

Nieuwegein



2025-153 Bijlage 1

Jaarstukken Grondbedrijf 2024

Gemeente Nieuwegein, Ruimtelijk Domein

Raadsnummer **2025-...**

Vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2025

Inhoud

Voorwoord	3
1. Toelichting op de systematiek van grondexploitaties	4
2. Financiële positie Grondbedrijf	6
2.1 Jaarresultaat 2024	6
2.2 Winstgevende complexen	7
2.3 Verlieslatende complexen	7
2.4 Risicoanalyse	8
2.5 Meerjarenprognose Grondbedrijf	9
2.6 Reserve Grondbedrijf	9
2.7 Conclusie	10
3. Materiële vaste activa	11
Complex 02 – Galecopperzoom	11
4. Geactualiseerde grondexploitatieopzet per complex	12
Complex 22 – Het Klooster	12
Complex 23 – Lekboulevard Hoog Zandveld	13
Complex 26 – Blokhoeve	13
Complex 31 – Deventerschans	14
Complex 36 – Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk	15
Complex 37 – City	15
Complex 41 – Rijnhuizen Noord	16
Complex 44 – Altrecht	17
Complex 46 – Kindcentrum	17
Complex 47 – Mondriaanlaan	18
Complex 48 – Politiebureau HZ	18
Complex 51 – Zeepfabriek	19
5. Faciliterend Grondbeleid	20
Complex 26b – Blok West	20
Complex 38 – Mooi Rijnhuizen	20
6. Overige complexen	22
Complex 01 – Niet toerekenbare kosten en overige grondverkopen	22
Complex 19 – Erfpachtsgronden en commerciële grondverhuur	22
Complex 29 – Vredebestlaan	22
Complex 32 – Snippergroen	22
Complex 33 – Verhuur commerciële ruimte	22
Complex 42 – Sloop Pinguïn	22
Complex 43 – Fortwachterswoning	22

Voorwoord

Het is gebruikelijk dat het Grondbedrijf jaarlijks inzicht geeft in de behaalde resultaten, in de actuele grondexploitatieopzetten en in de financiële positie van het Grondbedrijf.

In dit boekwerk treft u aan in hoofdstuk 1 een toelichting op de systematiek van grondexploitaties, waarbij een aantal basisprincipes nader wordt toegelicht.

In hoofdstuk 2 wordt de financiële positie van het Grondbedrijf per 1 januari 2025 toegelicht. De aard en omvang van de risico's worden afgezet tegen de reserves en de stand van de voorzieningen.

Hoofdstuk 3 laat het overzicht van materiële vaste activa zien.

Hoofdstuk 4 toont per complex van het Grondbedrijf een geactualiseerde grondexploitatieopzet per 1-1-2025 inclusief een toelichting van de verschillen ten opzichte van de grondexploitaties per 1-1-2024.

Hoofdstuk 5 behandelt het faciliterend grondbeleid.

Hoofdstuk 6 gaat in op de overige complexen.

In de geheime bijlagen worden de gedetailleerde cijfers getoond per complex, diverse financiële bijlagen en ook de risicoanalyses. Geheimhouding is noodzakelijk in verband met de grote financiële belangen die met de grondexploitaties gemoeid zijn.

In het kader van digitale toegankelijkheid voor mensen met een beperking is de opmaak van de jaarstukken aangepast om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting van overheden om informatie digitaal toegankelijk te maken.

De tabellen worden weergegeven in miljoenen euro's afgerond op twee decimalen (voorbeeld 0,03 miljoen euro = 30.000 euro).

1. Toelichting op de systematiek van grondexploitaties

De gemeente kan er bij gebiedsontwikkelingen voor kiezen om actieve grondpolitiek te bedrijven, zoals bijvoorbeeld bij City, Kindcentrum Vreeswijk en Het Klooster. Zij gaat dan zelf gronden opkopen, bouwrijp maken en percelen uitgeven als bouwgrond. Ook legt de gemeente de nieuwe openbare ruimte aan (woonrijp maken). Alle kosten en opbrengsten die hiermee zijn gemoeid worden ondergebracht in een grondexploitatieberekening. De systematiek van de grondexploitaties wijkt af van de "normale" exploitatie- en investeringsbudgetten van de gemeente.

Systematiek

Een grondexploitatie loopt over meerdere jaren. Voorafgaande aan de opening van de exploitatieopzet wordt een begroting gemaakt van de kosten en opbrengsten in de tijd, rekening houdend met prijsontwikkelingen en rente-effecten. Dat alles kan weer worden teruggerekend naar één enkel saldo. Het saldo (= verwachte resultaat) in euro's van nu wordt de contante waarde van een grondexploitatie genoemd.

Na opening van een nieuwe grondexploitatie (door de raad), kunnen uit de grondexploitatie kredieten worden vrijgegeven om hier de gemeentelijke kosten (inclusief de rentekosten) uit te dekken. Ook alle opbrengsten van gronduitgiften en bijvoorbeeld externe subsidies worden toegerekend aan de grondexploitatie. Daardoor ontstaat gedurende de looptijd een boekwaarde (het saldo gerealiseerde kosten minus gerealiseerde opbrengsten). De nog te maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten worden dan steeds kleiner. Dit hoeft dus geen invloed te hebben op het saldo.

Als er een positief grondexploitatiesaldo wordt geraamd (winstgevend complex) dan wordt deze winst tussentijds genomen bij de jaarrekening volgens de percentage of completion methode.

Als echter een negatief saldo wordt verwacht (verlieslatend complex) dan is de gemeente verplicht om direct een voorziening te treffen om dit verlies te dekken. Die voorziening wordt berekend tegen de contante waarde, wat wil zeggen dat wordt uitgerekend welk bedrag nu apart moet worden gezet om te zijner tijd het nadelig saldo op de exploitatie te kunnen dekken.



Gedurende de uitvoering van het plan kunnen de gemaakte kosten en/of opbrengsten mee- of tegenvallen, maar ook kunnen de prognoses van de nog te maken kosten en/of de te maken opbrengsten wijzigen. Al deze verschillen vallen toe aan de grondexploitatie. Waar mogelijk worden veranderingen binnen het afgesproken saldo opgelost, maar soms kan dat niet. Dan verandert het saldo van de grondexploitatie. Als bijvoorbeeld de geraamde opbrengsten in een plan naar beneden moeten worden bijgesteld of als het plan vertraging oploopt (rente-verlies) dan zal het geraamde exploitatieresultaat verslechteren. Bij een plan dat al negatief was zal dat betekenen dat de voorziening waarmee het verlies wordt afgedekt opgehoogd moet worden bij de jaarrekening.

