

# Financiële review grote projecten

gemeente Nunspeet

## Inhoud

Inleiding .....	2
Project Stationsomgeving (inclusief Poort van de Veluwe Nunspeet) .....	4
Project Onderwijshuisvesting .....	6
Project Nieuw Feithenhof te Nunspeet .....	10
Project 't Hul Noord te Nunspeet .....	12

## Inleiding

Vooruitlopend op de Perspectievennota wordt jaarlijks een financiële actualisatie van grote projecten aan het college voorgelegd. Echter dit jaar is sprake van een verkiezingsjaar. Hierdoor vallen de voorbereidingen voor de Programmabegroting samen met de coalitieonderhandelingen. Als gevolg hiervan zal geen Perspectievennota aan de gemeenteraad worden aangeboden. De basis voor de Programmabegroting zullen de uitkomsten van de coalitieonderhandelingen zijn. Dit zal in de vorm van een coalitie-/raadsakkoord zijn. Daarom wordt voorgesteld de uitkomsten van de review grote projecten aan de gemeenteraad aan te bieden ter voorbereiding op de coalitieonderhandelingen.

De projecten zijn bepaald aan de hand van de volgende richtinggevende voorwaarden, zoals in de eerder review was opgenomen:

- 1) Project moet „groot” zijn. „Groot” betekent in dit geval:
  - a) Een groot financieel belang en/of
  - b) Een groot maatschappelijk belang
- 2) Het project moet minstens vier jaar duren en minstens in twee raadsperiode vallen;
- 3) Het moeten voor het publiek bekende projecten zijn;
- 4) Het project kan een negatief financiële impact (risico op 'financieel verlies') hebben;
- 5) Politieke gevoeligheid en/of bestuurlijke prioriteit.

Ten opzichte van de review 2025 is het aantal projecten gewijzigd. De gemeenteraad heeft in april 2025 het project Wiltsangh formeel afgesloten. In 2025 zijn geen nieuwe grote projecten opgestart. Hiermee komt de selectie voor de review op een viertal projecten:

- Stationsomgeving (inclusief Poort van de Veluwe Nunspeet)
- Onderwijshuisvesting
- Nieuw Feithenhof (Grex)
- 't Hul Noord (Grex)

Per project is gekeken naar de inhoudelijke financiële stand van zaken.

Op basis van de rapportage worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Stationsomgeving (inclusief Poort van de Veluwe): De werkzaamheden zijn intussen vergevorderd en het project nadert zijn afronding. Het risicoregister is in Q4 2025 uitgebreid tegen het licht gehouden. Naast het risicodossier voor de ProRail scope is ook het risicodossier voor de gemeentelijke scope geactualiseerd. De post onvoorzien is verlaagd door enerzijds risico's die zijn opgetreden en anderzijds risico's die op beheerst zijn gezet. De hoogte van de risicoreserve voor het project Stationsomgeving is nog € 1,6 miljoen en dit wordt voldoende geacht om de resterende risico's tot aan de afronding van het project mee te dekken.
- Onderwijshuisvesting: Het Koersplan Onderwijshuisvesting is in mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Koersplan is een vierjaarlijkse herijking vastgelegd. In 2026 wordt deze herijking voorbereid. Naast het project herinrichting Stationsomgeving wordt dit de komende jaren een project met een grote financiële impact.
- Nieuw Feithenhof (grex): De business case voor de ontwikkeling van Nieuw Feithenhof laat een (aanzienlijk) financieel tekort zien. Dit komt mede door de verwervingskosten van het bestaande vastgoed in combinatie met het betaalbare woningbouwprogramma. Een grote onzekerheid is hierbij nog de parkeeroplossing. In het verkenningsdocument is een gebouwde parkeerhub opgenomen en de eerste onderzoeken naar deze parkeerhub laten zien dat dit leidt tot een aanvullend financieel tekort.

