

Nieuwegein



2026-193 Bijlage 1

Jaarstukken Grondbedrijf 2025

Gemeente Nieuwegein, Ruimtelijk Domein

Raadsnummer **2026-...**

Vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2026

Inhoud

Voorwoord	3
1. Toelichting op de systematiek van grondexploitaties	4
2. Financiële positie Grondbedrijf	6
2.1 Jaarresultaat 2025	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	15
Complex 44 – Altrecht	17
Complex 46 – Kindcentrum	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 – Snippergrond (voorheen Snippergroen)	22
Complex 33 – Verhuur commerciële ruimte	22
Complex 42 – Sloop Pinguïn	22
Complex 43 – Fortwachterswoning	23
Complex 47 – Mondriaanlaan	23
Complex 50 – Nypelsplantsoen	23

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 2026 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 1-1-2026 inclusief een toelichting van de verschillen ten opzichte van de grondexploitaties per 1-1-2025.

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, Deventerschans 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):
 - verhuur van snippergrond en overige gronden
 - niet toerekenbare kosten Grondbedrijf;
- Rente over boekwaarde van verlieslatende complexen die 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 hoort 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 1-1-2026 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 1-1-2026 ten opzichte van die per 1-1-2025.

VPB

Aan de hand van de balanswaardes per 1-1-2025 en de fiscale waarde van de grondexploitaties per 1-1-2026 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 2026 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 1-1-2026.



2.1 Jaarresultaat 2025

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

- Resultaatsneming op een winstgevendende grondexploitatie;
- Resultaat overige complexen (niet zijnde grondexploitaties)
 - verhuur van snippergrond en overige gronden
 - niet toerekenbare kosten Grondbedrijf;
- Rente over boekwaarde van verlieslatende complexen die 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 2025 bedraagt € 1,12 miljoen negatief en wordt in onderstaande tabel gespecificeerd:

Complex	Resultaat
Materiele vaste activa - strategische gronden	
02 Galecopperzoom (MVA)	0,09
Voorraad in exploitatie genomen gronden	
22 Het Klooster	0,36
23 Lekboulevard	0,48
26 Blokhoeve	0,91
31 Deventerschans	0,49
36 Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk	-0,95
37 City	-0,44
41 Rijnhuizen Noord	-0,82
44 Altrecht	0,14
46 Kindcentrum Vreeswijk	0,11
48 Politiebureau	-0,42
51 Zeepfabriek	-0,40
Overlopende passiva	
26b Blok West	0,00
38 Mooi Rijnhuizen	-1,44
Overige complexen (direct in resultaat)	
01 Niet toerekenbare kosten	-0,81
19 Erfpachtsgronden & comm grondverhuur	0,50
29 Vredebestlaan	-0,03
32 Snippergrond	0,10
33 Verhuur comm. Ruimte	0,25
42 Sloop Pinguin	0,28
43 Fortwachterswoning	0,01
47 Mondriaanlaan	0,48
49 Kauwenhof	0,00
50 Nypelsplantsoen	-0,01
99 Doorberekende kosten Grondbedrijf	0,00
Jaarresultaat	-1,12

Onderdelen resultaat Grondbedrijf	Resultaat
Winstnemingen	0,50
Resultaat overige complexen	0,86
Rente verlieslatende complexen ten laste van resultaat	-0,21
Mutaties voorziening verlieslatende complexen	-2,27
Jaarresultaat	-1,12

Dit negatieve jaarresultaat van € 1,12 miljoen komt door een tussentijdse winstneming op Het Klooster van € 0,36 miljoen en op de locatie Altrecht van € 0,14 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 € 2,27 miljoen toegenomen.

Het resultaat voor de overige complexen (o.a. snippergrond/ verhuur commerciële ruimte/ erfpachtcomplex) is € 0,38 miljoen. De rente verlieslatende complexen is € -0,21 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 1-1-2026 wordt een voorcalculatorisch positief resultaat geraamd van € 17,70 miljoen. Tezamen met de reeds genomen winst van € 60,95 miljoen is dit € 5,17 miljoen hoger dan vorig jaar.

Dit jaar is opnieuw winst genomen binnen het project op de Altrecht-locatie. De genomen winst bedraagt € 0,14 miljoen. Deze grondexploitatie per 1-1-2026 kent een voorcalculatorisch positief resultaat van € 1,96 miljoen.



