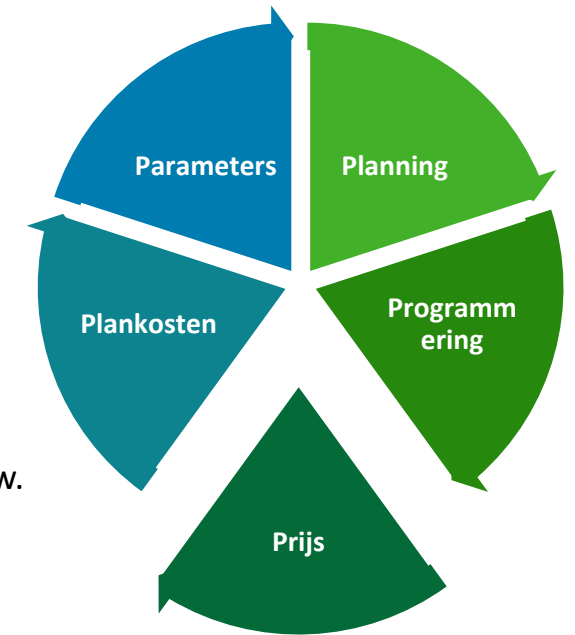


3. Belangrijke elementen GREX

Prijs

Factoren die de bouwkosten beïnvloeden

- **Directe bouwkosten:**
 - **Materiaal- en grondstofprijzen:** De wereldmarktprijzen voor staal, hout, beton en isolatiemateriaal. Deze kunnen sterk fluctueren door geopolitiek en logistieke problemen.
 - **Arbeidskosten:** De lonen van bouwvakkers, installateurs, etc. Krapte op de arbeidsmarkt drijft deze kosten op.
- **Complexiteit en kwaliteit:**
 - **Ontwerp:** Een complex architectonisch ontwerp met veel maatwerk is duurder dan standaard systeembouw.
 - **Bouwlocatie:** Bouwen in een drukke binnenstad is logistiek veel duurder dan bouwen op een open veld.
 - **Bodemgesteldheid:** Een slappe bodem vereist dure heipalen; vervuilde grond vereist kostbare sanering.
- **Ambities en eisen (vaak vanuit de gemeente):**
 - **Duurzaamheidseisen:** Hogere eisen dan het landelijke Bouwbesluit (bijv. eisen voor circulariteit of natuurinclusief bouwen) verhogen de kosten.
 - **Parkeernormen:** De verplichting om (dure) ondergrondse parkeergarages te bouwen, kan een project onrendabel maken.
 - **Kwaliteit openbare ruimte:** Hoge eisen aan de inrichting van straten, groen en waterpartijen worden deels doorberekend in de projectkosten.
- **Bijkomende kosten ('zachte kosten'):**
 - **Leges:** De kosten die de gemeente rekent voor de omgevingsvergunning.
 - **Advieskosten:** Honoraria voor de architect, constructeur, en andere adviseurs.
 - **Aansluitkosten** voor nutsvoorzieningen (water, elektra, data).



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

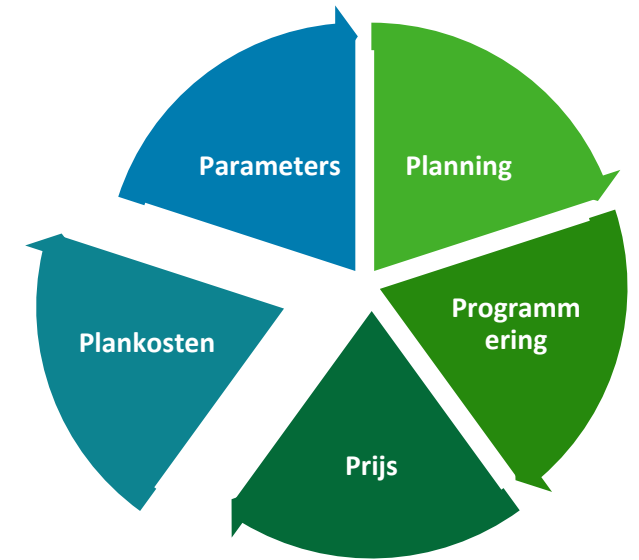
Plankosten

Wat zijn Plan- en Aanlegkosten?

