



Raadsvoorstel

2025-153

Afdeling Organisatie, Personeel & Financiën

E-mailadres opsteller e.vankleef@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Guido Bamberg

Onderwerp

Jaarstukken Grondbedrijf 2024

Gevraagd besluit

1. de herziene exploitatieberekeningen per 1-1-2025 van het Grondbedrijf vast te stellen;
2. de herziene berekeningen voor de complexen faciliterend grondbeleid per 1-1-2025 van het Grondbedrijf vast te stellen.

Inleiding

Jaarlijks legt het college verantwoording af over het Grondbedrijf. Deze cijfers uit de Jaarstukken Grondbedrijf zijn onderdeel van de gemeentelijke jaarrekening. In aanvulling op de gemeentelijke jaarrekening omvat dit raadsvoorstel de vaststelling van de herziene exploitatieberekeningen. De geheime bijlage vormt de cijfermatige onderbouwing van het resultaat Grondbedrijf. Deze bijlagen zijn door ons geheim verklaard met het oog op de onderhandelingspostie van de gemeente bij toekomstige aanbestedingen en/of tenders. Het openbaar maken van deze informatie weegt niet op tegen het financiële en economische belang van de gemeente zoals bedoeld in artikel 87 Gemeentewet.

Wat er aan vooraf ging

De jaarrekening is het slot van de P&C cyclus van het boekjaar 2024. Gestart met de kadernota, vervolgens de begroting 2024, 1e technische wijziging, de bestuursrapportage en 2e technische begrotingswijziging. In dit voortraject zijn de budgetten voor het Grondbedrijf geraamd, bijgesteld en is de winstneming bepaald. In de Jaarstukken Grondbedrijf 2024 worden de uiteindelijke cijfers over 2024 weergegeven.

Gewenst effect

Inzicht te geven in de financiële positie van het Grondbedrijf en een afzonderlijke toelichting per grondexploitatie.

Argumenten

1.1 *Vaststelling door de raad is vereist conform de financiële beheersverordening artikel 19*

Omdat de raad de financiële kaders vaststelt waarbinnen de grondexploitatie wordt uitgevoerd.

2.1 *Vaststelling door de raad is conform de financiële beheersverordening artikel 19*

Het gaat niet enkel om het vaststellen van de financiële kaders waarbinnen de het actieve grondbeleid wordt uitgevoerd, maar expliciet ook om de financiële kaders waarbinnen het facilitaire grondbeleid wordt uitgevoerd, zoals bij de projecten Mooi Rijnhuizen en Blok West.

Kanttelingen

Niet van toepassing

Financiële aspecten

In bijgaande Jaarstukken Grondbedrijf 2024 treft u achtereenvolgens:

- a) de "Financiële positie Grondbedrijf";
- b) de herziene exploitatieberekeningen per 1 januari 2025, zoals deze in de Jaarstukken Grondbedrijf 2024 zijn verwerkt met toelichting en geheime bijlagen.

ad a) "Financiële positie Grondbedrijf"

Het resultaat van het Grondbedrijf over 2024 bedraagt € 2,87 miljoen positief en wordt in onderstaande tabellen gespecificeerd. Dit resultaat is opgebouwd uit de winstneming van € 2,71 miljoen bij Het Klooster en de Altrecht-locatie. Het resultaat voor de overige complexen (o.a. snippergroen/ verhuur commerciële ruimte/ erfpachtcomplex) is € 0,11 miljoen. De rente verlieslatende complexen is € - 0,17 miljoen. De voorziening verlieslatende complexen wijzigt met € 0,23 miljoen.

Onderdelen resultaat Grondbedrijf	Resultaat
Winstnemingen	2,71
Resultaat overige complexen	0,11
Rente verlieslatende complexen ten laste van resultaat	-0,17
Mutaties voorziening verlieslatende complexen	0,23
Jaarresultaat	2,87

Bij de tweede technische wijziging was het begrote resultaat Grondbedrijf (€ 1,15 miljoen) reeds geboekt. Dit resultaat is hoger uitgekomen op € 2,87 miljoen. Het verschil van € 1,72 ontstaat hoofdzakelijk doordat in de voorlopige resultaatbepaling nog geen rekening werd gehouden met de winstneming op de Altrecht-locatie (€ 1,1 miljoen) en de winstneming op Het Klooster is € 0,6 miljoen hoger uitgevallen dan aanvankelijk verwacht.

Tot en met de tweede technische wijziging is per saldo € 1,26 miljoen in de Reserve Grondbedrijf gestort. Dit op basis van het voorlopige resultaat grondbedrijf (€ 1,15 mln.), de verrekening VPB (€ 0,26 mln. teruggave vennootschapsbelasting) en onttrekking t.b.v. de Merwedelijn (-0,16 € mln.). Op basis van het hogere werkelijke resultaat dan begroot (+ € 1,71 miljoen) wordt bij resultaatbestemming voorgesteld om dit bedrag aan de reserve te toe te voegen.