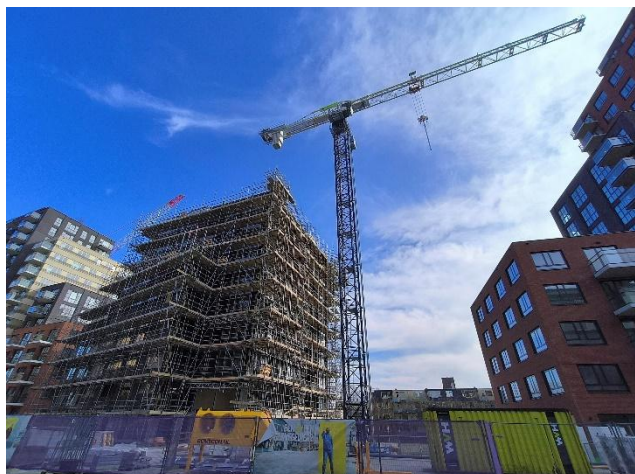
Het hanteren van de door de commissie BBV voorgeschreven methode van winstneming betekent dat er dit jaar winst wordt genomen op complex Het Klooster en Altrecht.

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 1-1-2026.

Complex	1-1-2025	1-1-2026	Mutatie
23 Lekkbolevard	1,90	1,40	-0,50
26 Blokhoeve	5,07	4,15	-0,92
31 Deventerschans	1,26	0,76	-0,50
36 P-terrein Wiersdijk	0,79	1,74	0,95
37 City	27,22	27,53	0,31
41 Rijnhuizen Noord	1,70	2,50	0,80
46 Kindcentrum	0,47	0,35	-0,12
48 Politiebureau	0,13	0,55	0,42
51 Zeepfabriek	0,00	0,40	0,40
Subtotaal	38,54	39,37	0,83
02 Galecopperzoom (MVA)	15,23	15,23	0,00
38 Mooi Rijnhuizen	2,36	3,80	1,44
Totaal	56,13	58,40	2,27

De voorziening wordt bepaald aan de hand van het contante resultaat per complex. Afgelopen jaar laten de voorzieningen van de grondexploitatie een divers beeld zien. In Mooi Rijnhuizen is de benodigde voorziening toegenomen met € 1,44 miljoen als gevolg van de verdere uitwerking van de eerder vastgestelde herijking van de gebiedsvisie. Ook bij andere projecten zijn de kostenramingen geactualiseerd waarbij deze leiden tot een hogere voorziening, zoals bij Wiersdijk (€ 0,95 miljoen toename), Rijnhuizen Noord (€ 0,8 miljoen toename). Bij andere projecten hebben de actualisatie van de kostenramingen ook geleid tot lagere voorzieningen, zoals bij Lekkbolevard (€ 0,5 miljoen afname) en Deventerschans (€ 0,5 miljoen afname). In Blokhoeve is de voorziening met € 0,92 miljoen gedaald op basis van de bijgestelde grondopbrengsten uit de second opinion grondopbrengsten.



2.4 Risicoanalyse

Om een eerste idee van de omvang van de risico's te geven wordt opgemerkt dat binnen de diverse grondexploitatie per 1-1-2026 nog een totaal aan kosten is te maken van € 104,14 miljoen en aan opbrengsten is te ontvangen van € 130,52 miljoen. Ten opzichte van 1-1-2025 zijn de nog te maken kosten met € 2,04 miljoen gestegen en zijn de nog te ontvangen opbrengsten gestegen met € 5,95 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	-7,44	35,33
23 Lekkbolevard	-1,63	1,51
26 Blokhoeve	-9,43	8,26
31 Deventerschans	-0,12	0,00
36 Parkeerterrein Wiersdijk	-2,21	1,16
37 City	-42,98	48,82
41 Rijnhuizen Noord	-5,92	8,23
44 Altrecht	-0,55	0,00
46 Kindcentrum	-3,38	5,08
47 Mondriaanlaan	-0,00	0,00
48 Politiebureau	-0,79	0,00
51 Zeepfabriek	-5,22	12,08
Overlopende passiva		
26b Blok West	0,09	0,00
38 Mooi Rijnhuizen	-24,56	10,06
Totaal 31-12-2025	-104,14	130,52
Totaal 31-12-2024	-102,10	124,56
Vershil t.o.v. vorig jaar	-2,03	5,95

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 1-1-2026 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 90%) bedragen per 1 januari 2026 € 10,00 miljoen.

Het beschikbare weerstandsvermogen van het Grondbedrijf bestaat uit de Reserve van het Grondbedrijf (€ 34,75 miljoen) vermeerderd met het nog niet gerealiseerde (winstgevend) resultaat van Het Klooster en Altrecht (€ 19,66 miljoen) en is dus per 1-1-2026 € 54,41 miljoen.