Plan- en aanlegkosten omvatten het **gehele traject**: van de eerste schets tot de laatste stoeptegel. We kunnen dit proces opdelen in twee hoofdfasen:

- **Fase 1: Planontwikkeling (De Blauwdruk)**
Dit zijn de 'zachte' kosten voor het denk-, teken-, en regelwerk. Hier wordt de basis gelegd en de kwaliteit bepaald.
- **Fase 2: Civiele Aanleg (Het Fysieke Grondwerk)**
Dit zijn de 'harde' kosten voor de daadwerkelijke uitvoering. Hier wordt het plan zichtbaar in de fysieke wereld.

Beide fasen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goed plan leidt tot een efficiënte en betaalbare aanleg.



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

Plankosten

Deel 1: Planontwikkeling (Het 'Denkwerk')

- **Onderzoek:** Bodemkwaliteit, archeologie, ecologie, verkeer.
- **Ontwerp:** Stedenbouwkundig plan, ontwerp straten, parken en riolering.
- **Procedures:** Omgevingsplan, vergunningen, juridische begeleiding.
- **Projectmanagement:** De uren van onze eigen ambtelijke organisatie.

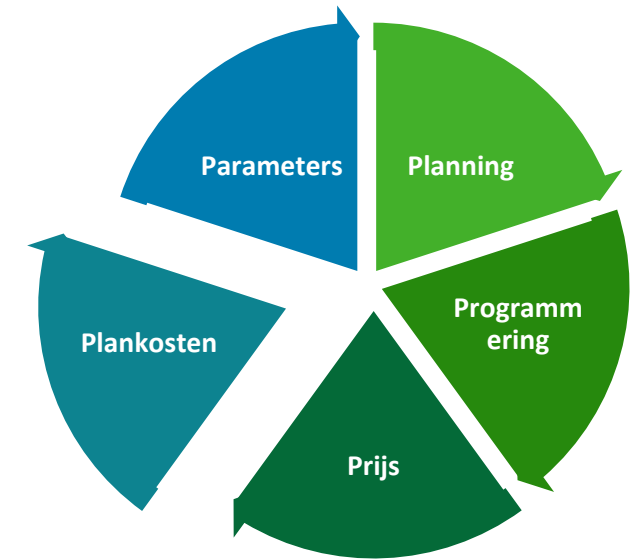
Deel 2: Civiele Aanleg (Het 'Doenwerk') Dit deel bestaat uit twee stappen:

A. Bouwrijp Maken (De grond klaarmaken voor de bouwer)

Voorbeelden: Slopen van oude gebouwen, saneren van vervuilde grond, aanleggen van het hoofdriool, ophogen en egaliseren van het terrein.

B. Woonrijp Maken (De wijk afmaken voor de bewoner)

Voorbeelden: Aanleggen van definitieve wegen, stoepen en fietspaden, plaatsen van straatverlichting en verkeersborden, aanplanten van bomen en groen, inrichten van parken en speelplekken.



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

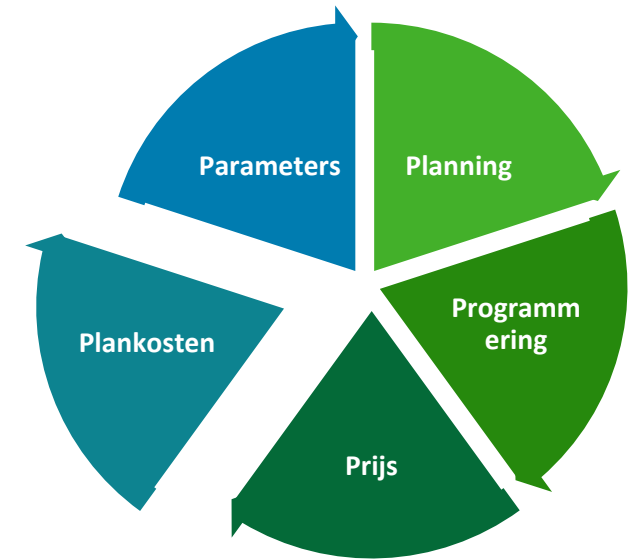
Plankosten

Uw rol als raad: Sturen op Kwaliteit en Geld

Uw beslissingen over de plan- en aanlegkosten bepalen direct het eindresultaat en de financiële haalbaarheid.