Jaarresultaat Grondbedrijf

Het jaarresultaat van het Grondbedrijf wordt niet bepaald door de jaarlijkse uitgaven en inkomsten in de grondexploitaties, maar door de volgende onderdelen:

- Resultaatsneming op een winstgevende grondexploitatie;
- Resultaat overige complexen (niet zijnde grondexploitaties):
 - verkoop/verhuur van snippergroen en overige gronden
 - verhuur van commerciële ruimten
 - niet toerekenbare kosten Grondbedrijf;
- Rente over boekwaarde van verlieslatende complexen die conform het BBV ten laste van het resultaat van het Grondbedrijf komt;
- Het naar beneden of boven bijstellen van reeds getroffen voorzieningen voor verlieslatende plannen op basis van de jaarlijkse actualisatie van de prognose van het resultaat van de lopende grondexploitaties.

Reserve Grondbedrijf

Naast de voorzieningen voor verlieslatende complexen heeft een Grondbedrijf ook een reserve te hebben: de Reserve Grondbedrijf. Deze dient in de eerste plaats om de risico's af te dekken. In alle grondexploitaties loopt de gemeente in meer of minder mate risico's. Dit kunnen tegenvallende of onvoorziene kosten zijn, lager dan geraamde grondopbrengsten, langere doorlooptijden e.d. Al deze risico's tezamen worden jaarlijks in beeld gebracht en gekwantificeerd in de Jaarstukken Grondbedrijf (2.4 risicoanalyse en bijlage overzicht risico's grondexploitaties). Het totale risico dat de gemeente loopt met grondexploitaties moet vervolgens worden afgedekt. Dit gebeurt bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente waarbij alle risico's van de gemeente, inclusief de risico's van de grondexploitaties, worden afgezet tegen de reserves van gemeente (Algemene Reserve, Reserve Grondbedrijf).

In de tweede plaats dient de Reserve Grondbedrijf om verhoging van de voorziening voor bestaande

verlieslatende complexen bij oplopende tekorten op te kunnen vangen zonder de algemene dienst hiermee te belasten. Het oplopende tekort zal afgedekt moeten worden bij de jaarrekening met een toevoeging aan de voorziening. In de derde en laatste plaats dient de Reserve Grondbedrijf om voorzieningen uit te kunnen vormen wanneer de gemeenteraad besluit een nieuwe verlieslatende grondexploitatie te openen.



Het spreekt vanzelf dat een reserve waar vaak een beroep op wordt gedaan ook moet worden aangevuld. Dat gebeurt door tussentijdse winstnemingen en door, na afronding, het saldo van winstgevende complexen toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf. Daarmee kunnen nieuwe fluctuaties in de hele grondzakenportefeuille worden opgevangen. De Reserve Grondbedrijf fungeert op deze wijze als buffer tussen de inspanningen in de grondexploitatiegebieden en de Algemene Reserve van de gemeente Nieuwegein. Om als buffer te fungeren is een solide reservepositie van belang. De Reserve Grondbedrijf is en blijft bestemd voor projecten ten behoeve van grondexploitaties en faciliterend grondbeleid.

2. Financiële positie Grondbedrijf

De diverse grondexploitaties zijn per 1-1-2025 weer geactualiseerd. In dit hoofdstuk wordt de financiële positie van het Grondbedrijf toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt bij de grondexploitatieberekeningen een toelichting gegeven op de verschillen tussen de grondexploitatie per 1-1-2025 ten opzichte van die per 1-1-2024.

VPB

Aan de hand van de balanswaardes per 1-1-2024 en de fiscale waarde van de grondexploitaties per 1-1-2025 is de jaarwinst bepaald naar rato van de opbrengsten.

Urenverantwoording op grondexploitaties

De uren die medewerkers van de gemeente maken voor planontwikkeling en voor de voorbereiding, administratie en toezicht (VAT) van civieltechnische werken worden verantwoord op de grondexploitaties.

Door vooral met vast personeel te werken, hebben de grondexploitaties een financieel voordeel (vast is goedkoper dan inhuur). Er wordt geprobeerd een zo goed mogelijke begroting van de uren te maken. Het egalisatieprincipe is in 2020 losgelaten. Als er minder uren worden gemaakt dan begroot, wordt getoetst of de Algemene Dienst het op kan vangen. Als dat niet mogelijk is, wordt de rekening in het begrotingsjaar conform begroting doorbelast aan de Reserve Grondbedrijf. Dit betekent dat het verschil tussen begrote en werkelijke uren wordt verrekend met de Reserve Grondbedrijf via het voorstel tot resultaatbestemming. Als er meer uren aan de grondexploitaties worden besteed dan begroot, komt dit voor rekening van de grondexploitaties.

Voor 2025 is een inschatting gemaakt van de interne uren op basis van de tijdsbesteding in het afgelopen jaar en de verwachte tijdsbesteding voor de

toekomstige jaren. Op deze manier zijn de begrote plan- en VAT-kosten aangepast aan de meest recente inzichten en opgenomen in de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2025.



2.1 Jaarresultaat 2024

Het resultaat van het Grondbedrijf ontstaat door de som van de volgende onderdelen:

- Resultaatsneming op een winstgevendende grondexploitatie;
- Resultaat overige complexen (niet zijnde grondexploitaties)
 - verkoop/verhuur van snippergroen en overige gronden
 - verhuur van commerciële ruimten
 - niet toerekenbare kosten Grondbedrijf;
- Rente over boekwaarde van verlieslatende complexen die conform het BBV ten laste van het resultaat van het Grondbedrijf komt;
- Het naar beneden of boven bijstellen van reeds getroffen voorzieningen voor verlieslatende plannen op basis van de jaarlijkse actualisatie van de prognose van het resultaat van de lopende grondexploitaties.

Het resultaat van het Grondbedrijf over 2024 bedraagt € 2,87 miljoen positief en wordt in onderstaande tabel 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 Vredebestlaan	-0,02
32 Snippergroen	0,09
33 Verhuur comm. Ruimte	0,24
42 Sloop Pinguin	0,00
43 Fortwachterswoning	0,01
49 Kauwenhof	0,00
80 Parkmanagement Het Klooster	-0,01
99 Doorberekende kosten Grondbedrijf	0,00
Jaarresultaat	2,87

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

Dit positieve jaarresultaat van € 2,87 miljoen komt door een tussentijdse winstneming op Het Klooster van € 1,60 miljoen en op de locatie Altrecht van € 1,11 miljoen. Deze winstneming (volgens de percentage of completion methode) is voorgeschreven door de commissie BBV. Ook dit jaar is deze toegepast op het resultaat op eindwaarde in plaats van contante waarde, naar aanleiding van een eerdere opmerking van de accountant.