Weerstandsvermogen	
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2026 na resultaatbestemming	34,75
Nog niet gerealiseerd (winstgevend) resultaat Het Klooster & Altrecht	19,66
Beschikbaar weerstandsvermogen 1-1-2026	54,41
Risicoposten	10,00
Buffer (incl. nog niet gerealiseerd resultaat)	44,41

De buffer is per 1-1-2026 € 44,41 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is de buffer met € 2,26 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 2025 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, in 2029 even toeneemt om vervolgens verder te dalen.

MPG	Boek- waarde	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten	247,02	24,57	24,53	19,44	15,33	10,02
Opbrengsten	198,80	12,85	29,79	29,42	9,88	35,16
Saldo	48,22	11,72	-5,26	-9,98	5,45	-25,14
Saldo lopend	48,22	59,94	54,68	44,71	50,16	25,02

2.6 Reserve Grondbedrijf

Met inachtneming van de resultaten over 2025 is er een nieuw beeld van de financiële positie van het Grondbedrijf per 1-1-2026 beschikbaar. Dit beeld is in onderstaande tabel weergegeven.

Het Grondbedrijf heeft een negatief resultaat gerealiseerd van € 1,12 miljoen (zie toelichting bij 2.1 Jaarresultaat 2025).

Tot en met de tweede technische wijziging is per saldo € 3,39 miljoen in de Reserve Grondbedrijf gestort. Dit op basis van het voorlopige resultaat grondbedrijf (€ 3,21 mln.), de toevoeging circulair water Stadsplein (€ 0,25 mln.

teruggave vennootschapsbelasting) en onttrekking t.b.v. de Merwedelijn (-0,08 € mln.). Op basis van het lagere werkelijke resultaat dan begroot (- € 4,33 miljoen) wordt bij resultaatbestemming voorgesteld om dit bedrag aan de reserve te onttrekken.

Financiële positie Grondbedrijf	
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2025 na resultaatbestemming	35,71
Begroot jaarresultaat 2025	3,21
Onttrekking t.b.v. Merwedelijn over 2025	-0,08
Toevoeging circulair water Stadsplein	0,25
Reserve voor resultaatbestemming	39,10
Werkelijk resultaat 2025 t.o.v. begroot	-4,33
Werkelijk resultaat huur 2025 tbv Merwedelijn	-0,02
Reserve Grondbedrijf per 1-1-2026 na resultaatbestemming	34,75

Na resultaatbestemming bedraagt de totale onttrekking aan de reserve grondbedrijf over 2025 € 0,96 miljoen. De stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2026 wordt € 34,75 miljoen positief.

Binnen de Reserve Grondbedrijf wordt een bedrag van € 9,4 miljoen geormerkt ten behoeve van de programmakosten Groot Merwede conform raadsbesluit 2025-282 van 27 november 2025.

2.7 Conclusie

In 2025 is de woningmarkt enigszins afgekoeld. De stijging van de woningprijzen vlakt langzaam af als gevolg van het relatief hoge prijsniveau en stijgende hypotheekrente. Het aantal woningverkoop steeg in 2025 nog altijd door het hoge 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 2025 gestegen met 11% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 4% toegenomen is daarmee de grens van 5 ton gepasseerd. De gemiddelde verkooptijd blijft met circa 3 weken kort.

We hebben als gemeente een grote portefeuille aan lopende grondexploitatieprojecten en blijven dus ook risico's houden. De Reserve Grondbedrijf is afgenomen met € 0,96 miljoen tot € 34,75 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: 2026-2030
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. De wijze waarop de gemeente het gebied wilt gaan ontwikkelen is vastgelegd in het Koersdocument Groot Merwede dat in november 2025 unaniem door de gemeenteraad is vastgesteld.

Momenteel is de Galecopperzoom in gebruik als pauzelandschap. 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 2025 werd circa € 0,09 miljoen aan resultaat beheer gerealiseerd. Conform de Kadernota 2024 worden deze tijdelijke huurinkomsten geoormerkt 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 2026 t/m 2029: 3,0% en hierna 2,0% (van 2025 naar 2026 is met 3,5% geïndexeerd).
- De parameter voor de opbrengstenstijging is vanaf 2026: 2,0% (van 2025 naar 2026 zijn grondopbrengsten aangepast o.b.v. de second opinion grondopbrengsten en Nota Grondprijzen 2026).

