

**GEMEENTE ENSCHEDE**

**MEERJAREN**

**PERSPECTIEF**

**GRONDBEDRIJF**

**2026**

**DEEL 1**



**ENSCHEDÉ**

<b>1</b>	<b>Inleiding, doelen, leeswijzer .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Doelen MPG.....	3
1.3	Leeswijzer .....	5
1.4	Infographics.....	5
<b>2</b>	<b>Paragraaf Grondbeleid.....</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Grondbeleid: visie en uitvoering .....	8
2.3	Ontwikkelingen 2025 .....	8
2.4	Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren .....	10
2.5	Financiële resultaten 2025 .....	14
2.6	Winstneming.....	17
2.7	Risico's in relatie tot de reservepositie .....	17
2.8	Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2025.....	19
2.9	Vooruitblik 2026 en verder .....	21
2.10	Programmering en planning.....	21
2.11	Verwachte nieuwe grondexploitaties 2026 .....	23
2.12	Beleidsproducten 2026 .....	24
<b>3</b>	<b>Realisatie en financieel resultaat 2025.....</b>	<b>25</b>
3.1	Algemeen .....	25
3.2	Weerstandsvermogen.....	25
3.3	Winstneming.....	27
3.4	Boekwaarde en financieringsbehoefte.....	27
3.5	Actualisatie kredietverlening .....	29
3.6	Bouwgrond in exploitatie.....	30
3.7	Gronden .....	33
3.8	Facilitair Grondbeleid.....	35
<b>4</b>	<b>Doorkijk Grondbedrijf .....</b>	<b>37</b>
4.1	MPG-prognoses .....	37
<b>5</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>41</b>
5.1	Bijlage 1 Begrippenkader MPG .....	41
5.2	Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten.....	44
5.3	Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2026 .....	47
5.4	Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2025 .....	48
5.5	Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat .....	50
5.6	Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaarde-ontwikkeling 2025 .....	54

# 1 Inleiding, doelen, leeswijzer

## 1.1 Inleiding

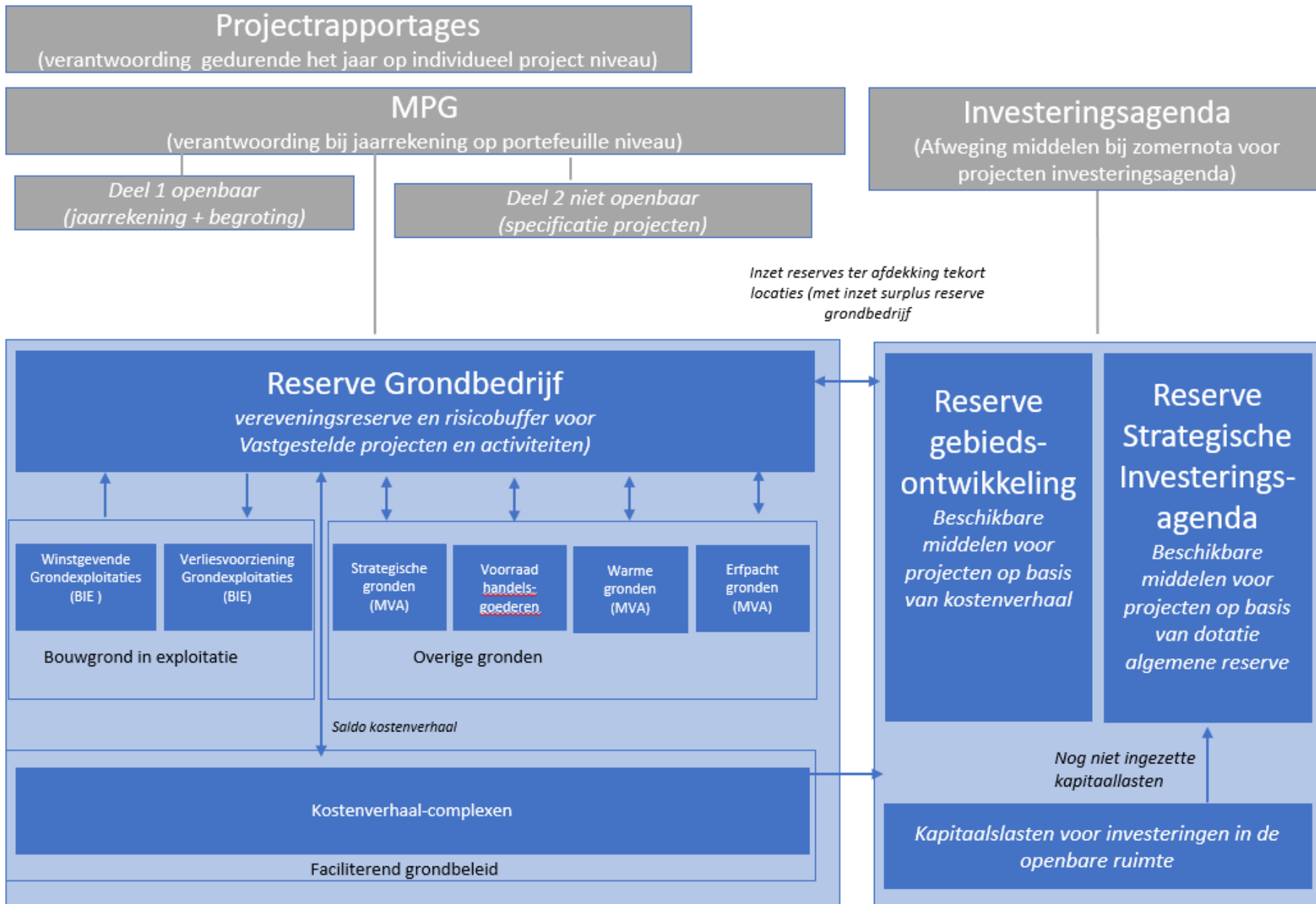
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