Naast deze winstnemingen zijn de voorzieningen van de grondexploitaties bijgesteld op basis van de huidige inzichten. Per saldo zijn de voorzieningen met € 0,23 miljoen afgenomen.

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.

Hoofdstukken 3 tot en met 6 geven per complex een toelichting over de behaalde jaarresultaten.

2.2 Winstgevende complexen

Het Klooster is een winstgevend complex. In de grondexploitatie per 1-1-2025 wordt een voorcalculatorisch positief resultaat geraamd van € 12,90 miljoen. Tezamen met de reeds genomen winst van € 60,59 miljoen is dit € 0,30 miljoen hoger dan vorig jaar.

Dit jaar is ook voor het eerst winst genomen binnen het project op de Altrecht-locatie. De genomen winst bedraagt € 1,12 miljoen. De grondexploitatie per 1-1-2025 kent een voorcalculatorisch positief resultaat van € 2,09 miljoen.



Het hanteren van de door de commissie BBV voorgeschreven methode van winstneming betekent dat er dit jaar winst wordt genomen op het complex Het Klooster.

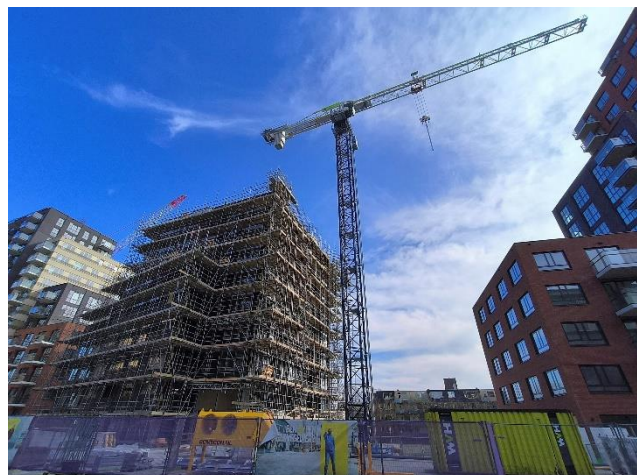
2.3 Verlieslatende complexen

Ter grootte van het jaarlijkse verlies wordt ten laste van het resultaat van dat jaar een voorziening gevormd conform het BBV. De rente wordt niet op de boekwaarde bijgeschreven, maar wordt rechtstreeks ten laste van het

jaarresultaat gebracht. Hieronder is de stand van de voorziening weergegeven per 1-1-2025.

Complex	1-1-2024	1-1-2025	Mutatie
23 Lekkoulevard	2,65	1,90	-0,75
26 Blokhoeve	5,10	5,07	-0,04
31 Deventerschans	1,15	1,26	0,11
36 P-terrein Wiersdijk	0,70	0,79	0,09
37 City	26,83	27,22	0,39
41 Rijnhuizen Noord	1,70	1,70	0,00
46 Kindcentrum	0,47	0,47	0,00
47 Mondriaanlaan	0,53	0,54	0,02
48 Politiebureau	0,18	0,13	-0,05
Subtotaal	39,31	39,31	2,39
02 Galecopperzoom (MVA)	15,23	15,23	0,00
38 Mooi Rijnhuizen	2,36	2,36	0,00
Totaal	56,90	56,67	-0,23

De voorziening wordt bepaald aan de hand van het contante resultaat per complex. De voorziening Lekkoulevard is afgenomen met € 0,75 miljoen door meer uitgeefbare vierkante meters in het deelproject Nijemonde en een indexatie van de grondverkoop van het deelproject Middenblok welke vorig jaar nog niet was meegenomen in de raming. In City is de bestaande voorziening met € 0,39 miljoen toegenomen doordat de extra benodigde civiele kosten en plankosten niet volledig konden worden gecompenseerd door de gestegen grondopbrengsten en binnen gehaalde subsidies. Bij de overige complexen zijn de verschillen ten opzichte van vorig jaar relatief klein.



2.4 Risicoanalyse

Om een eerste idee van de omvang van de risico's te geven wordt opgemerkt dat binnen de diverse grondexploitaties per 1-1-2025 nog een totaal aan kosten is te maken van € 102,10 miljoen en aan opbrengsten is te ontvangen van € 124,56 miljoen. Ten opzichte van 1-1-2024 zijn de nog te maken kosten met € 0,34 miljoen gestegen en zijn de nog te ontvangen opbrengsten gestegen met € 6,34 miljoen (zie onderstaande tabel).

Complex	Nog te maken kosten	Nog te ontv opbrengsten
Materiele vaste activa - strategische gronden		
02 Galecopperzoom	0,00	0,00
Voorraad in exploitatie genomen gronden		
22 Het Klooster	-5,54	30,47
23 Lekkoulevard	-2,89	5,50
26 Blokhoeve	-9,57	7,36
31 Deventerschans	-0,67	0,50
36 Parkeerterrein Wiersdijk	-1,15	0,96
37 City	-38,57	36,65
41 Rijnhuizen Noord	-5,21	7,88
44 Altrecht	-0,52	0,00
46 Kindcentrum	-3,43	4,97
47 Mondriaanlaan	-0,33	1,13
48 Politiebureau	-1,32	1,44
51 Zeepfabriek	-9,42	11,22
Overlopende passiva		
26b Blok West	0,08	1,82
38 Mooi Rijnhuizen	-23,58	14,66
Totaal 31-12-2024	-102,10	124,56
Totaal 31-12-2023	-101,76	118,23
Vershil t.o.v. vorig jaar	-0,34	6,34

De risicoanalyse vindt als volgt plaats. Per project wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste risico's. Door middel van een gevoeligheidsanalyse wordt bepaald welke risico's per project financieel gezien het belangrijkste zijn. Op basis van een Monte-Carlo simulatie wordt vervolgens bepaald wat de totale financiële impact van alle benoemde risico's op het betreffende project is.

Deze simulatie gaat ervan uit dat niet alle risico's zich tegelijkertijd én in volle omvang zullen voordoen. Het optellen van alle maximale consequenties zou anders een overschatting geven van het totaal aan risico's binnen een project. De uitkomsten van deze simulatie worden weergegeven in percentages van

zekerheid dat het berekende bedrag voldoende is om alle benoemde risico's in financiële zin af te dekken. Uit de "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen" volgt dat het weerstandsvermogen wordt bepaald op basis van een risicosimulatie waarbij een zekerheidspercentage van 90% wordt gehanteerd.

Op basis van de per 1-1-2025 herziene grondexploitaties zijn door de planeconomen van het Grondbedrijf, projectleiders en de afdeling financiën nieuwe risicoanalyses gemaakt. De rapportage is bijgevoegd.

De gezamenlijke risicoposten (benodigde weerstandsvermogen bij een zekerheidspercentage van 92%) bedragen per 1 januari 2025 € 8,55 miljoen.