Complex 22 – Het Klooster



Bestuurlijk opdrachtgever: E. Eggengoor
Programma: Bedrijvenpark
Fasering: 2005 t/m 2031
Plangebied: 74 hectare
Saldo: € 17,70 mln. Positief

Algemeen

Het Klooster is een bedrijvenpark van 74 ha dat grenst aan de snelweg A27. Het afgelopen jaar zijn twee kavels verkocht. In deelgebied 1 & 2 resteren nog drie uitgeefbare kavels, deelgebied 3 is reeds geheel uitgegeven.

Dit najaar wordt het bestemmingsplan voor deelgebied 4 opnieuw aan de raad voorgelegd om vastgesteld te worden. Waarna ook de uitgifte en realisatie ter hand genomen kan worden, een complicerende factor daarbij is, net als in andere gebiedsontwikkelingen in Nieuwegein en Nederland, de netcongestie.

We gaan er op dit moment vanuit de gebiedsontwikkeling in 2031 afgerond kan worden.

Ruimtegebruik en programma

Ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie 2025.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie 2026 (€ 17,70 miljoen) is per saldo € 4,80 miljoen hoger dan de grondexploitatie 2025.

Het Klooster [bedragen in mln.]	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	106,49	104,30	-2,19
Opbrengsten	126,18	119,02	7,16
Saldo	19,69	14,72	4,97
Indexatie & Rente	-1,99	-1,82	-0,17
Resultaat	17,70	12,90	4,80

De kosten zijn toegenomen doordat de restantwerkzaamheden opnieuw zijn geïnventariseerd en daarvoor zijn nieuwe kostenramingen opgesteld. De opbrengsten zijn met € 7,16 toegenomen. Deze toename is hoofdzakelijk het gevolg van de de grondopbrengsten van de resterende kavels zijn gewaardeerd tegen de

waarden uit de reserverings-overeenkomsten en geldende marktprijzen. Hiernaast zijn ook de opbrengsten vanuit kaveltenders hoger uitgevallen dan vorig jaar werd verwacht. De winstneming van € 0,36 miljoen is in mindering gebracht op de grondopbrengsten.

Complex 23 – Lekboulevard Hoog Zandveld



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Resterend programma: 50 woningen in
aanbouw en 7.620m² bvo intramurale
zorg (80-100 zorgstudio's)
Fasering: 2026-2027
Plangebied: 6,2 hectare
Saldo: € 1,4 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. In 2025 is de grond overgedragen en is de realisatie van de woningen gestart. Verwachte oplevering is medio 2026, waarna de openbare ruimte definitief aangelegd wordt. Naar verwachting wordt het deelproject Middenblok in 2026 afgerond.

Voor het deelproject Nijemonte is de koopovereenkomst tussen de gemeente Nieuwegein en Zorgspectrum getekend. Vergunningsaanvraag is ingediend in 2025. Naar verwachting vindt de grondoverdracht plaats in het eerste kwartaal van 2026. Na een relatief kort bouwproces realiseert de gemeente de

definitieve inrichting van de openbare ruimte in het jaar 2027.

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 Nijemonte bedraagt 7.620 m² bvo aan woonzorgfuncties.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het netto contante resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2026 (€ -1,40 miljoen) is verbeterd met € 0,5 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

Lekboulevard	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	13,04	13,38	0,34
Opbrengsten	11,68	11,68	0,00
Nominaal saldo	-1,36	-1,71	0,35
Indexatie & Rente	-0,04	-0,19	0,15
Resultaat NCW	-1,40	-1,90	0,50

De kosten zijn in totaal met circa € 0,34 miljoen afgenomen door de bijstelling van een aantal begrotingsposten (bouw- en woonrijp maken, proceskosten) voor de deelprojecten Nijemonte en Middenblok. De grondopbrengsten zijn vastgelegd in overeenkomsten of gerealiseerd en gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar.

Complex 26 – Blokhoeve



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Resterend programma: Circa 100
woningen

Fasering: 2026-2030
Plangebied: 35 hectare
Saldo: € 4,15 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 1-1-2025 zijn ongewijzigd.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2026 (€ -4,15 miljoen) is met € 0,92 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -5,07 miljoen).

Blokhoeve	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	61,57	61,55	-0,02
Opbrengsten	57,54	56,64	0,90
Saldo	-4,03	-4,91	0,88
Indexatie & Rente	-0,12	-0,16	0,04
Resultaat	-4,15	-5,07	0,92

De kosten zijn met € 0,02 miljoen toegenomen. Dit is het saldo van extra kosten als gevolg van indexatie en lagere kosten door bijgestelde kostenramingen. De opbrengsten zijn met € 0,90 miljoen toegenomen op basis van de second opinion grondopbrengsten. Op basis van dit externe rapport zijn de opbrengsten naar boven bijgesteld voor de resterende woningen ter hoogte van de hoogspanningsleiding.

