



Reflectie MPG 2026

Gemeenteraad Nijmegen, informatiebijeenkomst

2 APRIL 2026

MPG 2026

Inleiding

Algehele indruk

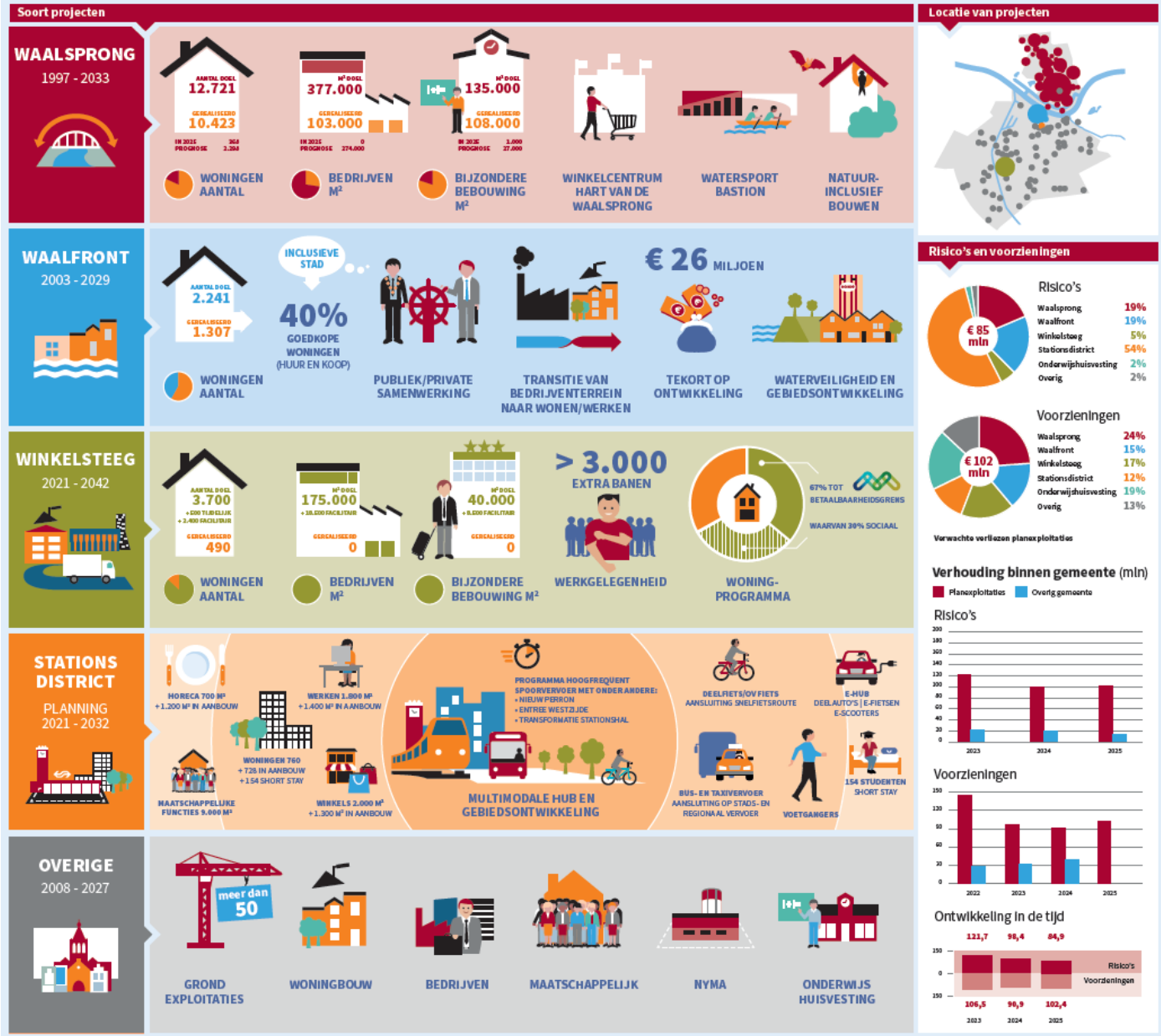
- Het MPG is net document dat goed leesbaar is.
- De controle van de grondexploitatie bevestigt dat de ramingen op een deugdelijke basis tot stand zijn gekomen.
- Het MPG laat zien dat Nijmegen, zeker in relatie tot andere gemeenten, veel ontwikkelt.
- Op kleine exploitaties is er relatief veel toelichting. Op de grote exploitaties is de toelichting relatief beperkt.
- De hoeveelheid pagina's blijft hoog.
- Beslispunten in het document zijn zeer beperkt.

Agenda

1. Wat zijn de hoofdlijnen uit het MPG?
2. Geeft het MPG invulling aan de doelstellingen die je met dit document wil bereiken?
3. Wat wordt u gevraagd te besluiten?