- 't Hul Noord (grex): De meest actuele grondexploitatie voor 't Hul Noord is door de raad vastgesteld als onderdeel van de Meerjarenplan Grondexploitatie (MPG) 2025 (prijsspeil 1-1-2025) en heeft een tekort van € 3 miljoen. De grondexploitatie zal voor het eersvolgende MPG 2026 worden geactualiseerd. Als gevolg hiervan kan een aanvullende storting in de voorziening grondexploitatie noodzakelijk zijn. Bij de actualisatie van de grondexploitatie zullen ook de risico's opnieuw worden geïnventariseerd en gekwantificeerd. Bij het bepalen van de omvang van de reserve grondexploitatie zal hier rekening mee worden gehouden.
- De aanhoudende hoge inflatie als gevolg van geopolitieke spanningen en onzekerheid.
- Schaarste van personeel. Dit geldt voor aannemers, ingenieursbureaus maar ook voor de gemeente zelf. Ook blijft sprake van hoge loonontwikkelingen.
- Netcongestie leidt bij toekomstige grondexploitaties mogelijk tot vertraging, aanpassingen aan het plan of extra kosten voor aanvullende maatregelen.

## Project Stationsomgeving (inclusief Poort van de Veluwe Nunspeet)

### Actuele stand van zaken kosten

In het onderstaande overzicht zijn alle bevindingen met financiële consequenties v.w.b. de kostenprognose verwerkt tot en met december 2025. De bestuurlijk vastgestelde, oorspronkelijke prognose einde werk voor project Stationsomgeving is €48,5 miljoen. Voor de Poort van de Veluwe is dit €4,8 miljoen, oftewel samen €53,3 miljoen. Met de huidige inzichten zien we een prognose einde werk van €52,2 miljoen.

### Actuele stand van zaken financiering/financiële dekking

In het onderstaande overzicht is ook de actuele stand van de financieringsprognose verwerkt. De financiering die is aangeduid met een sterretje (\*) heeft betrekking op het deelproject Poort van de Veluwe.

Financiering		Kosten	
Provincie Gelderland	€ 2.600.000	€ 22.672.105	Bouwkosten ProRail/Tunnel scope
Ministerie I&W	€ 9.850.993	€ 8.508.053	Bouwkosten gemeentelijke scope
Programmabegroting 2018-2021, jaarschijf 2019	€ 5.000.000	€ 4.989.744	Vastgoedkosten
Programmabegroting 2019-2022, jaarschijf 2020	€ 5.000.000	€ 668.520	Sloop en Sanering
Programmabegroting 2021 e.v., jaarschijf 2021	€ 18.095.000	€ 7.490.662	Engineeringkosten
Indexering jaarrekening 2020 + begroting 2022	€ 196.000	€ 1.481.764	Overige bijkomende kosten
Indexering begroting 2024	€ 249.130	€ 1.684.846	Risicoreservering
ProRail programma Toegankelijkheid	€ 484.369	€ 4.681.362	Poort van de Veluwe
ProRail bijdrage verwijderen overpad	€ 224.798		
Provincie Gelderland mobiliteit overstappunten	€ 389.000		
ProRail fietsenstalling	€ 96.749		
ProRail stations stationsoutillage	€ 187.536		
ProRail railinzetplaats	€ 379.207		
Bijdrage gemeente taakveld riolering	€ 100.000		
Subsidie niet-gesprongen explosieven	€ 183.051		
EU-subsidie	€ 4.300.000		
Programmabegroting 2021 e.v., jaarschijf 2021*	€ 1.150.000		
Programmabegroting 24-27 Poort vd Veluwe*	€ 350.000		
Aanvullend krediet Poort vd Veluwe (30/11/2023)*	€ 1.800.000		
Subsidie Provincie en Rijk*	€ 1.322.873		
Subsidie ankerpunten Poort vd Veluwe*	€ 50.000		
	€ 52.008.706	€ 52.177.056	

(voorlopig) Saldo € -168.350

Er zijn diverse subsidies toegekend aan het project Stationsomgeving. De subsidies zijn van afkomstig van de EU, het Rijk en de Provincie. De EU-subsidie is vastgesteld op €5,8 miljoen, maar voorzichtigheidshalve wordt er gerekend met een bedrag van €4,3 miljoen (75%) vanwege het risico op lagere vaststelling na afronding van het project op basis van de werkelijke gemaakte kosten. In de loop van 2026 zal het bedrag definitief vastgesteld worden. Daarnaast zijn er enkele bijdragen aan het project vanuit programma's van ProRail.