- **Budgetrecht:** Wanneer u een grondexploitatie goedkeurt, gaat het niet alleen om de woningen, maar om de **volledige realisatie van de openbare ruimte**. Dit is een majeure financiële beslissing.
- **Sturen op Ambities:** U bepaalt het kwaliteitsniveau.
 - "Kiezen we voor standaard asfalt of duurdere gebakken klinkers?"
 - "Hoeveel budget reserveren we voor volwassen bomen en hoogwaardig groen?"
 - "Is een ondergrondse parkeergarage de investering waard?"

Deze keuzes worden in de planfase gemaakt en hebben directe budgettaire gevolgen in de aanlegfase.



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

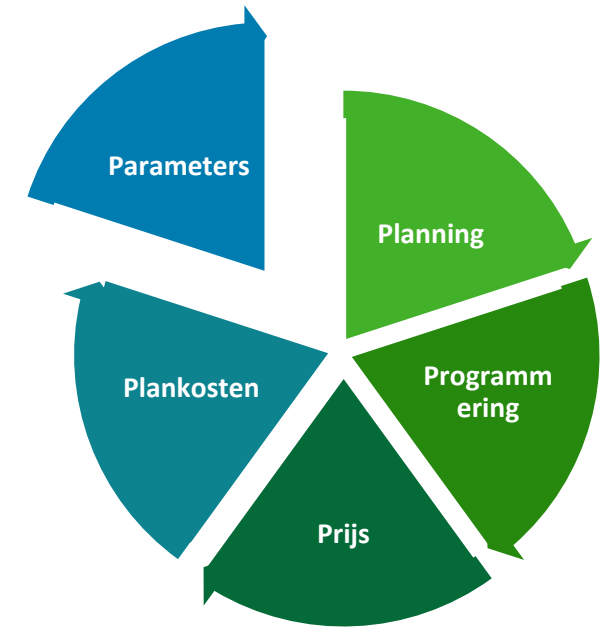
Parameters

Parameters:

- Opbrengstenstijging
- Kostenstijging

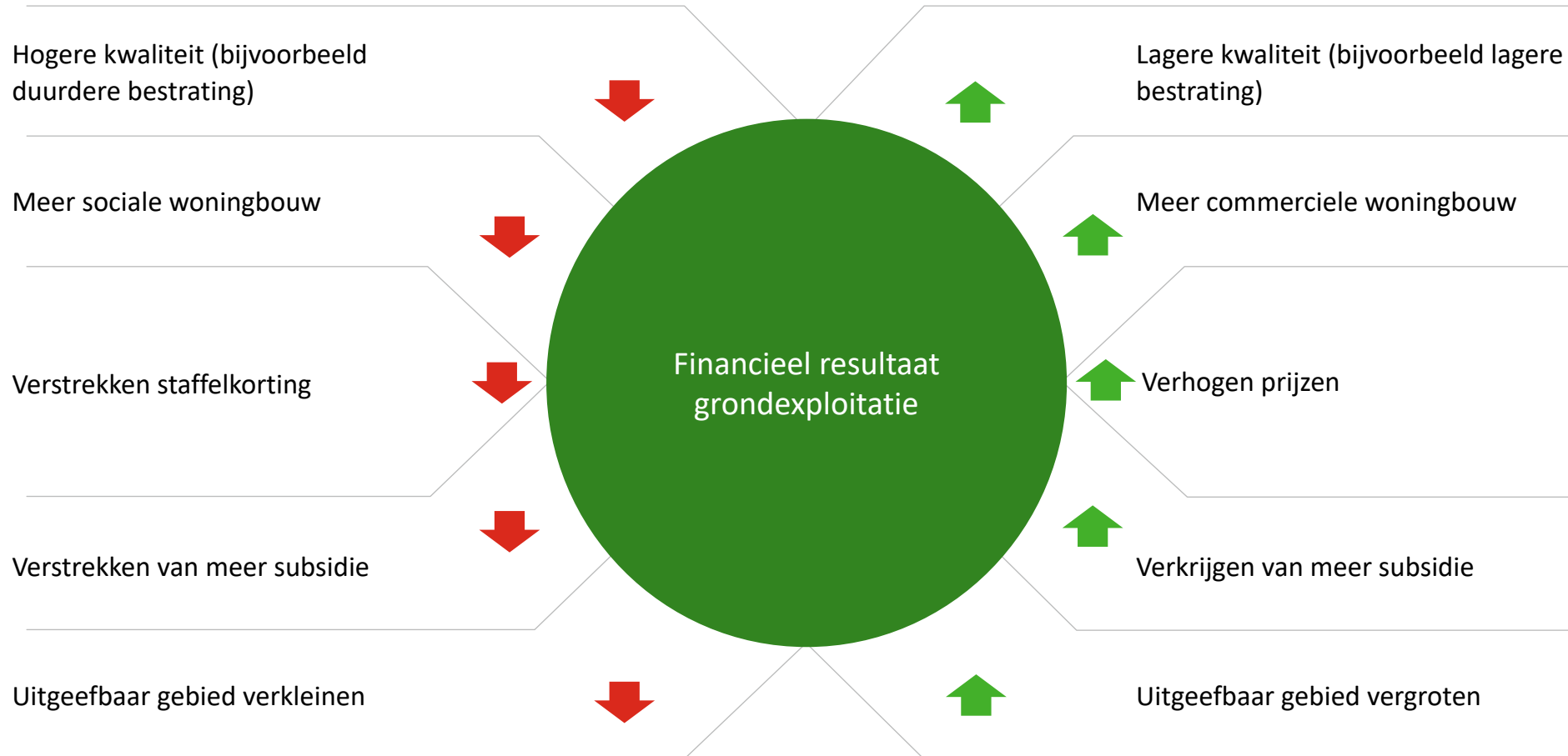
Je weet wat vandaag iets kost maar de kosten en opbrengsten realiseer je pas in de toekomst. Hoe verwacht je dat kosten en opbrengsten zich ontwikkelen?