Het MPG op hoofdlijnen

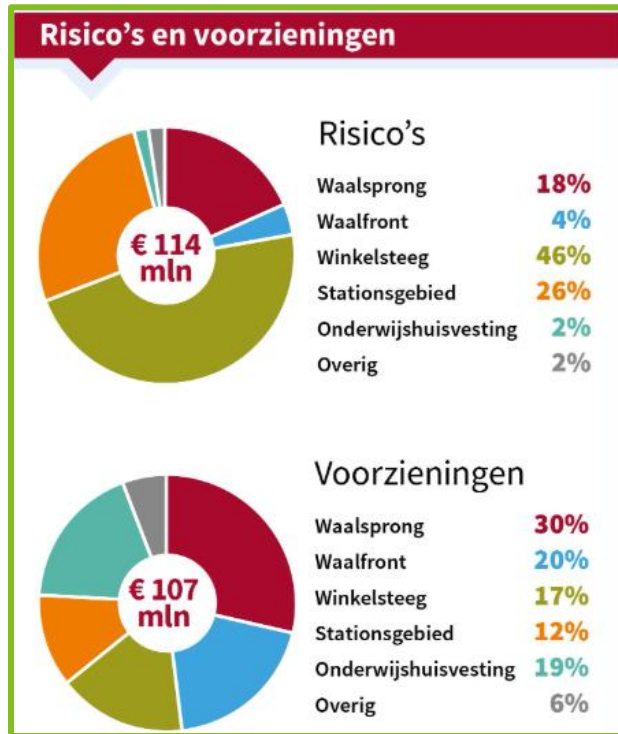
MPG 2026



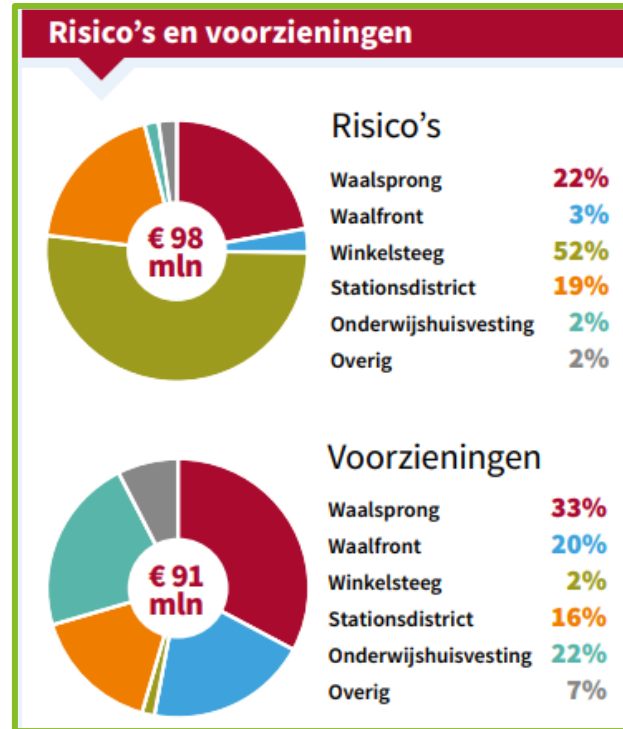
Ontwikkelingen financiële resultaten en risico's

Overstijgend beeld: Nijmegen flink in ontwikkeling, totaal risicoprofiel daalt.

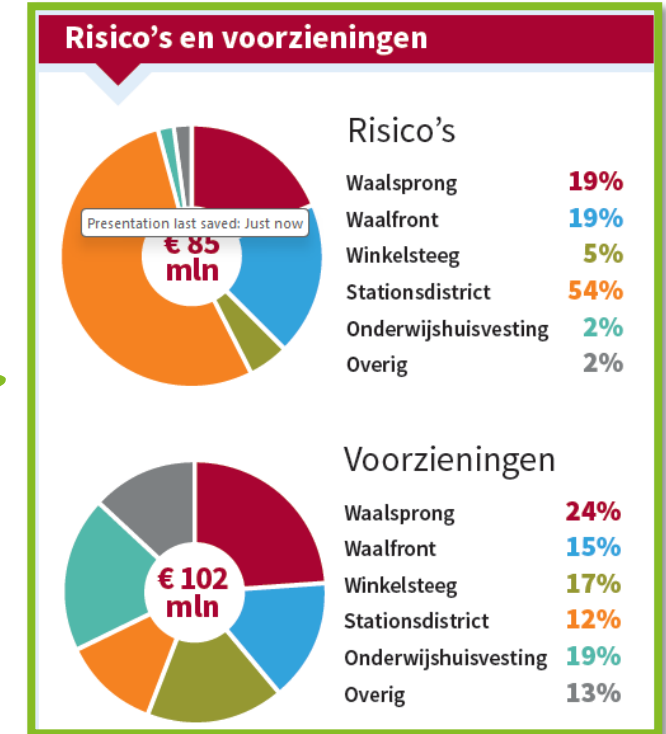
VGP 2024



MPG 2025



MPG 2026



- Naarmate grote projecten volwassener worden en de kosten zekerder zijn, neemt risico af
- De belangrijkste reden voor het toenemen van de voorziening ligt in het toerekenen van watertaken (€ 10,4 miljoen) aan Winkelsteeg. Hierover heeft u tussentijds besloten

Ontwikkelingen financiële resultaten en risico's

Wat zijn de majeure planoverstijgende risico's?

Uitdaging	Beschrijving & Impact
Netcongestie	Dit is het meest acute risico. Het belemmert de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties ernstig en vormt een toekomstige bedreiging voor woningbouwprojecten.
Marktonzekerheid	Volatiele marktomstandigheden zorgen voor schommelingen in prijzen zowel aan de opbrengsten als aan de kostenkant.
Capaciteitstekorten	Er is een tekort aan gekwalificeerd personeel, zowel binnen de gemeentelijke organisatie (ambtelijk) als bij ontwikkel- en bouwbedrijven. Dit leidt tot vertragingen en verhoogt de plankosten.