Het projectsaldo komt uit op 168K negatief, maar hierbij merken wij op dat bij de Programmabegroting 2023-2026 een extra stelpost is opgenomen van circa €6,5 miljoen welke niet is opgenomen in bovenstaand overzicht.

### Grootste toekomstige risico's

De werkzaamheden zijn intussen vergevorderd en het project nadert zijn afronding. Met het plaatsen van de tunneldelen onder het spoor eind 2024 was al een belangrijke mijlpaal in het

bouwproces bereikt en een groot risico binnen het project beheerst. In week 23 van 2025 zijn tijdens een treinvrije periode (TVP4) de beide onderdoorgangen volledig in gebruik genomen en zijn de oude overwegen verwijderd. Begin september 2025 heeft een formele oplevering van het werk aan ProRail plaatsgevonden. Op dit moment wordt door de aannemer gewerkt aan het wegwerken van de restpunten. Voor het gemeentelijke deel wordt nog gewerkt aan het Stationsplein, het realiseren van het groenplan en herstel van straatwerk aan de noordzijde van het spoor. In de loop van 2026 wordt het project Stationsomgeving financieel en administratief afgerond. Het deelproject Poort van de Veluwe heeft een langere looptijd.

Het risicoregister is in Q4 2025 uitgebreid tegen het licht gehouden. Naast het risicodossier voor de ProRail scope is ook het risicodossier voor de gemeentelijke scope geactualiseerd. De post onvoorzien is verlaagd door enerzijds risico's die zijn opgetreden en anderzijds risico's die op beheerst zijn gezet. De hoogte van de risicoreserve voor het project Stationsomgeving is nog €1,6 miljoen en dit wordt voldoende geacht om de resterende risico's tot aan de afronding van het project mee te dekken.

## Project Onderwijshuisvesting

### Bevindingen financiële stand van zaken

#### **Actualisatie: stand van zaken**

In haar vergadering van 1 juni 2023 heeft de gemeenteraad het Koersplan onderwijshuisvesting Nunspeet vastgesteld. Het koersplan is voor en door het OOGO opgesteld. Het OOGO is het overleg waarin alle schoolbesturen van de gemeente Nunspeet in zijn vertegenwoordigd en dat minimaal eens per jaar samen komt. In het koersplan staan de ambities en plannen op het gebied van onderwijshuisvesting. Op dit moment zit de uitwerking van het plan in fase 1: 2023-2026. In deze actualisatie worden de projecten per school (deelprojecten) uit deze eerste fase toegelicht.

#### Verduurzamingsprojecten

Voor verschillende scholen staan in het koersplan verduurzamingsprojecten gepland. De projecten ds. A. van Stuijvenbergschool en St. Franciscusschool zijn afgerond en financieel afgewikkeld. Er zijn nog een aantal scholen benoemd:

- De Bron (hoofdlocatie)
- IKC Prinses Beatrix
- Eben- Haëzerschool
- Da Costa/Immanuëlschool

Vanwege de gestarte voorbereidingen van IKC Noord die in het nieuwe plan 't Hul Noord staat gepland heeft het schoolbestuur aangegeven geen behoefte te hebben aan een verduurzaming van de Bron (hoofdlocatie). Een verduurzaming van deze school is voor het bestuur niet rendabel gelet op de planning van IKC Noord. De ontvangen subsidie vanuit de subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) is opgezegd en het voorschot is terugbetaald.

Voor IKC Prinses Beatrix is op basis van een uitgevoerde duurzaamheidsscan een subsidie vanuit de subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) aangevraagd. Deze subsidieaanvraag is toegekend en beschikt. Het schoolbestuur is met het project bezig gegaan en wil een grotere, integrale aanpak op duurzaamheid. Hiervoor hebben zij een nieuwe subsidieaanvraag bij het ministerie gedaan. Deze aanvraag is nog in behandeling. De oude beschikking is opgezegd en het voorschot is terugbetaald. Het schoolbestuur is op de hoogte gesteld dat de financiële middelen in het Koersplan kaderstellend zijn voor de verduurzamingsplannen.