Het beschikbare weerstandsvermogen van het Grondbedrijf bestaat uit de Reserve van het Grondbedrijf (€ 35,71 miljoen) vermeerderd met het nog niet gerealiseerde (winstgevend) resultaat van Het Klooster en Altrecht (€ 14,99 miljoen) en is dus per 1-1-2025 € 50,70 miljoen.

Weerstandsvermogen	
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2025 na resultaatbestemming	35,71
Nog niet gerealiseerd (winstgevend) resultaat Het Klooster & Altrecht	14,99
Beschikbaar weerstandsvermogen 1-1-2025	50,70
Risicoposten	8,55
Buffer (incl. nog niet gerealiseerd resultaat)	42,15

De buffer is per 1-1-2025 € 42,15 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is de buffer met € 2,85 miljoen toegenomen. Voor de accountant is het evenwel van belang dat alle risico's van de gemeente (inclusief het Grondbedrijf) worden afgedekt met het totale weerstandsvermogen van de gemeente (zie Jaarrekening 2024 Gemeente Nieuwegein).



2.5 Meerjarenprognose Grondbedrijf

In de onderstaande tabel is het verwachte verloop weergegeven van alle grondexploitaties. Een positieve boekwaarde betekent dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Een negatief saldo geeft aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De verwachting is dat de komende 5 jaar de boekwaarde afneemt en met name in 2026 en 2029 zal dalen.

MPG	Boek- waarde	2025	2026	2027	2028	2029
Kosten	229,50	22,43	25,07	20,36	14,29	10,45
Opbrengsten	183,42	21,34	29,72	18,37	12,43	18,45
Saldo	46,08	1,09	-4,65	1,98	1,86	-8,00
Saldo lopend	46,08	47,17	42,52	44,50	46,36	38,36

2.6 Reserve Grondbedrijf

Met inachtneming van de resultaten over 2024 is er een nieuw beeld van de financiële positie van het Grondbedrijf per 1-1-2025 beschikbaar. Dit beeld is in onderstaande tabel weergegeven.

Het Grondbedrijf heeft een positief resultaat gerealiseerd van € 2,87 miljoen (zie toelichting bij 2.1 Jaarresultaat 2024).

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 toe te voegen.

Financiële positie Grondbedrijf	
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2024 na resultaatbestemming	32,75
Begroot jaarresultaat 2024	1,15
Onttrekking t.b.v. Merwedelijn over 2023	-0,08
Onttrekking t.b.v. Merwedelijn over 2024	-0,08
Verrekening VPB	0,26
Reserve voor resultaatbestemming	34,00
Werkelijk resultaat 2024 t.o.v. begroot	1,72
Werkelijk resultaat huur 2024 tbv Merwedelijn	-0,01
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2025 na resultaatbestemming	35,71

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 € 35,71 miljoen positief.

2.7 Conclusie

In 2024 is de woningmarkt sterk opgeleefd. De woningprijzen stegen fors als gevolg van gestegen lonen en een lage hypotheekrente. Daarbij was de vraag naar woningen hoog en het aanbod beperkt. Het aantal woningverkopen steeg in 2024 sterk door meer aanbod van particuliere huurwoningen en daarbij kochten starters relatief meer woningen. De vraag naar woningbouw blijft onverminderd groot.

Het aantal verkochte woningen in de regio Utrecht is in het vierde kwartaal van 2024 gestegen met 26% ten opzichte

van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 12% toegenomen en daarmee inmiddels voorbij aan het hoogste prijsniveau ooit in het tweede kwartaal 2022. De gemiddelde verkooptijd is 23 dagen.

We hebben als gemeente een grote portefeuille aan lopende grondexploitatieprojecten en blijven dus ook risico's houden. De Reserve Grondbedrijf is toegenomen met € 2,96 miljoen tot € 35,71 miljoen positief na resultaatbestemming.

In de toekomst ligt de nadruk op inbreidingslocaties. Dit zijn complexe binnenstedelijke ontwikkelingen die in de basis minder winstgevend of zelfs verlieslatend zijn. De door de maatschappij en politiek gewenste participatie en verduurzaming in gebiedsontwikkelingen zal een kostprijsverhogend effect hebben op de grondexploitaties. Daarvoor is en blijft een gezonde Reserve Grondbedrijf van belang.



3. Materiële vaste activa

Het enige complex wat materieel vast actief is, is Galecopperzoom.

Complex 02 – Galecopperzoom



Bestuurlijk opdrachtgever: E. Eggengoor
Programma: Verhuur gronden
Fasering: 2024-2030
Plangebied: 48 hectare
Boekwaarde: € 18,5 mln. Positief

Besluitvorming en programma

Enige jaren geleden is met de omliggende gemeenten, de provincie en het rijk afgesproken het gebied Galecopperzoom in het kader van de A12 zone op dat moment niet in ontwikkeling te brengen als bedrijventerrein maar het gebied te reserveren voor de woningbouwontwikkeling na 2030. Dit is vastgelegd in een aantal afspraken, "Wenkend perspectief" en "Dynamisch werkprogramma A12 centraal". In 2012 is door alle partijen een

"Intentieverklaring A12 Centraal" vastgesteld. De Galecopperzoom is een strategische ontwikkelpositie voor de lange termijn.

Momenteel wordt de Galecopperzoom in gebruik genomen als pauzelandchap. Daarbij wordt de grond verhuurd aan diverse partijen om het gebied aantrekkelijker te maken voor de stad. De huuropbrengsten worden gereserveerd als toekomstige bijdrage aan de Merwedelijn.

Financieel (kosten en opbrengsten)

De boekwaarde van het gebied bedraagt € 18,5 miljoen. Hier staat een voorziening tegenover van € 15,3 miljoen zodat een gecorrigeerde boekwaarde ontstaat van € 3,2 miljoen wat neerkomt op € 6,70/m² hetgeen als agrarische waarde kan worden beschouwd. Deze boekwaarde is ten opzichte van het begin van het jaar niet gewijzigd. In 2024 werd circa € 0,08 miljoen aan resultaat beheer gerealiseerd. Conform de Kadernota 2024 worden deze tijdelijke huurinkomsten geormerkt ten behoeve van toekomstige Merwedelijn.

4. Geactualiseerde grondexploitatieopzet per complex

In dit hoofdstuk wordt per complex een toelichting gegeven op de actualisatie en de belangrijkste financiële gegevens. De uitgebreide cijfers zijn te vinden in de bijlagen.