- Hoe kun je hier als raad op sturen?
- Het is steeds vaker een prioriteringsvraagstuk

Observatie 1 | Wanneer sprake is van capaciteitstekorten ontstaat de vraag hoe wordt geprioriteerd en wie prioriteert. Dit lees je niet terug in het MPG.

Ontwikkelingen financiële resultaten en risico's

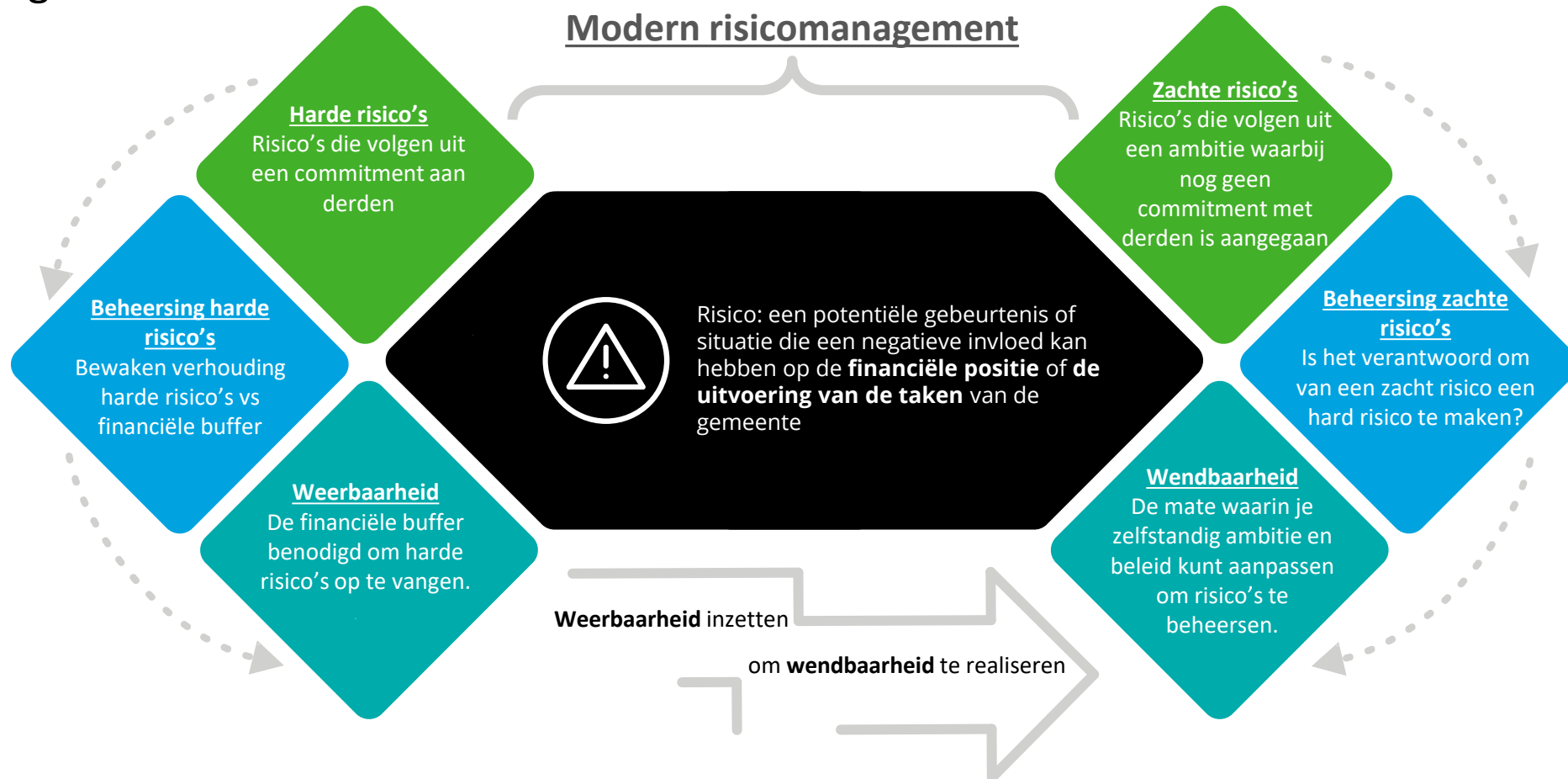
Wat zijn de majeure planoverstijgende risico's?

Observatie 1 | Wanneer sprake is van capaciteitstekorten ontstaat de vraag hoe wordt geprioriteerd en wie prioriteert. Dit lees je niet terug in het MPG.

Advies: **Ontwikkel een helder prioriteringskader.** Maak heldere afspraken waarin wordt vastgelegd *hoe* en door *wie* er wordt geprioriteerd als de ambities de beschikbare capaciteit (in mensen of middelen) overstijgen. Dit kader zou minimaal de volgende elementen moeten bevatten:

- **Bevoegdheid:** Wie is gemachtigd de knoop door te hakken? (Bijvoorbeeld: het college op advies van de directie).
- **Criteria:** Op basis van welke objectieve criteria worden projecten of taken tegen elkaar afgewogen?
Denk aan:
 - Maatschappelijke urgentie (bv. woningbouw).
 - Financieel risico of rendement.
 - Bijdrage aan strategische doelen van de gemeente.
 - Politieke of contractuele verplichtingen.
- **Proces:** Hoe ziet het proces van afwegen en besluiten eruit en hoe wordt hierover gecommuniceerd met de raad?