Bewustzijn van Risico: Begrijp dat de gepresenteerde eindbalans van een GREX een **prognose** is, gebaseerd op deze parameters. Het is geen vaststaand feit. Door de parameters te begrijpen, kunt u de financiële risico's van een project beter inschatten.



3. Belangrijke elementen grondexploitatie

Welke keuzes hebben welke invloed op de grondexploitatie



4. Nota grondbeleid | Kaders door de raad voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid



NOTA GRONDBELEID 2024
GEMEENTE NIJMEGEN



Inhoud

Beleidskaders Grondbeleid 2

1. De Stad en haar Grondbeleid 5

 1.2 Grondbeleid en evaluatie vanaf 2018 6

2. Welke vorm van grondbeleid? 8

 2.1 Doel: Uitvoering geven aan Omgevingsvisie 8

 2.2 Vormen van grondbeleid 8

 2.3 Afwegingskader om te komen tot een keuze 10

3. Inzet van instrumenten 13

 3.1 Verwerving van grondposities 13

 3.2 Gronduitgifte 14

 3.3 Kostenverhaal 16

4. Beheersing en verantwoording 17

 4.1 Producten en de P&C-cyclus 17

 4.2 Financiële middelen en kaders 19

Bijlagen 24

 Bijlage 1: Bevoegdheden Gemeenteraad en college 25

 Bijlage 2: Uitzonderingsmogelijkheden bij gronduitgifte 26

4. Nota grondbeleid | Kaders door de raad voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid

Waarom is een nota grondbeleid belangrijk?



Balanceren tussen kaderstellen rol van de raad en realiseren voortgang projecten

Wat vind je als raad belangrijk en waar wil je over besluiten?

4. Nota grondbeleid

Waar wil je als raad op sturen?

Waar wil je als raad op sturen?

- Wanneer en waarover wil je als raad geïnformeerd worden?
- Welk mandaat krijgt het college?
- Waar wil je als raad zelf over besluiten?

Sturen op financiële impact en/of publieke waarden?

- Willen we een grensbedrag hanteren en zo ja wat is een redelijk grensbedrag?
- Welke politieke waarden zijn relevant?