Voor de Eben-Haëzer Elspeet is op basis van een uitgevoerde duurzaamheidsscan een subsidie vanuit de subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) aangevraagd. Deze subsidieaanvraag is toegekend en beschikt. Het schoolbestuur is met het project bezig gegaan en wil een grotere, integrale aanpak op duurzaamheid. Hiervoor hebben zij een nieuwe subsidieaanvraag bij het ministerie gedaan. Deze aanvraag is nog in behandeling. De oude beschikking is opgezegd en het voorschot is terugbetaald. Het schoolbestuur is op de hoogte gesteld dat de financiële middelen in het Koersplan kaderstellend zijn voor de verduurzamingsplannen.

Voor de Da Costa/Immanuëlschool (De Ceder) is in overleg met het schoolbestuur geen subsidie voor verduurzaming (DUMAVA) aangevraagd. Het schoolbestuur heeft het verzoek gedaan om de planning in het Koersplan te wijzigen. Al langere tijd is er een capaciteitstekort voor de totale behoefte van beide scholen. In verband met bovengenoemde capaciteitsproblemen heeft CNS Nunspeet het verzoek gedaan voor een projectwissel binnen het Koersplan. De nieuwbouw van De Bron (dislocatie) staat gepland in fase 1. Omdat de capaciteit op deze locatie op orde is gemaakt met het plaatsen van 1 extra leslokaal in de vorm van tijdelijke units heeft CNS het verzoek gedaan beide projecten qua uitvoering om te draaien met de nieuwbouw van IKC West die in 2032 gepland staat. Tegelijkertijd zijn twee extra leslokalen geplaatst bij Da Costa/Immanuëlschool aan de Eckelshagen, vanwege de situatie in Nunspeet West.

Bestuurlijk is het wijzigen van de fasering niet gehonoreerd. Dit betekent dat de projecten IKC Noord en IKC West volgens planning uit het Koersplan worden uitgevoerd. IKC Noord maakt deel uit van gebiedsontwikkeling 't Hul Noord (fase 1). De kavel voor IKC Noord is integraal afgewogen en heeft ruimtelijk, verkeerskundig en juridisch de voorkeur. IKC Noord is aan het begin van het gebied geprojecteerd. Schoolbezoekers gaan door de geplande locatie niet de wijk in, waardoor geen extra verkeersdrukte in de woonwijk ontstaat. Als de projecten IKC Noord en IKC West worden omgewisseld blijft de kavel braak liggen. Het op een andere manier invullen van de kavel is dan denkbaar en gewenst. In fase 2 van 't Hul Noord is op voorhand geen geschikte locatie aanwezig.

Een andere optie die is onderzocht is het naar voren halen van IKC West, waardoor IKC Noord en IKC West gelijktijdig zouden starten. Het gelijktijdig uitvoeren van beide projecten is financieel niet haalbaar. Het naar voren halen van IKC West heeft consequenties voor de kapitaallasten. Het betekent een extra kapitaallast van circa € 230.000,- per jaar voor een minimale periode van vijf jaar. Hiervoor is dit moment geen ruimte in de gemeentelijke begroting.

#### Ver- of Nieuwbouw

Per deelproject wordt kort aangegeven wat de huidige stand van zaken is en welke eventuele aandachtspunten er voor dat deelproject zijn:

#### IKC Oost (De Olijfboom; voorheen Morgenster en Petraschool)

De aanbesteding is afgerond en bijbehorende overeenkomsten getekend. CNS Nunspeet is bouwheer van het project en verantwoordelijk voor de realisatie van IKC Oost. Door middel van een bestuurlijk overleg blijft de gemeente bestuurlijk aangesloten. De ambtelijk projectleider is agendalid voor de projectgroepvergaderingen van CNS/SKN. De voortgang heeft lange tijd stilgelegen in verband met een lopende bezwaarprocedure tegen het bestemmingsplan. Aanvankelijk had de Raad van State de zitting op 10 maart 2025 gepland. Deze is vervolgens verschoven naar 19 september 2025. 15 oktober 2025 heeft de Raad van State uitspraak in de procedure gedaan. Alle ingediende bezwaren zijn afgewezen en daarmee is het bestemmingsplan definitief. Op dit moment lopen nog twee aanvragen bij de provincie die voorwaardelijk zijn voor de start van de bouw:

- Als gevolg van de stikstofdiscussie heeft de gemeente een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet voor een Natura 2000-activiteit moeten doen. Deze aanvraag is op dit moment onderhanden bij de provincie.
- De provincie heeft een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet afgegeven. Deze ontheffing heeft een looptijd tot 1 maart 2025. Als gevolg hiervan is een verlenging van de ontheffing aangevraagd. Deze aanvraag is op dit moment onderhanden bij de provincie.