Complex 31 – Deventerschans



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: 16 woningen
Fasering: 2026
Plangebied: 0,4 hectare
Saldo: € 0,76 mln. negatief

Algemeen

Het plan Deventerschans betreft de locatie van een voormalig scholencomplex aan de Deventerschans. In 2025 is de grond overgedragen en is de realisatie van de woningen gestart.

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 bestaat uit een mix van koop en sociale huur van in totaal 16 woningen.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het netto contante resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2026 (€ -0,76 miljoen) is met € 0,50 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025. De voornaamste oorzaak hiervan is dat bijna alle grond verkocht is en door de ontwikkelaar wordt bebouwd en ingericht. Er resteert weinig openbare ruimte die nog door de gemeente heringericht moet worden.

Deventerschans	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	1,26	1,75	0,49
Opbrengsten	0,50	0,50	0,00
Nominaal saldo	-0,76	-1,25	0,49
Indexatie & Rente	-0,00	-0,01	0,01
Resultaat NCW	-0,76	-1,26	0,50

De opbrengsten zijn gerealiseerd conform de overeenkomst en daardoor gelijk gebleven met 2025.

Complex 36 – Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: 40 appartementen
 Fasering: 2016-2030
 Plangebied: 1,0 hectare
 Saldo: € 1,74 mln. negatief

Algemeen

Op 28 april 2016 heeft de raad de grond-exploitatie Parkeerterrein tramhalte Wiersdijk (hierna: grex Wiersdijk) vast-gesteld. Deze ontwikkeling grenst aan het inmiddels grotendeels herontwikkelde Sportpark Parkhout/Zandveld (SPZ).

Ruimtegebruik en programma

Programma is ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025. Binnen het ruimtegebruik wordt nu ook rekening gehouden met door het doortrekken van de Helmkruid als fietsstraat tot aan de Henri Dunantlaan.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie 2026 (€ -1.74 miljoen) is met € 0,95 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

Wiersdijk	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	3,02	1,91	-1,11
Opbrengsten	1,33	1,13	0,20
Saldo	-1,69	-0,78	-0,91
Indexatie & Rente	-0,05	-0,01	-0,04
Resultaat	-1,74	-0,79	-0,95

De kosten zijn toegenomen met € 1,11 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het herinrichten van de Helmkruid als fietsstraat tot aan de Henri Dunantlaan. Naast deze kosten voor de herinrichting zorgt het waarborgen van de verkeersveiligheid tijdens de bouw voor extra kosten.

De opbrengsten zijn naar boven bijgesteld op basis van de Nota Grondprijzen 2026. Hiernaast is ook een subsidiebeschikking ontvangen vanuit het Rijk van € 0,17 miljoen voor de herinrichting van de Helmkruid als fietsstraat. Mogelijk kan de gemeente nog twee extra subsidies toegekend krijgen vanuit de provincie. Dit is nu nog niet ingecalculeerd en zou bij toekenning een positief effect hebben op het resultaat.

Complex 37 – City



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: circa 2.400 appartementen
 Fasering: 2013-2031
 Saldo: € 27,63 mln. negatief

Ruimtegebruik en programma

Bij de actualisatie per 1-1-2026 is het project Nypelsplantsoen toegevoegd aan de grondexploitatie City. Dit project

betreft de realisatie van 201 woningen in het betaalbare segment en het aanpassen van de bij het project behorende openbare ruimte.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ -27,31 miljoen) is per saldo met € 0,31 miljoen afgenomen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

City	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	97,97	86,13	-11,84
Opbrengsten	71,44	59,52	11,93
Saldo	-26,52	-26,61	0,08
Indexatie & Rente	-1,01	-0,61	-0,39
Resultaat	-27,53	-27,22	-0,31

De grondexploitatie kosten zijn totaal met € 11,84 miljoen toegenomen en de grondexploitatie opbrengsten met totaal € 11,93 miljoen.