▲ Een illustratie van de nieuw voetgangersbrug over de Waalhaven. © Ney Partners

Mogelijk toch goedkope liften bij omstreden brug langs Waalhaven: wethouder belooft het uit te zoeken

4. Nota grondbeleid

De huidige nota grondbeleid

Beleidskader 15 | Afwijkingsmandaat grondexploitatie college

In geval van een substantiële inhoudelijke wijziging of een substantiële financiële wijziging dient de raad een besluit te nemen over deze wijziging. In andere gevallen is het college bevoegd om een grondexploitatie te wijzigen.

Onder substantiële **inhoudelijke** wijzigingen wordt het volgende verstaan:

- Wijziging van het oppervlak van het grondexploitatiegebied met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlak (met een minimum van 1.000 m²);
- Wijziging van het totaal aantal woningen en/of voorzieningen (bedrijven, maatschappelijk, etc) met meer dan 10% ten opzichte van het laatste vastgestelde aantal (met een minimum van 10 woningen of 1.000 M² BVO voorzieningen);
- Wijziging in de verhouding goedkope woningen (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) onderling en/of tussen de goedkope woningen en vrije sectorwoningen met 2% punt (met een minimum van 10 woningen);

Onder substantiële **financiële** wijzigingen wordt het volgende verstaan:

- Een financiële afweegbare tegenvaller op de nog te verwachten kosten en / of opbrengsten, als de betreffende wijziging groter is als 10% van de nog te verwachten kosten en / of te verwachten opbrengsten, met een minimum van € 500.000,-.
- Voor de grondexploitatie Stationsgebied, Waalsprong en Winkelsteeg geldt een minimum van € 2.500.000,-.



NOTA GRONDBELEID 2024 GEMEENTE NIJMEGEN

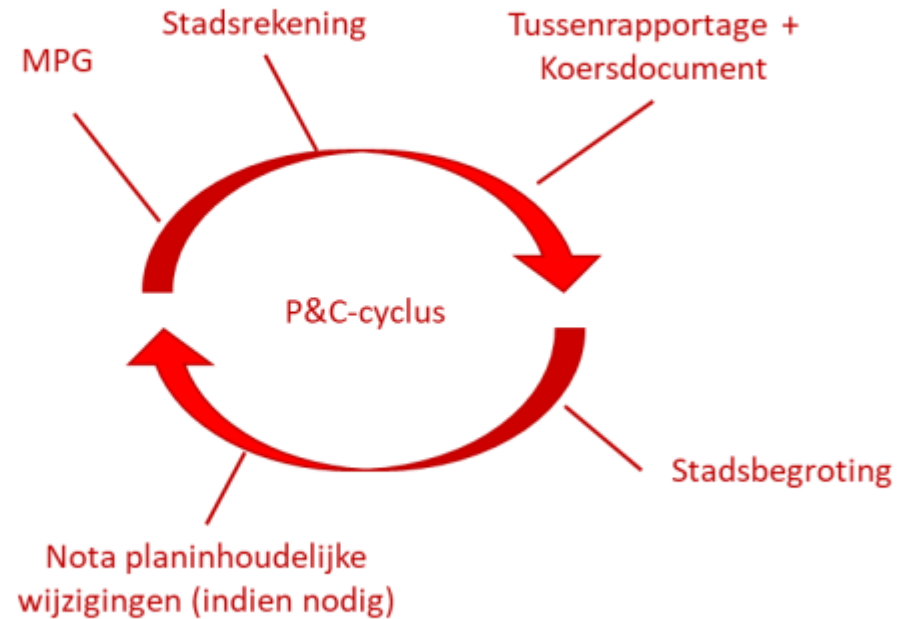


In de regel geldt: Hoe ruimer het mandaat van het college hoe belangrijker de tussentijdse informatie.

4. Nota grondbeleid

De huidige nota grondbeleid

In onderstaande figuur is de P&C-cyclus van het grondbeleid schematisch weergegeven.