We hebben voorzichtig geraamd. De gehanteerde parameters zijn als volgt:

- Het gehanteerde rentepercentage is 0,50% als gemiddelde voor langjarige prognoses. Het gehanteerde disconteringspercentage is 2,0% zoals voorgeschreven door de Commissie BBV.
- De parameter voor de kostenstijging is vanaf 2025: 2,0% (van 2024 naar 2025 is met 3,0% geïndexeerd). De parameter voor de opbrengstenstijging is vanaf 2025: 1,0% (van 2024 naar 2025 zijn betaalbare woningen met 1,0% geïndexeerd en vrije sector woningen met 6%).

Complex 22 – Het Klooster



Bestuurlijk opdrachtgever: E. Eggengoor
Programma: Bedrijvenpark
Fasering: 2005-2030
Plangebied: 74 hectare
Saldo: € 12,9 mln. Positief

Algemeen

Het Klooster is een bedrijvenpark van 74 hectare dat grenst aan de snelweg A27. Het afgelopen jaar is een tweetal kavels verkocht en zijn voorbereidingen getroffen voor verkoop van de resterende kavels. Bijvoorbeeld voor de tender van de entreekavels en kavel J en M. De overeenkomst met Shell is beëindigd waardoor ook die entreekavel weer beschikbaar is. Het bestemmingsplan voor deelgebied 4 moest na de uitspraak van de Raad van State opnieuw gemaakt worden. Dit is nog niet afgerond met als gevolg een langere doorlooptijd. Hiernaast vormt netcongestie een risico voor de planning. De doorlooptijd is verlengd tot en met 2030.

Ruimtegebruik en programma

Ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 12,9 miljoen) is per saldo € 1,3 miljoen lager dan de grondexploitatie per 1-1-2024. Dit komt doordat er voor € 1,6 miljoen winst genomen is. Eind 2024 is 0,96 hectare verkocht, 10,6 hectare gereserveerd en 2,5 hectare staat nog vrij te koop.

Het Klooster	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	104,30	103,96	0,34
Opbrengsten	119,02	119,86	-0,83
Saldo	14,73	15,89	-1,17
Indexatie & Rente	-1,83	-1,69	-0,13
Resultaat	12,90	14,20	-1,30

De kosten zijn iets naar boven bijgesteld. Er heeft een kleine overschrijding plaatsgevonden in de uitvoering.

De opbrengsten zijn per saldo met € 0,83 miljoen gedaald vanwege een hogere opbrengst dan verwacht voor kavel 16 en de winstneming van € 1,6 miljoen die in mindering is gebracht op de grondopbrengsten.

Complex 23 – Lekboulevard Hoog Zandveld



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Resterend programma: 50 woningen en
7600m² bvo intramurale zorg (80-100
zorgstudio's)
Fasering: 2025-2028
Plangebied: 6,2 hectare
Saldo: € 1,9 mln. negatief

Algemeen

Voor het deelproject Middenblok geldt dat het toekennen van de SBI-subsidie een positieve impuls heeft gegeven voor de daadwerkelijke realisatie van dit project. De omgevingsvergunning is in december 2024 onherroepelijk verklaard. De grondoverdracht en start bouwrijp maken vinden in Q1 2025 plaats. Naar verwachting wordt in 2026 deelproject Middenblok afgerond.

Voor het deelproject Nijemonde is er afgelopen jaar volop gewerkt aan de haalbaarheid van het beoogde plan. Naar verwachting wordt in Q1 2025 de koopovereenkomst tussen de gemeente Nieuwegein en Zorgspectrum getekend. Komend jaar wordt toegewerkt naar een onherroepelijke omgevingsvergunning waarna de bouw kan starten.

Ruimtegebruik en programma

Het programma van het Middenblok bestaat uit 50 woningen; waarvan 15 sociale huurwoningen en in totaal 50% betaalbare woningen.
Het programma voor Nijemonde is gewijzigd van 3.080 m² bvo naar 7600 m² bvo verpleeghuisplaatsen.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -1,90 miljoen) is verbeterd met € 0,75 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

De kosten zijn in totaal met circa € 0,89 miljoen toegenomen door de bijstelling van een aantal begrotingsposten (bouw en woonrijp maken, proceskosten) voor de deelprojecten Nijemonde en Middenblok. De opbrengsten zijn in totaal met €1,72 miljoen toegenomen door een programma wijziging voor het deelproject Nijemonde en de indexatie van de grondverkoop van het Middenblok welke vorig jaar nog niet was meegenomen in de raming.

Lekboulevard	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	13,38	12,49	0,89
Opbrengsten	11,68	9,96	1,72
Saldo	-1,71	-2,54	0,83
Indexatie & Rente	-0,19	-0,11	-0,08
Resultaat	-1,90	-2,65	0,75

Complex 26 – Blokhoeve



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Resterend programma: Circa 100
woningen
Fasering: 2025-2029
Plangebied: 35 hectare
Saldo: € 5,1 mln. negatief

Algemeen

De wijk Blokhoeve is gelegen aan de noordkant van Nieuwegein. In totaal worden er ruim 800 woningen gebouwd. Blokhoeve is onderverdeeld in drie

deelgebieden: De Lamellen in het noorden, Het Eiland in het midden en Het Blok in het zuiden. De ontwikkeling van deelgebied Blok West is opgenomen binnen het faciliterend grondbeleid (zie hoofdstuk 5). Na het ondergronds brengen van de hoogspanningsleiding door Blokhoeve kunnen de resterende woningen worden gerealiseerd.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024 zijn ongewijzigd.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -5,07 miljoen) is met € 0,04 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2023 (€ -5,10 miljoen).

Blokhoeve	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	61,55	61,38	-0,17
Opbrengsten	56,64	56,57	0,07
Saldo	-4,91	-4,81	-0,10
Indexatie & Rente	-0,16	-0,30	0,14
Resultaat	-5,07	-5,10	0,04

De kosten zijn met € 0,17 miljoen toegenomen. Dit is grotendeels het gevolg van het aanpassen van de prijzen naar het huidige prijspeil en de toegenomen doorlooptijd met één jaar. De opbrengsten zijn met € 0,07 miljoen toegenomen door het indexeren van de grondopbrengsten naar het huidige prijspeil.

Complex 31 – Deventerschans



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: circa 16 woningen en 22 parkeerplaatsen
 Fasering: 2025-2026
 Plangebied: 0,4 hectare
 Saldo: € 1,26 mln. negatief

Algemeen

Het plan Deventerschans betreft de locatie van een voormalig scholencomplex aan de Deventerschans. In 2023 is een ontwikkelaar geselecteerd. Komend jaar wordt de kavel uitgegeven en gestart met de bouw.