Ontwikkelingen financiële resultaten en risico's



Observatie 2 | Het MPG geeft slechts beperkt inzicht in concrete risico's en hoe je hierop kunt sturen.

- Welke risico's kun je als raad over besluiten (zachte risico's)
- Welke risico's zijn hard en hoe ontwikkelen deze zich

Advies: Kwantificeer risico's: Gebruik een risicomatrix waarin risico's worden ingeschat op basis van *Kans* en *Impact* (financieel, planning, reputatie) waarbij tevens de sturingsmogelijkheden inzichtelijk worden gemaakt.

Sturen op inhoudelijke ontwikkelingen

- Jaarlijks werden de begrote uitgften niet gerealiseerd tot aan 2023.
 - VGP 2021: Begroot 1.600; Realisatie 1.250
 - VGP 2022: Begroot 2.000; Realisatie 1.330
 - VGP 2023: Begroot 1.550; Realisatie 229
- Vanaf 2023 zien we dat er weer meer kavels worden uitgegeven.
 - VPG 2024: Begroot 971; Realisatie 1.023
 - MPG 2025: Begroot 787; Realisatie 718
 - MPG 2026: Begroot 1.297; Realisatie 1.047
- Ondanks het niet volledig realiseren van de ambities is Nijmegen één van de beter ontwikkelende steden in Nederland!

Inzoomen op ontwikkelingen Winkelsteeg

Tenders gronduitgifte: In 2024 zijn twee grote tenders gestart met zogenaamde ‘concurrentiegericht dialogen’. Met deze aanbestedingsvorm is de gemeente actief met de markt in gesprek om tot een voor de gemeente en de markt meest passende uitvraag en inschrijving te komen. Eén tender betreft een groot deel van de ontwikkeling rondom station Goffert en beslaat circa 600 woningen, short-stay appartementen, commerciële functies en een parkeergarage. De andere tender betreft het noordelijk deel van Kanaalknoop-Zuid en bestaat uit maximaal 650 woningen en minimaal 8.000 m² bvo commerciële functies. In 2025 zijn deze tenders afgerond en zijn afspraken bekrachtigd in de gesloten koopovereenkomsten.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- De verwachte grondopbrengsten zijn aanmerkelijk hoger. Dit komt doordat de totale grondprijs van de gecontracteerde gronden hoger ligt dan in de grondexploitatie was opgenomen.
- De opbrengstenstijging is gedaald, er zijn met de gecontracteerde woningen vaste prijsafspraken gemaakt en daardoor zijn minder toekomstig te realiseren grondopbrengsten aan deze prijsstijging onderhevig. Rijkssubsidie is geactualiseerd met een bijdrage voor verwerving.

Grondexploitatie Winkelsteeg in MPG 2026

Projectkosten	MPG 2026	MPG 2025	Projectopbrengsten	MPG 2026	MPG 2025
Verwervingen	€ 99.300.000	€ 93.000.000	Grondopbrengsten	€ 185.300.000	€ 172.200.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 64.200.000	€ 49.800.000	Bijdrage Rijk	€ 13.000.000	€ 9.200.000
Plankosten	€ 42.600.000	€ 35.800.000	Bijdrage overig	€ 700.000	€ 600.000
Afdracht subsidie woningcorporaties NDW 21	€ 6.000.000	€ 6.000.000	Opbrengstenstijging	€ 20.000.000	€ 22.800.000
Rente en kostenstijging	€ 23.500.000	€ 22.300.000			
Totale kosten	€ 235.600.000	€ 206.900.000	Totale opbrengsten	€ 219.000.000	€ 204.800.000
			Saldo Eindwaarde 2042	€ -16.500.000	€ -2.100.000
			Saldo NCW 2026	€ -11.800.000	€ -1.500.000
Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 65.000.000	€ 55.200.000	Gerealiseerd tot datum (1-1-2026)	€ 17.600.000	€ 9.500.000
Gerealiseerd in periode	€ 9.800.000	€ 35.500.000	Gerealiseerd in periode	€ 8.100.000	€ 7.300.000

- De plankosten zijn gestegen. Enerzijds doordat er meer gemeentelijke kosten worden doorbelast (overhead en beleidskosten), maar tevens doordat de plan- en begeleidingskostenkosten als gevolg van de complexiteit van de ontwikkeling in de praktijk hoger zijn dan geraamd.

- Wat is de informatiewaarde van deze toelichtingen?
 - Was de inschatting (niet) juist?
 - Zijn er andere keuzes gemaakt?
 - Wat kunnen we leren van de tenders?

Inzoomen op ontwikkelingen Winkelsteeg

• MPG 2026

Programma grondexploitatie	
Woningen	Ca. 3.697 woningen + Ca. 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 1.438 gebouwde parkeerplaatsen en deels eigen terrein
Bedrijvigheid	Ca. 238.811 m ² bvo (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte	Ca. 16,9 ha
Opp. plangebied	Ca. 46,7 ha

• MPG 2025

Programma grondexploitatie	
Woningen	Ca. 3.402 woningen + Ca. 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 1.438 gebouwde parkeerplaatsen en deels eigen terrein
Bedrijvigheid	Ca. 214.970 m ² bvo (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte	Ca. 16,9 ha
Opp. plangebied	Ca. 46,7 ha
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / L. Koridon
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