Figuur 2: P&C-cyclus van het grondbeleid

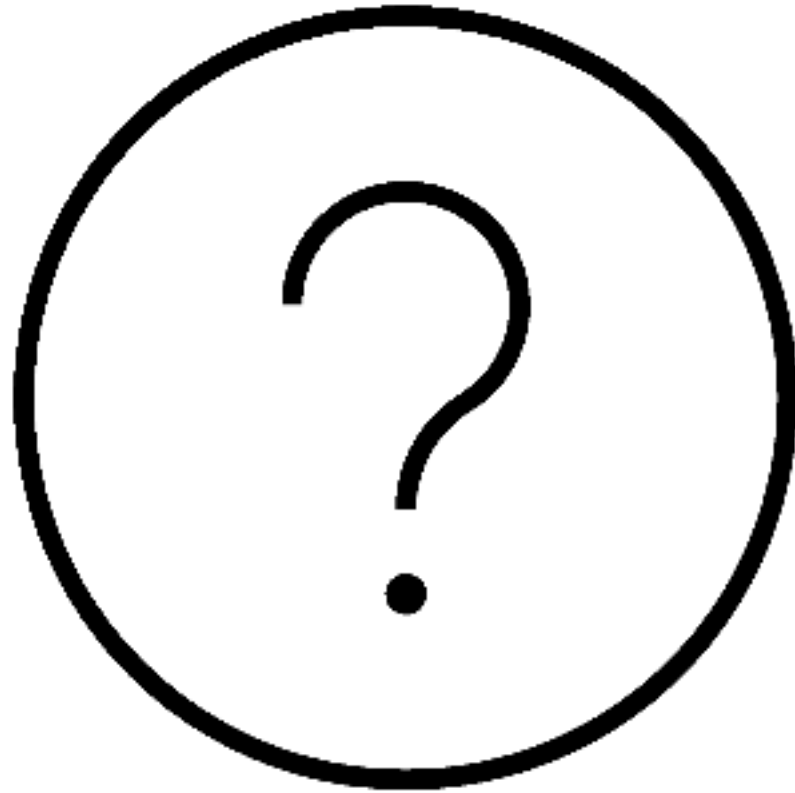
Denk met elkaar na welke informatiebehoefte u heeft en waarover u wil besluiten?



NOTA GRONDBELEID 2024
GEMEENTE NIJMEGEN



5. Afsluiting



Bijlage: Belangrijke elementen grondexploitatie

Wat is de impact van een ontwikkeling?

Planning

- Hoe eerder je de kosten maakt des te hoger het geïnvesteerd vermogen is → hogere rentekosten en risico's
- Hoe eerder je de verkopen realiseert des te lager het geïnvesteerd vermogen → lagere rentekosten en risico's
- Planning bepaalt dus in belangrijke mate de in- en uitgaande geldstromen en daarmee rentekosten & risico's
- Maar: planning moet realistisch zijn en aansluiten met o.a. beschikbaarheid personeel, marktvraag, etc.

Programmering

- De opbrengstpotentie van (sociale) huur is normaliter lager dan de opbrengstpotentie van koopwoningen
- Appartementen hebben door gestapelde bouw normaliter meer opbrengstpotentie dan grondgebonden woningen
- Hoe meer koopwoningen en specifiek appartementen des te hoger de opbrengsten
- Maar: programma moet aansluiten met marktvraag om woningen te verkopen en leegstand te voorkomen

Prijs

- Lagere grondprijs → lagere opbrengsten → lager verwacht resultaat bij afsluiting
- Hogere grondprijs → hogere opbrengsten → hoger verwacht resultaat bij afsluiting
- Maar: prijzen moeten realistisch en marktconform zijn ('niet rijk rekenen')

Plankosten

- Hoe meer uren benodigd zijn, des te hoger de plankosten en des te lager het verwacht planresultaat
- Complexere projecten (als binnenstedelijke ontwikkeling) vergen normaliter meer interne uren en leiden tot hogere plankosten
- Aandachtspunt: vooral bij winstgevende plannen letten op het niet 'oneindig' toerekenen van interne uren

Parameters

- Kostenstijging: een hoger percentage kostenstijging leidt tot een hogere kostenraming en dus een lager verwacht resultaat
- Opbrengstenstijging: een hoger percentage opbrengstenstijging leidt tot een hogere opbrengsten en dus een hoger verwacht resultaat
- Rente: een hoger rentepercentage leidt tot hogere rentekosten en dus een lager verwacht resultaat
- Disconteringsvoet: geen keus want door commissie BBV bepaald (hogere disconteringsvoet = lagere contante waarde en voorziening)