Ruimtegebruik en programma

De locatie Deventerschans ligt binnen een cirkel van 400 meter van (centrum)voorzieningen waardoor de locatie geschikt is voor het realiseren van woningen voor senioren en/of voor personen die zorg en ondersteuning behoeven. Het programma gaat uit van een mix van koop en sociale huur van in totaal circa 16 woningen en 22 parkeerplaatsen.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -1,26 miljoen) is met € 0,11 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024. Dit wordt veroorzaakt door extra benodigde kosten voor het kappen en verplanten van bomen. Daarnaast zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken geïndexeerd. De opbrengsten zijn afgenomen met circa € 0,05 miljoen doordat er een kleinere kavel wordt verkocht dan eerder was geraamd.

Deventerschans	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	1,75	1,69	-0,07
Opbrengsten	0,50	0,55	-0,05
Saldo	-1,25	-1,13	-0,12
Indexatie & Rente	-0,01	-0,02	0,01
Resultaat	-1,26	-1,15	-0,11

Complex 36 – Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: 40 appartementen
 Fasering: 2024-2028
 Plangebied: 0,4 hectare
 Saldo: € 0,79 mln. negatief

Algemeen

Op 28 april 2016 heeft de raad de grondexploitatie Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk (hierna: grex Wiersdijk) vastgesteld. Deze ontwikkeling grenst aan het toekomstige multifunctionele Sportpark Parkhout/Zandveld (SPZ) waar de hockeyvereniging MHCN zich afgelopen jaar heeft gevestigd.

Ruimtegebruik en programma

Ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024. Om op de plek van de parkeerplaats Helmkruid te kunnen bouwen, moeten de parkeerplaatsen worden verplaatst. In 2017 is gestart met de aanleg van extra parkeerplaatsen ter hoogte van SV Geinoord. In

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -0,79 miljoen) is met € 0,09 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2023.

Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	1,91	1,76	-0,15
Opbrengsten	1,13	1,10	0,03
Saldo	-0,78	-0,66	-0,12
Indexatie & Rente	-0,01	-0,04	0,03
Resultaat	-0,79	-0,70	-0,09

De kosten zijn toegenomen met € 0,15 mln. als gevolg van een geactualiseerde kostenraming inzake de bouwstraat Helmkruid en de indexering van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn extra kosten opgenomen in de grondexploitatie voor compensatie van de bomen. De grondopbrengsten zijn geactualiseerd op basis van de Nota Grondprijzen 2025.

Complex 37 – City



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: 1.000 – 2.000 appartementen
 Fasering: 2013-2029
 Saldo: € 27,22 mln. negatief

Ruimtegebruik en programma

Ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -27,22 miljoen) is per saldo met € 0,39 miljoen afgenomen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

City	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	86,13	81,76	-4,36
Opbrengsten	59,52	55,76	3,75
Saldo	-26,61	-26,00	-0,61
Indexatie & Rente	-0,61	-0,83	0,22
Resultaat	-27,22	-26,83	-0,39

De kosten zijn naar boven bijgesteld met € 4,36 miljoen. Dit komt door het bijstellen van de civiele kosten waaronder een rioolstreng in City West en noodzakelijke betonnen ondergrond voor het busplein in verband met zware elektrische bussen welke vorig jaar nog niet waren meegenomen in de kostenraming. Daarnaast zijn de plankosten opgehoogd aangezien de plankosten minder snel afgebouwd kunnen worden dan vorig jaar werd aangenomen. Tot slot zijn de kosten met 3,0% geïndexeerd naar het huidige prijspeil.

De grondopbrengsten zijn met € 3,75 miljoen naar boven bijgesteld. Dit komt onder andere door het omzetten van 64 middenhuur appartementen naar betaalbare koop appartementen. Ook zijn de grondopbrengsten geïndexeerd naar het huidige prijspeil. De betaalbare woningen zijn met 1,0% geïndexeerd en de vrije sector woningen met 6,0%. De prijzen van de sociale woningbouw zijn conform de Nota Grondprijzen 2025 verwerkt. Hiernaast zijn de opbrengsten ook gestegen door enkele binnen gehaalde subsidies vanuit de provincie ten behoeve van de Kolfstedetunnel, de brug over de Doorslag en Doorfietsroute. Door de verschuivingen in de fasering en een verlaging van de rente blijft het effect op het resultaat beperkt tot € 0,39 miljoen.

Complex 41 – Rijnhuizen Noord



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: Circa 50 woningen
 Fasering: 2025-2030
 Plangebied: 0,4 hectare
 Saldo: € 1,70 mln. negatief

Algemeen

Deze locatie van de voormalige hockeyvelden is vrijgekomen met de verplaatsing naar Sportpark Parkhout/Zandveld. In 2023 en 2024 zijn raadsbesluiten genomen over de tijdelijke en permanente school binnen het plangebied.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -1,70 miljoen) is ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Rijnhuizen Noord	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	9,44	9,33	-0,11
Opbrengsten	8,05	7,95	0,10
Saldo	-1,39	-1,38	-0,01
Indexatie & Rente	-0,31	-0,32	0,01
Resultaat	-1,70	-1,70	0,00

De kosten zijn met circa € 0,11 miljoen toegenomen als gevolg van indexatie van de kosten. De grondopbrengsten zijn toegenomen met € 0,10 miljoen doordat deze zijn geïndexeerd naar het huidige prijspeil. Per saldo blijft het resultaat van de grondexploitatie ongewijzigd. Er wordt nog onderzocht hoe de grondopbrengsten kunnen verbeteren met de toevoeging van extra woningen. Vooralsnog is in de grondexploitatie gerekend met 40 woningen.

Complex 44 – Altrecht



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: 85 woningen
Fasering: 2025-2026
Plangebied: 1,7 hectare
Saldo: € 2,09 mln. positief

Algemeen

Stichting Altrecht en de gemeente werken gezamenlijk aan de realisatie van de geplande woningbouw op de percelen langs de Rembrandthage, Pieter van Laerhage en Galecopperdijk. In 2024 is gestart met de sloop van het gebouw van Altrecht. Dit jaar wordt gestart met de bouw van de eerste woningen.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 2,09 miljoen) is per saldo € 0,81 miljoen lager ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024 (€ 2,90 miljoen).

Altrecht	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	0,81	0,91	0,10
Opbrengsten	2,90	3,94	-1,04
Saldo	2,08	3,03	-0,95
Indexatie & Rente	0,01	-0,13	0,14
Resultaat	2,09	2,90	-0,81

De wijziging van het resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de winstneming van € 1,11 miljoen die in mindering is gebracht op de

grondopbrengsten. Deze winstneming kwam eerder dan verwacht door de voorspoedige verkoop van de woningen in 2024. Hiernaast zijn de kosten met € 0,10 miljoen afgenomen als gevolg van één jaar kortere doorlooptijd.