Programma Grondexploitatie - MPG 2026 GREX	Deelgebied 1 Stationsomgeving		Deelgebied 2 Kanaalknoop		Deelgebied 3 Levensader		Deelgebied 4 Kanaalfront		Deelgebied 5 Stedelijk landgoed		TOTAAL	%	MPG 2025	Verschil
Woningbouw *	1.231		1.774		230				462		3.697 st.	100%	3.402 st.	295 st.
Sociale huur	612	50%	311	18%	95	41%			83	18%	1.101 st.	30%	1.046 st.	55 st.
Middeldure huur	274	22%	324	18%	-	0%					598 st.	16%	523 st.	75 st.
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	202	16%	458	26%	123	53%					783 st.	21%	703 st.	80 st.
Dure koop	143	12%	681	38%	12	5%			379	82%	1.215 st.	33%	1.130 st.	85 st.
Niet woningbouw	93.660		61.445		22.401		23.182		11.123		211.811 m² bvo		214.970 m² bvo	-3.159 m² bvo
Smart Industry	56.386										56.386 m ² bvo		60.729 m ² bvo	-4.343 m ² bvo
Light Industry			43.496		15.729		4.637				63.862 m ² bvo		63.862 m ² bvo	-1 m ² bvo
Stadsdistributie			2.883		849		18.545				22.277 m ² bvo		22.277 m ² bvo	0 m ² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	7.904		10.835		1.858				4.090		24.687 m ² bvo		22.752 m ² bvo	1.935 m ² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709										6.709 m ² bvo		6.709 m ² bvo	0 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.661		4.231		3.965				7.033		37.890 m ² bvo		38.641 m ² bvo	-751 m ² bvo

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

Toelichting in MPG: *‘In onderstaande tabel is een specificatie weergegeven van het te realiseren vastgoedprogramma zoals dit in de gemeentelijke grondexploitatie is opgenomen. Het woningbouwprogramma is ten opzichte van het MPG 2025 toegenomen met 295 woningen. Dit is het gevolg van de uitkomst van twee tenders en uitontwikkeling van plannen, waarbij meer (relatief) kleinere en betaalbare woningen worden gerealiseerd. Het niet woningbouwprogramma is marginaal (3.159 m² bvo) afgenomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in het programma is uitgegaan van het minimale programma opgenomen in de overeenkomsten en daarmee de totale omvang van het programma binnen deze contracten nog kan toenemen.’*

Observatie 3 | Het boekwerk kent veel tekst maar de ontwikkelingen van een grote exploitatie als Winkelsteeg zijn beperkt. Daarbij zijn er geen keuzes en/of besispunten ondanks het beginstadium van de grondexploitatie.

Geeft het MPG invulling aan de doelstellingen die je met dit document wil bereiken?

MPG 2026

Hoe is de kaderstellende rol van de gemeenteraad ingevuld?

Uw raad heeft in 2024 de motie 'Een inhoudelijk MPG en informatiedashboard' unaniem aangenomen. Naast de realisatie van een informatiedashboard roept u het college op om:

1. Om de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) te vervangen door een Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) waarbij er gekozen wordt voor een **financiële** én **inhoudelijke** verantwoordingsrapportage waarin actuele ontwikkelingen, risico's, keuzes en alternatieve scenario's transparant en overzichtelijk beschreven worden.
2. Daarbij vanaf de eerste MPG ook aandacht te geven aan:
 - de ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project ten opzichte van de visie en de planexploitaties;
 - eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning;
 - de voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming met de stakeholders;
 - maatregelen aangaande definitieve en tijdelijke bereikbaarheid, overlast, klimaat en biodiversiteit, aantallen woningen, functiemenging, en voorzieningen.

Observatie 3 | Het MPG gaat uitgebreid in op actuele ontwikkelingen en beperkt op de risico's. Keuzes en alternatieve scenario's zijn slechts zeer beperkt opgenomen.

MPG 2026

Hoe is de kaderstellende rol van de gemeenteraad ingevuld?

Observatie 3 | Het MPG gaat uitgebreid in op actuele ontwikkelingen en risico's. Keuzes en alternatieve scenario's zijn slechts zeer beperkt opgenomen.

Advies: Werk met scenario's en definieer duidelijke beslismomenten voor de raad en geef aan welke besluiten het college heeft gemaakt binnen haar bevoegdheden. Maak van het MPG naast een verantwoordingsdocument een strategisch keuzedocument in plaats van een uitgebreid leesstuk.

- **Beslispunten definiëren:** Benoem expliciet voor welke strategische keuzes de komende periode een besluit nodig is.
- **Scenarioanalyse:** Werk juist voor grote of onzekere projecten als Winkelsteeg met scenario's.
Bijvoorbeeld:
 - *Scenario A (Voorzichtig):* Lagere dichtheid, gefaseerde ontwikkeling, lager risicoprofiel
 - *Scenario B (Ambitieuw):* Hoge dichtheid, snellere realisatie, hoger risico maar ook hogere opbrengst. Presenteer per scenario de financiële en maatschappelijke consequenties. Dit geeft de raad een reële keuze.