#### IKEC Nunspeet ((V)SO en SBO door stichting Volare, Stichting Educare)

In het Koersplan hebben beide besturen de realisatie van een zogenaamd Integraal Kind en Expertisecentrum (IKEC) in Nunspeet laten opnemen. Naar aanleiding van dit plan is in het Koersplan een bestuursopdracht aan beide schoolbesturen meegegeven omdat beide schoolbesturen ook werken aan een IKEC in Harderwijk. Het 'thuisnabije' karakter van de IKEC's heeft als gevolg dat een deel van de leerlingen van de Verschoorschool in de toekomst (thuisnabij) gehuisvest wordt in Harderwijk. Dit vraagt extra capaciteit in Harderwijk. Harderwijk heeft een locatie voor het IKEC. Vanuit de gemeente Nunspeet heeft inmiddels ook een locatiestudie plaatsgevonden waarbij de locatie Oosterlaan is aangewezen als de verder te onderzoeken locatie. Op dit moment wordt het projectplan in lijn met de afspraken uit het Koersplan uitgewerkt.

#### Juniorcollege

Stichting Volare wil haar leerlingen van de Dr. A. Verschoorschool concentreren in het IKEC. Een deel van de leerlingen zal naar het IKEC in Harderwijk verhuizen. Stichting Volare heeft aangegeven dat 30% van de leerlingen in Nunspeet blijven. Stichting Volare heeft daarom aangegeven te weinig leerlingen overblijven om de kwaliteit in het Junior College te kunnen waarborgen. CNS Nunspeet en Nuborgh College hebben de intentie om door te gaan met het Junior College. Het Junior College blijft daarmee een voorziening voor leerlingen die tijdelijk extra onderwijs- of ondersteuningsbehoefte nodig hebben. Het Junior College blijft een tussenvoorziening voor leerlingen van 10-14 jaar die extra tijd en begeleiding nodig hebben om door te stromen naar het regulier voortgezet onderwijs. Het projectplan voor het Junior College wordt op dit moment uitgewerkt. De realisatie van het Junior College wordt verwacht in 2028.

#### Eerste Veluwe Montessorischool (voorheen de Ontdekking)

In het Koersplan is de renovatie van de Eerste Veluwe Montessorischool financieel berekend op basis van het huidige leerlingenaantal. Aurora heeft hun groeiambitie in het OOGO van 21 mei 2024 gepresenteerd. Recente prognoses tonen structureel hogere leerlingenaantallen (+18 leerlingen ten opzichte van het Koersplan). Extra ruimte voor de Eerste Veluwe Montessorischool is daarmee gerechtvaardigd. Het totale budget blijft in balans voor het Koersplan, omdat de verhoging binnen de bestaande middelen wordt opgevangen. De verhoging van het leerlingenaantal betekent een verhoging van het bouwkrediet met € 233.000,-. De investeringen in de kinderopvang worden budgettair neutraal verwerkt via kostendekkende huurinkomsten. De aanvullende middelen worden integraal meegenomen in de herijking van het Koersplan in 2027. Het Plan van Aanpak voor de herijking wordt momenteel uitgewerkt, in samenwerking met vertegenwoordigers vanuit de schoolbesturen. De herijking wordt in 2026 geschreven, zodat deze in 2027 ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan de commissie en de gemeenteraad.

#### Herijking Koersplan

Het Koersplan onderwijshuisvesting Nunspeet is in mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Koersplan is vastgelegd dat iedere vier jaar het Koersplan zal worden herijkt. Voor deze herijking is een plan van aanpak opgesteld waarin de schoolbesturen een prominente rol hebben. De planning is de herijking in 2026 uit te voeren zodat deze begin 2027 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

#### **Grootste toekomstige risico's**

Het doorschuiven van einddata voor een project leidt ertoe dat in de volgende meerdere projecten tegelijk gaan lopen. Dit heeft als grootste risico's:

- IKC Nunspeet Oost is in 2024 aanbesteed en gegund. Aan deze gunning heeft de aannemer een planning gekoppeld. Door de vertraging als gevolg van procedures en extra/vernieuwde vergunningen en stijgende bouwkosten is een indexatie van de gunningsprijs onvermijdelijk.