Deze toename van de kosten en opbrengsten zijn het gevolg van het toevoegen van het project Nypelsplantsoen en het verwerken van de kosten en opbrengsten verband houdend met de gemeentelijke grondverkoop voor de ABC-locatie. Hiernaast zijn de ramingen van zowel de grondexploitatie kosten als -opbrengsten op basis van actuele inzichten naar boven bijgesteld. De kosten van het project Nypelsplantsoen hebben betrekking op het opnieuw inrichten van de openbare ruimte van het project. De opbrengsten van het project Nypelsplantsoen bestaan uit de opbrengst uit grondverkoop en uit Rijkssubsidiebijdragen vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) en de Realisatiestimulans welke nodig zijn om de kosten van het project te dekken. Voor de ABC-locatie gaat de gemeente grond verkopen welke nodig is voor de ontwikkeling van circa 200 woningen en een gemeentelijke fietsenstalling. Deze grondopbrengst is nodig om de kosten ten behoeve van de openbare ruimte te kunnen dekken. De raming van kosten van civiele werken en bijbehorende kosten van

voorbereiding en toezicht zijn als gevolg van tegenvallende aanbestedingen en onvoorziene kosten naar boven bijgesteld. Daarnaast zijn de ramingen van de opbrengst uit grondverkoop op basis van actuele inzichten naar boven bijgesteld.

Per saldo zijn de kosten en opbrengsten in gelijke mate toegenomen, waardoor het nominale saldo nagenoeg gelijk is gebleven. Door de verschuivingen in de fasering en een verlaging van de rente blijft het effect op het resultaat beperkt tot € 0,31 miljoen.

Complex 41 – Rijnhuizen Noord



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
 Programma: 50 woningen
 Fasering: 2026-2030
 Plangebied: 0,4 hectare
 Saldo: € 2,50 mln. negatief

Algemeen

Deze locatie van de voormalige hockeyvelden is vrijgekomen met de verplaatsing naar Sportpark Parkhout/Zandveld. In 2023 en 2024 (raadsnummer 2023-322 en 2024-096) zijn raadsbesluiten genomen over de tijdelijke en permanente school binnen het plangebied.

Ruimtegebruik en programma

In 2025 is een nieuw stedenbouwkundig plan met 50 woningen, waarin ook de nieuwe school een plek heeft gekregen, opgesteld en vastgesteld door het college (raadsinformatiebrief 2025-284).

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het netto contante resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2026 (€ -2,50 miljoen) is met € 0,80 verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

Rijnhuizen Noord	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	10,66	9,44	-1,22
Opbrengsten	8,40	8,05	0,35
Nominaal saldo	-2,26	-1,39	-0,88
Indexatie & Rente	-0,24	-0,31	0,07
Resultaat NCW	-2,50	-1,70	-0,80

Op basis van het nieuwe stedenbouwkundig plan, waarbij wordt uitgegaan van 50 woningen en de permanente school is een nieuwe kostenraming gemaakt. In de grondexploitatie van vorig jaar was nog geen rekening gehouden met de benodigde voorbelasting. Het project Mooi Rijnhuizen heeft laten zien dat dit wel noodzakelijk is. Deze extra kostenpost met bijbehorende plan- en VAT-kosten en onvoorzien veroorzaakt het grootste deel van het verschil van € 1,22 miljoen aan de kostenkant. De geraamde opbrengsten zijn naar boven bijgesteld op basis van de second opinion grondopbrengsten en Nota Grondprijzen 2026. Ondanks het vervallen van grondopbrengsten uit de verkoop van grond ten behoeve van zorgfuncties vallen de grondopbrengsten per saldo € 0,35 miljoen hoger uit.

Complex 44 – Altrecht



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: 85 woningen
Fasering: 2026-2027
Plangebied: 1,7 hectare
Saldo: € 1,96 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. Vervolgens is in 2025 gestart met de bouw van de eerste woningen. Dit jaar worden de woningen opgeleverd waarna het gebied woonrijp wordt gemaakt en voorzien van een fietsstraat.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2026 (€ 1,96 miljoen) is per saldo € 0,13 miljoen lager ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025 (€ 2,09 miljoen).

Altrecht	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	0,91	0,81	-0,10
Opbrengsten	2,88	2,90	-0,02
Saldo	1,96	2,08	-0,12
Indexatie & Rente	0,00	0,01	-0,01
Resultaat	1,96	2,09	-0,13

De wijziging van het resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de winstneming van € 0,14 miljoen die in mindering is gebracht op de grondopbrengsten. Hiernaast zijn er kleine wijzigingen geweest welke per saldo neutraal uitpakten.