MPG 2026

Uw raad heeft in 2024 de motie 'Een inhoudelijk MPG en informatiedashboard' unaniem aangenomen. Naast de realisatie van een informatiedashboard roept u het college op om:

3. Om met de raad nog in Q3 2024 in gesprek te gaan over het uitwerken van een beknopt en inzichtelijk format om consistent en transparant de voors en tegens en de relatie tussen grondbeleid en maatschappelijke doelstellingen te kunnen wegen vanaf de eerste bestuurlijke afweging van inzet van instrumenten van het grondbeleid en vervolgens de effecten en doelmatigheid van afwegingen te blijven monitoren in de MPG.
4. Om naast de MPG daadwerkelijk te starten met een **informatiedashboard ter aanvulling op een compactere tussenrapportage**, dan wel ter vervanging van de tussenrapportage Waalsprong, Waalfront, Winkelsteeg en Stationsgebied en deze uiterlijk gereed te hebben bij de eerste tussenrapportage van 2025.

Observatie 4 | De raad wordt nog niet tussentijds geïnformeerd middels het gevraagd dashboard.

Advies: Implementeer het dashboard met prioriteit en definieer de juiste KPI's. Een dashboard is essentieel om de sturing gedurende het jaar vorm te geven.

MPG 2026

Hoe is de kaderstellende rol van de gemeenteraad ingevuld?

- De kaders in de Financiële Verordening zijn begin 2026 geactualiseerd:

Artikel 14d. Grondbeleid

1. In de begroting en de jaarstukken wordt een paragraaf grondbeleid opgenomen
2. Het college biedt jaarlijks voorafgaand aan de jaarrekening het Meerjarenperspectief grondexploitatie (MPG) aan. De financiële effecten uit het MPG worden in de jaarrekening verwerkt. Deze nota behandelt in ieder geval de voortgang van de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen planexploitaties.
3. Het college biedt ter vaststelling aan de raad eens per vier jaar een actualisatie van de nota grondbeleid aan waarin onder meer het volgende is opgenomen:
 - de strategische visie op grondbeleid;
 - de rolverdeling tussen raad en college ;
 - het te voeren beleid voor de komende 4 jaar met de instrumenten die worden ingezet om dat beleid uit te voeren;
 - op welke wijze de raad wordt geïnformeerd over actuele ontwikkelingen, risico's, te maken keuzes en alternatieve scenario's.

- Nota grondbeleid 2024 vastgesteld met geactualiseerde kaders.



Hoe is de kaderstellende rol van de gemeenteraad ingevuld?

Afwijkingsmandaat college

Wanneer tijdens de uitvoering van een grondexploitatie substantieel inhoudelijk en/of financieel wordt afgeweken van de kaders zoals opgenomen in de laatste door de raad vastgestelde grondexploitatie, dan dient deze wijziging door de gemeenteraad te worden bekrachtigd. Om deze wijzigingen te mogen verwerken in de Stadsrekening, dient het besluit van de raad voor 1 januari te worden genomen en kan in dat geval niet bij het MPG.

In het raadsvoorstel neemt de raad een besluit over het nominale financiële effect van het besluit (dus prijspeil heden), om te voorkomen dat er een volledige herziening dient plaats te vinden. Bij de volgende integrale herziening (veelal het MPG) zal het effect worden verwerkt. Het college kan er ook voor kiezen de grondexploitatie bij wijzigingen integraal door de raad te laten vaststellen, dit kan noodzakelijk zijn bij complexe en/of besluiten met vooral een tijdseffect.

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 1.000M² 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 grondexploitaties Stationsgebied, Waalsprong en Winkelsteeg geldt een minimum van € 2.500.000,-.

Een substantiële financiële wijziging kan bestaan uit het financiële effect van een inhoudelijke wijziging (daarmee een dubbele toets op inhoudelijke wijzigingen) en andere wijzigingen die een financieel effect hebben (bijvoorbeeld hogere verwervingskosten). Dit betreffen wijzigingen die afweegbaar zijn en waarbij de wijziging een inhoudelijke en/of geografische samenhang kent en een substantieel financieel effect kennen.

- Het college heeft een ruim mandaat
- Dit is een bewuste keuze van de raad om de slagvaardigheid van het college te behouden
- Belangrijk is dan wel om tussentijds de raad actief te informeren om bijsturing mogelijk te maken

Het raadsvoorstel

Gevraagde besluitvorming

Voorstel

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 indexeren van de opbrengsten in deze grondexploitatie over de periode van meer dan 10 jaar.

Observatie 5 | Er zijn geen planinhoudelijke beslispunten.

Samenvattend onze observaties

- **Observatie 1** | Wanneer sprake is van capaciteitstekorten ontstaat de vraag hoe wordt geprioriteerd en wie prioriteert. Dit lees je niet terug in het MPG.
- **Observatie 2** | Het MPG geeft slechts beperkt inzicht in concrete risico's en hoe je hierop kunt sturen.
- **Observatie 3** | Het MPG gaat uitgebreid in op actuele ontwikkelingen en in beperkte mate van risico's. Keuzes en alternatieve scenario's zijn slechts zeer beperkt opgenomen.
- **Observatie 4** | De raad wordt nog niet tussentijds geïnformeerd middels het gevraagde dashboard.
- **Observatie 5** | Er zijn geen planinhoudelijke beslispunten.

1. Zorg dat je als raad in positie bent met betrekking tot de meer strategische keuzes en scenario's

2. Een ruim mandaat aan het college vraagt om een gedegen (tussentijdse) verantwoording

Bijlage 1: Grondexploitatie en gebiedsexploitatie

Grondexploitatie en gebiedsexploitatie

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 extra woningen komen?

