

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2026

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) BEGROTING VERSUS REALISATIE



Kosten:

Begroot: €29,3 miljoen
Realisatie: €9,5 miljoen



Opbrengsten:

Begroot: €14,4 miljoen
Realisatie: €16,1 miljoen

VERKOPEN (PROGNOSE EN VERKOCHT) + NOG TE REALISEREN*



Prognose: 321 woningen
Realisatie: 237 woningen
Nog te realiseren: 1147 woningen



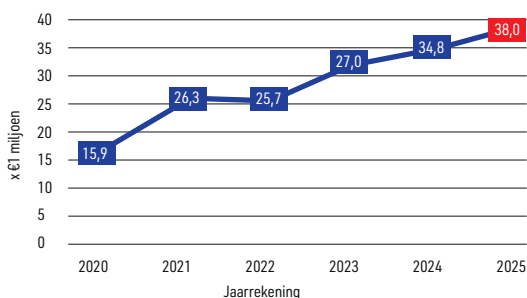
Prognose: 1,9 ha.
Realisatie: 1,7 ha.
Nog te realiseren: 13,8 ha.



Prognose: 1.237 m2 bvo
Realisatie: 1.079 m2 bvo
Nog te realiseren: 24.405 m2 bvo

* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke gronduitgifte

ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT [RISICORESERVERING]

Stijgt van € 17,1 miljoen naar € 18,0 miljoen

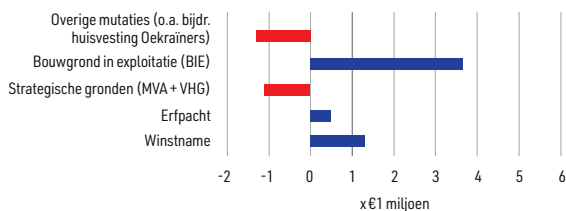
RATIO GRONDBEDRIJF

Ratio: reserve GB/vereiste weerstandscapaciteit

Ratio: 2,11* (was 2,04 in 2024)

* Als ratio = 1 of hoger dan kan het Grondbedrijf haar risico's zelfstandig dragen.

MUTATIES RESERVE 2025



Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt geen onderdeel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus (€ 38,0 miljoen -/- € 18,0 miljoen = € 20,0 miljoen). Vanuit dit surplus is in 2025 € 6,3 miljoen gelabeld voor de in de Strategische Investeringsagenda opgenomen projecten (€ 1,2 miljoen) en voor huisvesting Oekrainers (€ 5,1 miljoen).



HOE STAAN WE ERVOOR?

- **Marktontwikkeling**, inflatie is afgenomen maar ontwikkeling voor de toekomst onzeker, combinatie koopkracht stijging en toename prijs bestaande woningen zorgt voor blijvende hoge vraag naar nieuwbouwwoningen. Renteontwikkeling stabiliseert.
- **Reserve Grondbedrijf** gezond, risico's zijn toegenomen. Grondbedrijf kan zelfstandig risico's binnen de huidige portefeuille opvangen.
- **Woningbouw**, prognose binnen het grondbedrijf voor gemeentelijke kaveluitgifte is gehaald, voor projectmatige bouw gedeeltelijk doorgeschoven. De totale woningbouwproductie in Enschede blijft wel achter bij de ambities.
- **Bedrijventerreinen**, prognose kaveluitgifte is nagenoeg gehaald, vraag blijft op peil, in verkoop zijnde voorraad volledig onder optie. Het project Usseler Mors wordt naar verwachting medio 2026 in verkoop gebracht.
- **Kantorenmarkt**, prognose kaveluitgifte nagenoeg gehaald, zeer kleine markt, vraag lijkt iets aan te trekken, in verkoop zijnde voorraad volledig onder optie/reservering.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN INVESTERINGSAGENDA)

Centrumkwadraat

2e fase, realisatie ongeveer 1.700 woningen

De Kop

Realisatie 550 woningen

Horstmanpark

Realisatie aantal woningen nog nader te bepalen

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN MPG)

Bouwen in de wijk III

Realisatie van 46 woningen

Telgendijk

Realisatie ongeveer 196 woningen

NIEUW GEOPENDE GRONDEXPLOITATIES (ONDERDEEL VAN MPG)

Bekspringhoek

Realisatie van 12 woningen

Phenix

Realisatie van 101 woningen

PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN (IN 2025)

Afgesloten overeenkomsten voor 32 grondgebonden woningen en 86 gestapelde woningen (appartementen)

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 807 woningen (588 gestapelde woningen, 174 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen).



ENSCHEDÉ