Complex 46 – Kindcentrum



Bestuurlijk opdrachtgever: G. Bamberg
Programma: circa 34 woningen
Fasering: 2026-2029
Plangebied: 1,8 hectare
Saldo: € 0,35 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 gebruikt voor de (tijdelijke) 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 1-1-2025.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het netto contante resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2026 (€ -0,35 miljoen) is een verbetering (€ 0,12 miljoen) ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

Kindcentrum	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	6,07	5,98	-0,09
Opbrengsten	5,80	5,69	0,11
Nominaal saldo	-0,27	-0,29	-0,02
Indexatie & Rente	-0,08	-0,18	0,10
Resultaat NCW	-0,35	-0,47	0,12

De kosten zijn toegenomen als gevolg van indexatie naar het huidige prijspeil. Hiernaast zijn ook de grondopbrengsten bijgesteld op basis van de Nota Grondprijzen 2026. Door de effecten van rente en indexatie verbetert het resultaat ten opzichte van vorig jaar.

Complex 48 - Politiebureau HZ



Bestuurlijk opdrachtgever: M. van Beukering-Huijbregts
Programma: Politiebureau HZ
Fasering: 2024-2026
Plangebied: 5.200 m²
Saldo: € 0,55 mln. negatief

Algemeen

Dit project betreft de ontwikkeling van de kavel, in de oksel van afrit 10 (Nieuwegein-Zuid) aan de A2 voor de vestiging van een nieuw politiebureau, ter vervanging/uitplaatsing van het politiebureau vanuit Nieuwegein City. De omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe politiebureau is op 27 augustus 2024 onherroepelijk geworden. De kavel is notarieel geleverd en de bouw is gestart in Q2 2025.

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn ongewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie 2026 is verslechterd met € 0,42 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Politiebureau HZ	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat-effect
Kosten	2,00	1,55	-0,45
Opbrengsten	1,45	1,44	0,01
Saldo	-0,55	-0,11	-0,44
Indexatie & Rente	0,00	-0,02	0,02
Resultaat	-0,55	-0,13	-0,42

De kosten van het project zijn toegenomen als gevolg van de gecompliceerde locatie. De kosten voor de aanleg van een benodigde faunapassage, het verbeteren van de waterhuishouding en handhaving van de stabiliteit van de Zandveldseweg vielen hoger uit dan vorig jaar geraamd.

Complex 51 – Zeepfabriek



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: circa 700 woningen en circa 30.000 m² bvo niet-woonfuncties, inclusief een parkeerhub.

Fasering: 2027-2035

Plangebied: 6,8 hectare, waarvan 2,3 hectare (Henkellocatie) verworven door de gemeente en 4,5 ha (Ecolab-locatie) door Synchroon.

Saldo gemeentelijk deel: € 0,4 mln. negatief

Algemeen

In september 2024 is het ontwikkelkader van de Zeepfabriek vastgesteld, tegelijk met de grondexploitatie voor het gemeentelijke deel (Henkellocatie). Het Henkelterrein (2,3 ha) is medio 2025 door de gemeente (strategisch) aangekocht. Met deze beide stappen heeft de gemeente ruimtelijk en financieel invloed op de integrale ontwikkeling van deze markante locatie. De aangrenzende Ecolab-locatie is in 2025 aangekocht door ontwikkelaar

Synchroon. Synchroon en de gemeente onderhandelen over de gezamenlijke ontwikkeling van de Zeepfabriek. Deze grondexploitatie heeft enkel betrekking op het gemeentelijke deel Henkelterrein.

Ruimtegebruik en programma

Het globale ruimtegebruik en programma is vrijwel ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde ontwikkelkader.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het geprognosticeerde negatieve resultaat van de grondexploitatie 2026 (€ 0,40 miljoen) is met € 1,60 miljoen verslechterd ten opzichte van het resultaat 2025.

Zeepfabriek [bedragen in mln.]	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat-effect
Kosten	11,67	9,73	1,94
Opbrengsten	12,08	11,22	0,86
Saldo	0,41	1,49	-1,08
Indexatie & Rente	-0,81	-0,29	-0,52
Resultaat	-0,40	1,20	-1,60

De kosten zijn met € 1,94 miljoen naar boven bijgesteld. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het actualiseren van de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken waarin met name de kosten van de twee bruggen over de Doorslag hoger worden ingeschat dan vorig jaar.

Hierover worden procentueel de plan- en VAT-kosten en onvoorzien berekend die daarmee naar verhouding meestijgen.

De opbrengsten zijn met € 0,86 miljoen naar boven bijgesteld op basis van de second opinion grondopbrengsten en extra Rijkssubsidiebijdragen vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) ten behoeve van de fietsbrug Doorslag.

De effecten van indexatie en rente zorgen voor een negatief effect van € 0,52 miljoen. Dit komt voort uit de aankoop van het grondgebied in 2025.