Bestemmingsplannen

In een bestemmingsplan staat wat er in een bepaald gebied gebouwd of verbouwd mag worden. En hoe de grond en de gebouwen gebruikt mogen worden. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan herzien/wijzigen, bijvoorbeeld door een verandering in het beleid.



Gebiedsexploitatie

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 MPG.

Facilitaire projecten

Bij deze projecten faciliteert de gemeente de gebiedsontwikkeling die door een derde wordt uitgevoerd. Het streven is dat alle kosten die de gemeente in dit kader maakt worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit wordt geborgd via een anterieure overeenkomst. Het aangaan van deze overeenkomsten is een collegebevoegdheid.

Investeringskredieten in openbare ruimte

De raad stelt investeringskredieten beschikbaar. Het college rapporteert over de uitputting van deze kredieten in uw P&C producten (begroting, voorgangsmonitor, jaarstukken).

Grondexploitatie en gebiedsexploitatie

Begrippen en definities: gebiedsexploitatie



Gebiedsexploitatie

Grondexploitatie

Onderhanden projecten:

- Inschatten en waarden van kosten en opbrengsten in de tijd;
- Verwachte verliezen gelijk voorzien;
- Winst tussentijds naar rato realisatie nemen.

Dekking via:

- Saldireserve
- Externe financiering (subsidies)

Jaarrekening -> Voorraden onderhanden werk

Investerings in openbare ruimte

Investerings in bijvoorbeeld:

- Bovenwijkse voorzieningen
- Stadsparken
- Hoofdwegenstructuren
- Stationspleinen.

Dekking via:

- Investeringskredieten
- Externe financiering (subsidies)

Jaarrekening -> Materiële vaste activa

Facilitaire projecten

Kostenverhaal:

- Veelal anterieure overeenkomsten (overeenkomsten voorafgaand aan uitvoering);
- Te verhalen kosten tot maximaal door de gemeente gerealiseerde kosten.

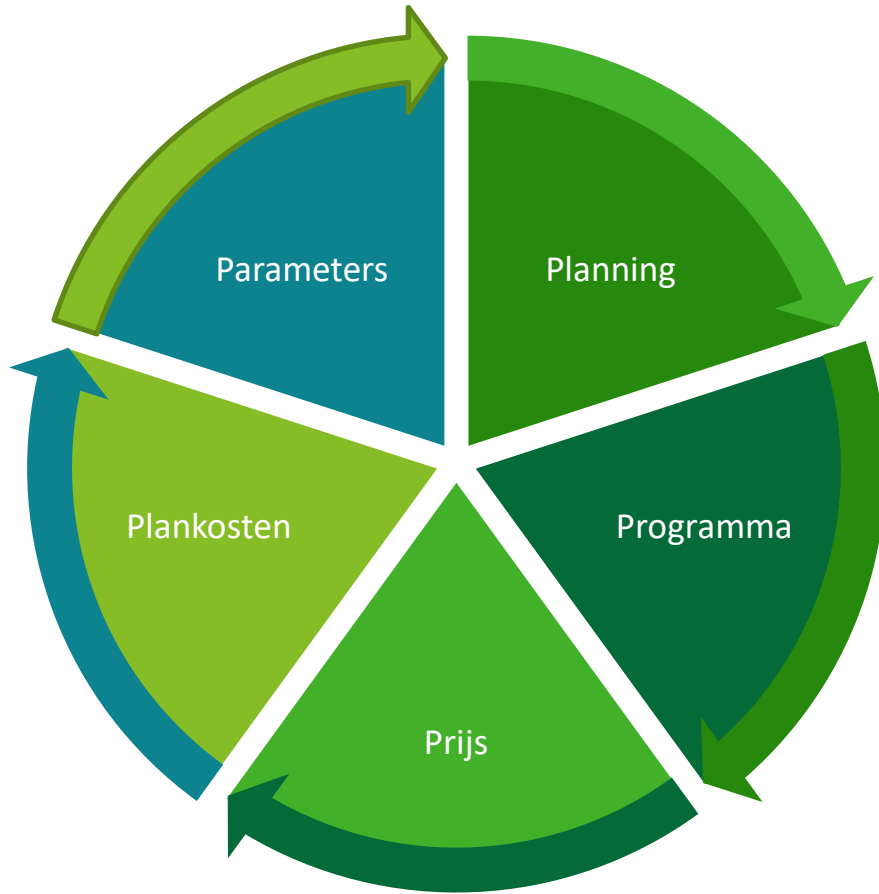
Dekking via:

- Saldireserve (indien contract verlieslatend)