- De bouwkosten stijgen sneller dan de gemeentelijke indexering. Het naar de toekomst verschuiven van project leidt ertoe dat er minder gerealiseerd kan worden voor het vastgestelde budget.
- Een extra belasting van de ambtelijke organisatie (denk bestemmingsplannen, begeleiding aanbesteding, subsidie aanvragen).
- Netcongestie: als gevolg van krapte op het stroomnet worden grote aansluitingen niet meer vrijgegeven door de stroomnetbeheerder. Dit leidt ertoe dat gezocht moet worden naar alternatieve oplossingen waardoor nieuwbouw minder afhankelijk wordt van het stroomnet. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van accupakketten bij nieuwbouw. Dergelijke oplossingen hebben financiële consequenties voor de bouwkosten (nadeel bij gemeente). Hiertegenover staan een lagere energiekosten (voordeel bij schoolbestuur). Omdat beide componenten bij verschillende partijen liggen vraagt dit extra overleg over de verdeling van de lasten.

## Project Nieuw Feithenhof te Nunspeet

### Bevindingen financiële stand van zaken

#### **Actuele stand van zaken kosten**

Voor de transformatie van een deel van bedrijventerrein Feithenhof naar een woningbouwlocatie met ruim 600 woningen is in 2022 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd en zijn diverse voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor een totaalbedrag van €730.000,-. In juni 2025 heeft het college het programma voor de ontwikkeling Nieuw Feithenhof vastgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan de voorbereidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan, is het participatieproces opgestart en worden het woningbouwprogramma en de financiële business case verder uitgewerkt.

Vooruitlopend op een vast te stellen grondexploitatie is het pand van Shimano aangekocht. Hiervoor is afzonderlijk krediet bij de raad aangevraagd en de levering heeft in 2025 plaatsgevonden.

#### **Actuele stand van zaken financiering/financiële dekking**

Het voorbereidingskrediet is geactiveerd onder de IMVA. Als voor de ontwikkeling een gemeentelijke grondexploitatie wordt vastgesteld zullen de gemaakte kosten worden ingebracht in de boekwaarde van de grondexploitatie. Mocht het plan geen doorgang vinden, dan zullen de gemaakte kosten ten laste worden gebracht van de reserve grondexploitatie.

Omdat het plan een financieel tekort laat zien is gekeken naar subsidiemogelijkheden. Begin 2024 is een subsidie aangevraagd vanuit de regeling Woningbouwimpuls bij het Rijk. In april 2024 is € 5,9 miljoen toegekend door het Rijk en € 600.000,- toegekend als cofinanciering door de provincie. Ondanks deze subsidies laat het project nog een financieel tekort zien. Bij de vaststelling van het omgevingsplan zal ook een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de raad en op dat moment moet het verwachte tekort worden gedekt met een verliesvoorziening.

#### **Actuele stand van zaken businesscase**

De business case voor de ontwikkeling Nieuw Feithenhof laat een groot financieel tekort zien. Dit komt mede door de verwervingskosten van het bestaande vastgoed in combinatie met het betaalbare woningbouwprogramma. Een grote onzekerheid is hierbij nog de parkeeroplossing. In het verkenningsdocument is een gebouwde parkeerhub opgenomen en de eerste onderzoeken naar deze parkeerhub laten zien dat dit leidt tot een aanvullend financieel tekort.

#### **Grootste toekomstige risico's**

Op het moment dat er een grondexploitatie wordt geopend met een verwacht negatief resultaat maken de volgende, algemene risico's alsnog onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling:

- De verwervingskosten kunnen hoger uitvallen;
- De wijziging van het omgevingsplan wordt niet onherroepelijk;
- De civiele werkzaamheden inclusief saneringskosten vallen duurder uit door prijsontwikkeling, ramingsonzekerheden of door planaanpassingen;
- De bouwrijpe gronden worden voor een lagere prijs verkocht of er dient een herprogrammering plaats te vinden;
- Lagere vaststelling van de subsidies (door vertraging startbouw of aanpassingen in het programma).