Complex 46 – Kindcentrum



Bestuurlijk opdrachtgever: G. Bamberg
Programma: circa 34 woningen
Fasering: 2025-2029
Plangebied: 1,8 hectare
Saldo: € 0,47 mln. negatief

Algemeen

Aan de Industrieweg in Vreeswijk zijn plannen voor een kindcentrum (basisonderwijs en kinderopvang) met sportvoorziening in combinatie met woningbouw. Hiervoor is het pand en bijbehorend perceel van Stichting Meander aangekocht in 2023. Dit pand wordt gedeeltelijk gebruikt voor de opvang van schipperskinderen en tijdelijk voor de opvang van vluchtelingen. Wanneer voor de huidige bewoners een alternatieve locatie is gevonden, kan het pand worden gesloopt. Mocht de alternatieve locatie worden gevonden binnen het plangebied van deze grondexploitatie zal dit een negatief effect hebben op het resultaat.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -0,47 miljoen) is ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024.

Kindcentrum	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	5,98	5,88	-0,10
Opbrengsten	5,69	5,62	0,07
Saldo	-0,29	-0,26	-0,03
Indexatie & Rente	-0,18	-0,21	0,03
Resultaat	-0,47	-0,47	0,00

De kosten zijn toegenomen als gevolg van indexatie naar het huidige prijspeil. De zoektocht naar een nieuwe locatie voor de huidige bewoners van het aangekochte pand zorgen voor extra complexiteit binnen het project. Hiernaast zijn ook de grondopbrengsten bijgesteld op basis van de Nota Grondprijzen 2025 en geïndexeerd naar het huidige prijspeil. Per saldo blijft het resultaat van de grondexploitatie gelijk.

Complex 47 - Mondriaanlaan



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: een hospice
Fasering: 2023-2025
Plangebied: 1.430 m²
Saldo: € 0,54 mln. negatief

Algemeen

In 2022 is de grondexploitatie opgesteld voor de realisatie van 6 woningen en een hospice. In 2023 is een intentieovereenkomst gesloten met een zorgaanbieder inzake de hospice waar gekozen is voor een renovatievariant.

Bij renovatie zullen geen bouw- en woonrijp maken activiteiten plaatsvinden. Voor de verdere realisatie zal een raadsvoorstel worden voorbereid. Middels een raadsbrief is de gemeenteraad (oktober 2023) hierover geïnformeerd. Zodra een raadsbesluit is genomen ten aanzien van het investeringskrediet voor het hospice zal de huidige grondexploitatie worden afgesloten.

Ruimtegebruik en programma

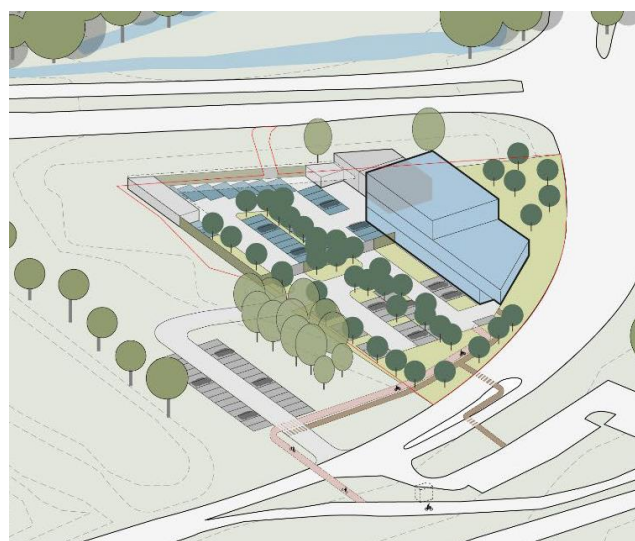
Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 0,54 miljoen negatief) is met € 0,01 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit komt met name door extra beheer-kosten als gevolg van lekkages aan het bestaande pand. Verder zijn zowel de kosten als opbrengsten geïndexeerd.

Mondriaanlaan	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	1,66	1,62	0,04
Opbrengsten	1,13	1,12	0,02
Saldo	-0,53	-0,51	-0,02
Indexatie & Rente	-0,01	-0,02	0,01
Resultaat	-0,54	-0,53	-0,01

Complex 48 - Politiebureau HZ



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: Politiebureau HZ
Fasering: 2024-2026
Plangebied: 5.200 m²
Saldo: € 0,13 mln. negatief

Algemeen

Dit project betreft het bouw- en woonrijp maken van de kavel, in de oksel van de A2, ten behoeve van verplaatsing van het politiebureau vanuit het centrum van Nieuwegein. Op 19 mei 2022 is de grondexploitatie vastgesteld voor dit project. De omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe politiebureau is op 27 augustus 2024 onherroepelijk geworden. Start bouw is voorzien in Q2 2025.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2024

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 0,13 miljoen negatief) is in lichte mate verbeterd met € 0,05 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024. Dit is het gevolg van de indexatie van de kosten en opbrengsten.

Politiebureau HZ	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	1,55	1,51	0,04
Opbrengsten	1,44	1,37	0,07
Saldo	-0,11	-0,14	0,03
Indexatie & Rente	-0,02	-0,04	0,02
Resultaat	-0,13	-0,18	0,05

Algemeen

Het Henkelterrein (2,4 ha) is door de gemeente strategisch aangekocht om invloed te hebben op de ontwikkeling van de Zeepfabriek. De aangrenzende grond van Ecolab (4,4 ha) wordt verkocht aan een ontwikkelaar. In september 2024 is het ontwikkelkader van de Zeepfabriek en de grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie heeft enkel betrekking op het Henkelterrein.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma is ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 1,20 miljoen) is na afronding gelijk aan de in 2024 geopende grondexploitatie. Zowel de kosten als opbrengsten zijn toegenomen. Per saldo is het resultaat gelijk, zoals in onderstaande tabel is te zien.

Henkelterrein	1-1-2025	12-9-2024	Resultaat -effect
Kosten	9,73	9,05	0,68
Opbrengsten	11,22	10,74	0,48
Saldo	1,49	1,69	-0,20
Indexatie & Rente	-0,29	-0,48	0,19
Resultaat	1,20	1,21	-0,01

Complex 51 – Zeepfabriek



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: circa 700 woningen en circa 30.000 m² bvo niet-woonfuncties.
Fasering: 2027-2034
Plangebied: 6,8 hectare
Saldo: € 1,2 mln. positief (alleen Henkel)

De kosten zijn gewijzigd als gevolg van indexatie van de kosten en de administratieve overheveling van het voorbereidingskrediet. Dit wordt gecompenseerd door de indexatie van de grondopbrengsten en bijstelling op basis van de Nota Grondprijzen 2025. Hiernaast had een lagere rente ook een gunstig effect op het resultaat.