Na resultaatbestemming bedraagt de totale storting in de reserve grondbedrijf over 2024 € 2,96 miljoen. De stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2025 wordt daarmee € 35,71 miljoen positief. Conform de Kadernota 2024 wordt binnen deze Reserve Grondbedrijf een jaarlijks een bedrag van € 85.000 aan (tijdelijke) huurinkomsten uit het pauselanderschap Galecopperzoom gelabeld ten behoeve van de Merwedelijn. De financiële positie van het Grondbedrijf is na vaststelling van de Jaarrekening 2024 met bijbehorende herziene kostprijsberekeningen per 1-1-2025 als volgt:

Financiële positie Grondbedrijf	
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2024 na resultaatbestemming	32,75
Begroot jaarresultaat 2024	1,15
Onttrekking tbv Merw edelijn over 2023	-0,08
Onttrekking tbv Merw edelijn over 2024	-0,08
Verrekening VPB	0,26
Reserve voor resultaatbestemming	34,00
Werkelijk resultaat 2024 tov begroot	1,72
Werkelijk resultaat huur 2024 tbv Merw edelijn	-0,01
Afdracht aan alg. dienst ivm plan- & vat-kosten	0,00
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2025 na resultaatbestemming	35,71

Op basis van een Monte-Carlo simulatie zijn de risico's van het Grondbedrijf in beeld gebracht. De gezamenlijke risicoposten bedragen per 1-1-2025 € 8,55 miljoen. Deze risico's kunnen meer dan voldoende worden opgevangen binnen het beschikbare weerstandvermogen van het Grondbedrijf van € 50,70 miljoen. Het beschikbare weerstandsvermogen bestaat uit de Reserve van het Grondbedrijf vermeerderd met het nog niet gerealiseerde (winstgevend) resultaat van Het Klooster en Altrecht. Ten opzichte van vorig jaar is de buffer met € 2,85 miljoen toegenomen.

ad b) herziene exploitatieberekeningen van het Grondbedrijf per 1-1-2025 met toelichting.

Opgenomen zijn de herziene exploitatieberekeningen per 1-1-2025 van diverse complexen van het Grondbedrijf zoals deze in het programma Wonen en Economie van de jaarrekening zijn verwerkt. Per complex wordt een toelichting op het behaalde resultaat gegeven. Conform artikel 19 van de financiële beheersverordening worden de herziene exploitatieberekeningen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Gedetailleerde cijfers per complex zijn te vinden in de geheime bijlagen.

Het resultaat van het Grondbedrijf over 2024 bedraagt € 2,87 miljoen positief en wordt als volgt hieronder gespecificeerd:

Complex	Resultaat
Materiele vaste activa - strategische gronden	
02 Galecopperzoom (MVA)	0,08
Voorraad in exploitatie genomen gronden	
22 Het Klooster	1,60
23 Lekboulevard	0,73
26 Blokhoeve	0,02
31 Deventerschans	-0,12
36 Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk	-0,09
37 City	-0,49
41 Rijnhuizen Noord	-0,02
44 Altrecht	1,11
46 Kindcentrum Vreeswijk	-0,01
47 Mondriaanlaan	-0,02
48 Politiebureau	0,04
51 Zeepfabriek	0,00
Overlopende passiva	
26b Blok West	0,00
38 Mooi Rijnhuizen	0,00
Overige complexen (direct in resultaat)	
01 Niet toerekenbare kosten	-0,56
19 Erfpachtsgronden & comm grondverhuur	0,27
29 Vredebestaan	-0,02
32 Snippergroen	0,09
33 Verhuur comm. Ruimte	0,24
42 Sloop Pinguin	0,00
43 Fortw achtersw oning	0,01
49 Kauw enhof	0,00
80 Parkmanagement Het Klooster	-0,01
99 Doorberekende kosten Grondbedrijf	0,00
Jaarresultaat	2,87

Bij de jaarstukken treft u per complex een uitgebreide toelichting op het behaalde jaarresultaat.

Via de resultaatbestemming, onderdeel van de gemeentelijke jaarrekening, wordt voorgesteld het resultaat Grondbedrijf toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf.

Communicatie aspecten

Niet van toepassing

Uitvoering

Zie toelichting in de Jaarstukken Grondbedrijf 2024 en de geheime bijlagen.

Bijlagen

1. Jaarstukken Grondbedrijf 2024
2. Geheime bijlagen bij Jaarstukken Grondbedrijf 2024
3. Concept raadsbesluit

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering
burgemeester