- Netcongestie leidt mogelijk tot vertraging, aanpassingen aan het plan of extra kosten voor aanvullende maatregelen.

Gelet op de fase van de planontwikkeling kunnen er nog maatregelen worden getroffen om deze risico's te beheersen. Bij het eventueel vaststellen van de grondexploitatie zullen de risico's worden geïnventariseerd en gekwantificeerd en wordt hier in het bodembedrag van de reserve grondexploitatie rekening mee gehouden.

## Project 't Hul Noord te Nunspeet

### Bevindingen financiële stand van zaken

#### **Actuele stand van zaken kosten**

In april 2024 is door de raad het bestemmingsplan en de grondexploitatie voor 't Hul Noord vastgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 750 woningen. De afgelopen jaren is gewerkt aan de planontwikkeling en zijn diverse gronden in het gebied aangekocht. Er wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de maximale regie te voeren op de ontwikkeling, programmering en ruimtelijke kwaliteit van 't Hul Noord. Met de aankoop van gronden wordt ook voorkomen dat ontwikkelaars positie verkrijgen in het gebied en mede de inrichting van het plan bepalen. De gemeente heeft nu het merendeel van de gronden aangekocht of met de grondeigenaren overeenkomst bereikt over aankoop van de grond.

#### **Actuele stand van zaken financiering/financiële dekking**

De meest actuele grondexploitatie voor 't Hul Noord is door de raad vastgesteld als onderdeel van de Meerjarenplan Grondexploitatie (MPG) 2025 (prijspeil 1-1-2025) en heeft een tekort van € 3 miljoen. Voor dit tekort is een verliesvoorziening getroffen welke gedekt is uit de reserve grondexploitatie. Ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie in 2024 was het verwachte tekort aanzienlijk hoger, maar na de vaststelling is door het Rijk subsidie toegekend vanuit de Woningbouwimpuls ter hoogte van € 5,2 miljoen en cofinanciering door de Provincie voor een bedrag van € 750.000,-. Deze subsidies zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Aangezien de gemeente nog geen eigenaar is van alle gronden in het plangebied zouden eigenaren zich nog kunnen beroepen op zelfrealisatie in plaats van verkoop aan de gemeente. Het risico is dat de gemeente in dat geval niet alle kosten kan verhalen (vanwege macro-aftopping). Dit risico is afgenomen omdat de gemeente inmiddels bijna alle gronden heeft aangekocht.

#### **Actuele stand van zaken businesscase en planning**

In 2025 zijn met name kosten gemaakt voor de aankoop van gronden. In de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie 't Hul Noord naar prijsspeil 1-1-2026 worden deze aankopen verwerkt en worden ook de andere parameters en (kosten)ramingen geactualiseerd. Deze actualisatie zal onderdeel uitmaken van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 welke in mei 2026 aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Als gevolg van deze actualisatie kan een aanvullende storting in de voorziening grondexploitatie noodzakelijk zijn.

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Het uitgangspunt qua planning is dat vooruitlopend op de uitgifte van de woningbouwkavels de Bovenweg wordt heringericht. Tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan is beroep bij de Raad van State ingesteld en is het wachten op de behandeling van het beroep en de uitspraak.

#### **Grootste toekomstige risico's**

De grootste risico's van de gebiedsontwikkeling 't Hul Noord zijn als volgt:

- De verwervingskosten kunnen hoger uitvallen;
- De bestemmingswijziging wordt niet onherroepelijk;
- De civiele werkzaamheden vallen duurder uit door prijsontwikkeling of door planaanpassingen;
- De bouwrijpe gronden worden voor een lagere prijs verkocht of er dient een herprogrammering plaats te vinden;

- Vertraging door onvoorziene omstandigheden (capaciteit stroomnet, stikstof, macro-economische risico's, etc.);
- Lagere vaststelling van de subsidies (door vertraging startbouw of aanpassingen in het programma).
- Netcongestie leidt mogelijk tot vertraging, aanpassingen aan het plan of extra kosten voor aanvullende maatregelen.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie zullen de risico's opnieuw worden geïnventariseerd en gekwantificeerd. Bij het bepalen van de omvang van de reserve grondexploitatie zal hier rekening mee worden gehouden.