5. Faciliterend Grondbeleid

Complex 26b – Blok West



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Resterend programma: 177 woningen
Fasering: 2026-2027
Plangebied: 4,8 hectare
Saldo: € 1,68 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 is gestart met de bouw van het klim- en bergsportcentrum welke inmiddels is geopend.

Blok West	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	0,30	0,21	-0,09
Opbrengsten	1,98	1,98	0,00
Saldo	1,68	1,77	-0,09
Indexatie & Rente	-0,00	-0,14	0,14
Resultaat	1,68	1,63	0,05

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 1-1-2026 € 1,68 miljoen positief en is daarmee met € 0,05 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De kleine verbetering komt voort uit de voordelige effecten van indexatie en rente nadat de grondopbrengsten in 2025 zijn ontvangen.

Complex 38 – Mooi Rijnhuizen



Bestuurlijk opdrachtgever: M. Schouten
Programma: circa 3.000 woningen
Fasering: 2026-2032
Plangebied: 83 hectare
Saldo: € 3,80 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 meerdere 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 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

Dit jaar is de laatste herijking van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen verwerkt in de gebiedsexploitatie.

Financieel (kosten en opbrengsten)

Het netto contante resultaat van de gebiedsexploitatie per 1-1-2026 (- € 3,80 mln.) is verslechterd met - € 1,44 miljoen ten opzichte met van de gebiedsexploitatie per 1-1-2025.

Mooi Rijnhuizen	1-1-2026	1-1-2025	Resultaat -effect
Kosten	32,89	29,32	-3,57
Opbrengsten	28,05	27,08	0,97
Nominaal saldo	-4,84	-2,24	-2,60
Indexatie & Rente	1,03	-0,12	1,15
Resultaat NCW	-3,80	-2,36	-1,44

De financiële uitkomst van de gebiedsexploitatie valt in deze actualisatie minder positief uit. Dit hangt samen met de herijking van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen die op 12 september 2024 is vastgesteld (raadsnummer 2024-196). In deze herijking zijn diverse inhoudelijke en ruimtelijke wijzigingen opgenomen die, leiden tot aangepaste kostenramingen. Vorig jaar waren deze wijzigingen nog niet verwerkt in de exploitatie.

Daarnaast bevindt het project zich in een verdere fase van uitwerking. Hierdoor zijn verschillende maatregelen, die eerder op een globaal niveau waren geraamd, nu op basis van concretere ontwerpen en actuele inschattingen bijgesteld. Dit geeft een realistischer beeld van de kosten, maar pakt minder gunstig uit dan in eerdere ramingen.

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 zijn ook de kosten geadministreerd welke voortkomen vanuit het project Groot Merwede waarvoor nu nog geen grondexploitatie bestaat. Vanaf 2026 worden de programmakosten voor Groot Merwede separaat geadministreerd op een nieuw complex.

Complex 19 – Erfpachtsgronden en commerciële grondverhuur

Het complex 'Erfpacht & commerciële grondverhuur' omvat de verhuur van een perceel grond aan Shell ten behoeve van een brandstofverkoopspunt, 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 – Snippergrond

In dit complex worden alle kosten en opbrengsten van de uitgifte van snippergrond (voorheen 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 2025 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

Voormalig zwembad en gymzaal De Pinguïn is gesloten sinds 1 januari 2018 en is daarna gesloopt. Op deze locatie realiseert Jutphaas Wonen 18 studio's voor (jong)volwassenen met een zorg- en begeleidingsvraag voor stichting Huis Mandala. In 2025 heeft Jutphaas Wonen deze kavel gekocht van de gemeente.



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.

Complex 47 – Mondriaanlaan

Op 19 juni 2025 is door de raad besloten dat een logeerhuis en hospice wordt gerealiseerd middels renovatie in het voormalig gezondheidscentrum aan de Mondriaanlaan 3-7. Conform dit raadsbesluit (raadsnummer 2025-150) is de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het gezondheidscentrum afgesloten. Hierdoor is de eerder getroffen voorziening vrijgevallen en is een bedrag van € 0,48 miljoen ten gunste gevallen van het jaarresultaat Grondbedrijf

Complex 50 – Nypelsplantsoen

Het project Nypelsplantsoen betreft de nieuwbouw van 201 appartementen in het betaalbare segment en het groot onderhoud aan de 270 bestaande appartementen van Woonin aan het Nypelsplantsoen. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Woonin (raadsnummer 2023-258). Gelet op de programmatische en organisatorische samenhang is per 1-1-2026 dit project opgenomen binnen de grondexploitatie City.