5. Faciliterend Grondbeleid

Complex 26b – Blok West



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Resterend programma: 177 woningen
Fasering: 2025-2027
Plangebied: 4,8 hectare
Saldo: € 1,63 mln. positief

Algemeen

In Blok West worden in totaal 177 woningen (sociale vrije sector, gestapeld en grondgebonden), een klim- en bergsportcentrum en een supermarkt gerealiseerd. Het bestemmingsplan is vastgesteld en in 2025 wordt gestart met de bouw van het klim- en bergsportcentrum.

Blok West	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	0,21	0,43	0,22
Opbrengsten	1,98	1,64	0,34
Saldo	1,77	1,21	0,56
Indexatie & Rente	-0,14	-0,07	-0,08
Resultaat	1,63	1,15	0,48

Financieel (kosten en opbrengsten)

Blok West wordt apart verantwoord onder het facilitaire grondbeleid conform de richtlijnen van het BBV. Het resultaat van de ontwikkeling Blok West bedraagt per 1-1-2024 € 1,63 miljoen positief en is daarmee met € 0,48 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Deze verbetering is het gevolg van de indexatie van de grondverkoop welke vorig jaar nog niet was meegenomen in de raming. Daarnaast zijn er extra huuropbrengsten doordat de grond ten

behoefte van de tijdelijke supermarkt twee jaar langer wordt verhuurd dan waar eerder rekening mee was gehouden.

Complex 38 – Mooi Rijnhuizen



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: circa 2.500 woningen
Fasering: 2016-2031
Plangebied: 83 hectare
Saldo: € 2,36 mln. negatief

Algemeen

De gebiedsexploitatie Mooi Rijnhuizen (faciliterend grondbeleid) is gericht op de organische ontwikkeling van het gebied door initiatieven vanuit de markt conform de kaders van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. De te maken investeringen zijn verdeeld in 3 fasen. In deze gebiedsexploitatie zit het systeem van revolving fund verwerkt. Dit revolving fund treedt in werking nadat 1/3 van de exploitatiebijdragen van een fase is ontvangen vanuit de markt. Vervolgens financieren de gemeente en de Provincie Utrecht ieder 1/3 van de investering voor van die fase zodat gestart kan worden met de upgrade van het gebied. Dit zorgt voor een aanjaaginstrument met een beperkt risicoprofiel. De gemeente heeft daarvoor de eigen gebiedsbijdrage ingezet vanuit de grondexploitatie Rijnhuizen-Noord in 2017.

Ruimtegebruik en programma

Ongewijzigd ten opzichte van de gebiedsexploitatie van vorig jaar.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de gebiedsexploitatie per 1-1-2025 (- € 2,36 mln.) is gelijk gebleven ten opzichte van de gebiedsexploitatie per 1-1-2024.

Mooi Rijnhuizen	1-1-2025	1-1-2024	Resultaat -effect
Kosten	29,32	28,41	0,91
Opbrengsten	27,08	26,48	0,61
Saldo	-2,24	-1,94	-0,03
Indexatie & Rente	-0,12	-0,42	0,03
Resultaat	-2,36	-2,36	0,00

Voor Mooi Rijnhuizen zijn zowel de kosten als de opbrengsten naar boven bijgesteld waardoor het resultaat gelijk blijft. Dit komt doordat de in 2024 ontvangen gebiedsbijdrage hoger was dan verwacht.

6. Overige complexen

Complex 01 – Niet toerekenbare kosten en overige grondverkoop

Het complex 'Niet toerekenbare kosten' betreft algemene uren van het Grondbedrijf die niet ten laste van de grondexploitatie geboekt mogen worden. In dit complex worden ook de grondverkoop vermeld die buiten een grondexploitatie vallen, maar groter zijn dan normale snippergroen transacties. Zo is in 2024 grond verkocht op de hoek Herenstraat-Armensteeg aan Elfi BV waar appartementen worden ontwikkeld. Ook is er grond verkocht aan Eneco ten behoeve van de warmtebuffer aan de Symfonielaan.

Complex 19 – Erfpachtsgronden en commerciële grondverhuur

Het complex 'Erfpacht & commerciële grondverhuur' omvat de verhuur van een perceel grond aan Shell ten behoeve van een brandstofverkooppunt, verhuur ten behoeve van een snellaadstation en de verhuur van grond ten behoeve van windpark Nieuwegein. Verder worden alle commerciële huuropbrengsten waarover geen omzetbelasting is verschuldigd op dit complex geadministreerd.

Complex 29 – Vredebestlaan

Het terrein aan de Vredebestlaan (nr. 23) betreft het voormalige schoolgebouw dat tot eind 2013 werd verhuurd aan Altrecht. Momenteel wordt het gebouw gebruikt door de Kledingbank en de Speelgoedbank. Het is de bedoeling dat dit gebouw deze maatschappelijke functie blijft vervullen. In 2023 heeft de gemeenteraad de locatie geschikt bevonden voor het woonconcept Inn Between bestaande uit circa 45 wooneenheden.

Complex 32 – Snippergroen

In dit complex worden alle kosten en opbrengsten van de uitgifte van snippergroen geregistreerd en verantwoord. Het omvat zowel verkopen als huurinkomsten. Het betreft een structurele activiteit waarvan de kosten worden gedekt uit de opbrengsten. Er is in 2024 voor € 0,08 miljoen ontvangen aan huurinkomsten en voor € 0,01 miljoen aan grondverkoop.

Complex 33 – Verhuur commerciële ruimte

Exploitatie van commercieel vastgoed met omzetbelasting. Binnen dit product zijn onder meer de volgende twee gebouwde vastgoedcomplexen opgenomen, te weten: Winkelplint blok 4b (onderdeel van Stadshuis) per 31 december 2023 is ruim 500 m² bvo verhuurd aan een drietal ondernemers. Horecaplint blok 6 (onderdeel van Theatergarage) per 31 december 2024 zijn 5 horeca units, afgerond 1.500 m² bvo verhuurd. Er is 1 leegstaande unit.

Complex 42 – Sloop Pinguïn

De Pinguïn is gesloten sinds 1 januari 2018. Medio 2019 is deze gymzaal gesloopt. Op deze locatie zal de woonstichting Jutphaas 18 studio's realiseren voor (jong)volwassenen met een zorg- en begeleidingsvraag. De verwachting is dat de kavel in Q1 2025 verkocht wordt aan Jutphaas wonen.

Complex 43 – Fortwachterswoning

In november 2017 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de renovatie van de fortwachterswoning op Fort Jutphaas. Renovatie van het pand is afgerond in 2022. Aangezien het om een vastgoedontwikkeling gaat, zal hiervoor geen grondexploitatie worden geopend.