Jaarrekening -> Overlopende active / passiva

Grondexploitatie en gebiedsexploitatie

De 5P's (inclusief wettelijk kader): onderlinge samenhang

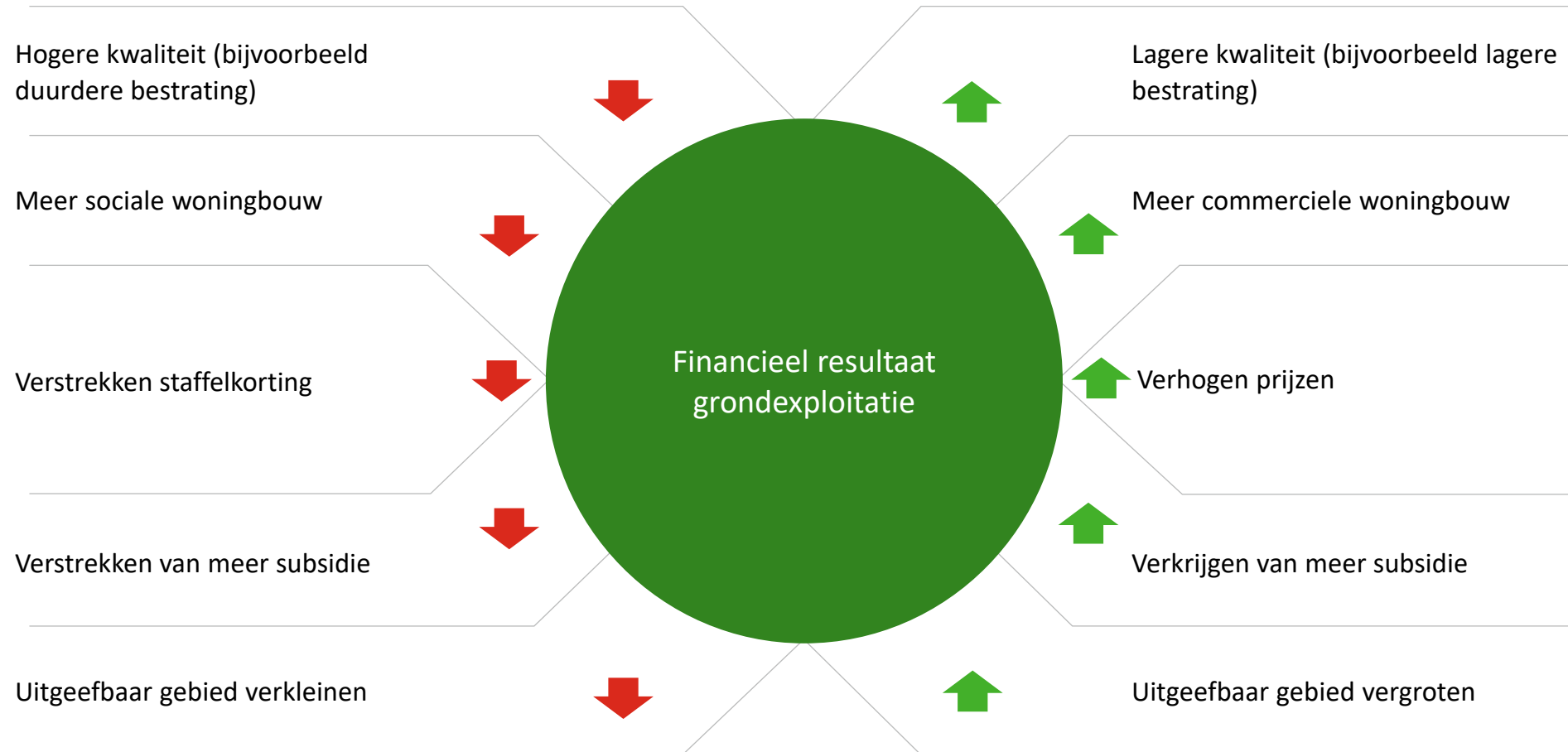


De 5P's staan niet op zichzelf maar hangen onderling nauw samen. Enkele willekeurige voorbeelden:

- Het later plannen van kosten betekent dat de indexatie van kosten hoger is, en daarmee de geraamde kosten hoger en het verwachte resultaat lager zijn.
- Het later plannen van verkopen betekent dat de gemeente het geïnvesteerd vermogen (kosten) later terugverdiend en dus de rentekosten hoger zijn. Tegelijk is hierdoor de opbrengstenstijging hoger.
- Het inrekenen van veel appartementen terwijl er meer vraag is naar huurwoningen betekent dat de gemeente de verkopen later/niet realiseert, en hierdoor de planning aanpassing vraagt. Tegelijk nemen de rentekosten hierdoor toe omdat het langer duurt voordat de gemeente het geïnvesteerd vermogen terugverdiend.

Grondexploitatie en gebiedsexploitatie

De 5P's (inclusief wettelijk kader): onderlinge samenhang



Grondexploitatie en gebiedsexploitatie

Hoe keuzes het financiële resultaat van uw stad beïnvloeden

Situatie 1: Wanneer een gebiedsexploitatie enkel bestaat uit een actieve grondexploitatie:

Alle kosten moeten worden toegerekend aan de grondexploitatie:

Opbrengsten:	EUR 100 mln.
Civiele kosten:	EUR 110 mln. -/-
Saldo:	EUR 10 mln. -/-

Verwerking in de jaarrekening:

Er wordt een voorziening gevormd voor het gehele verlies ter grote van EUR 10 mln. in de jaarrekening van 2024.

Situatie 2: Wanneer een gebiedsexploitatie bestaat uit een actieve grondexploitatie en investeringen:

*Een deel van de kosten woonrijp maken kan **niet** worden toegerekend:*

Opbrengsten:	EUR 100 mln.
Civiele kosten:	EUR 105 mln. -/-
Saldo:	EUR 5 mln. -/-

Overige investeringen: EUR 5 mln. worden geactiveerd en afgeschreven.

Verwerking in de jaarrekening:

Er wordt een voorziening gevormd voor het verlies van EUR 5 mln. in de jaarrekening van 2024.

De overige investeringen worden geactiveerd en afgeschreven over de looptijd. Wanneer de activa een levensduur hebben van 10 jaar, ontstaat een kapitaallast van EUR 500.000 (EUR 5mln. / 10) per jaar.