In de Beheersregels MPG zijn de spelregels voor de inrichting en beheer van de (financieel) administratieve processen met betrekking tot de bouwgrond in exploitatie (BIE), voorraad overige gronden en Facilitair Grondbeleid vastgelegd. Ook de wijze van informatieverstrekking aan de Raad over het grondbeleid en afwijkingen van de kaders is hierin opgenomen.

## 1.2 Doelen MPG

In het MPG wordt verslag gedaan van de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid ('realisatie') en wordt vooruit gekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2026 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2025 vastgelegd naar aanleiding van de realisatie en actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen. De actualisatie is op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. Het financiële resultaat is een prognose. De resultaten van de complexen komen voort uit de boekwaarde, de nog te maken kosten, de te verwachten opbrengsten en te realiseren winsten. De huidige administratie van het grondbedrijf en wijze van verantwoording staan samengevat weergegeven in navolgend figuur.



Bijdragen conform Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen

De besluitvorming over het MPG gebeurt, net zoals vorig jaar, voorafgaand aan het vaststellen van de jaarrekening. Op deze manier worden de geactualiseerde grondexploitaties meteen in de jaarrekening 2025 en de begroting 2026-2029 opgenomen. Daarmee is voor 2026 voor de complexen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Faciliterend Grondbeleid, het Erfpachtcomplex en de strategische grondvoorraad (MVA en VHG) het geactualiseerde budgetkader door de raad vastgesteld en zijn de budgetten beschikbaar om door de organisatie gebruikt te worden voor de realisatie van de bijbehorende projecten.

Met het MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven in:
  - De ontwikkelingen in 2025 in de verschillende complexen;
  - De ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf;
  - De ontwikkeling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf;
  - De ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf;
  - De in 2025 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan het begrotingsprogramma “Duurzaam, Wonen, Leven, Werken”;
  - De gehanteerde uitgangspunten en parameters;
  - De risico's;
- Input leveren voor de evaluatie en de actualisatie van het (grond)beleid;
- Een bijdrage leveren aan de P&C-producten (onder meer de jaarrekening en de programmabegroting).

### **1.3 Leeswijzer**

Het MPG 2026 bestaat uit twee delen. Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin op hoofdlijnen de 'prestaties' van het afgelopen jaar en een geactualiseerd financieel toekomstperspectief van het Grondbedrijf. Ook worden de in de lopende grondexploitaties gerealiseerde bouwgronduitgiftes gerelateerd aan de begrote uitgiftes.

Deel 1 vormt de basis voor de jaarrekening en de programmabegroting. Deel 2 is het niet-openbare deel met financiële en planinhoudelijke specificaties van alle lopende grondexploitaties (complex Bouwgrond In Exploitatie) en alle overige complexen.

In dit openbare deel 1 is in hoofdstuk 2 de paragraaf Grondbeleid opgenomen als samenvattend verslag waarna in hoofdstuk 3 op onderdelen nader wordt ingegaan op de realisatie in 2025 en tot welke financiële uitkomsten dit leidt. In hoofdstuk 4 wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In de bijlage zijn onder andere de (nieuwe) kaders en de gehanteerde uitgangspunten voor het MPG opgenomen.

Ten slotte: alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2026, tenzij anders vermeld. Omdat op één decimaal achter de komma wordt afgerond, kan het voorkomen dat een totaal van een cijferreeks niet exact op decimalen sluit met de telling.

### **1.4 Infographics**

## 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



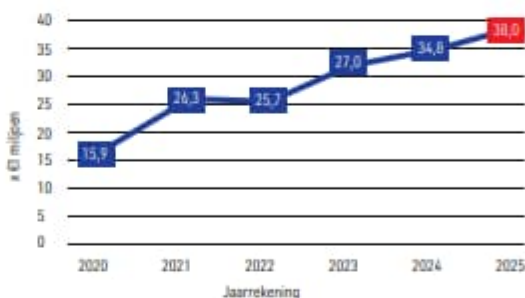
Prognose: 1,9 ha.  
Realisatie: 1,7 ha.  
Nog te realiseren: 13,8 ha.



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

\* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke grondtuitte

### ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



### VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT (RISICORESERVERING)

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

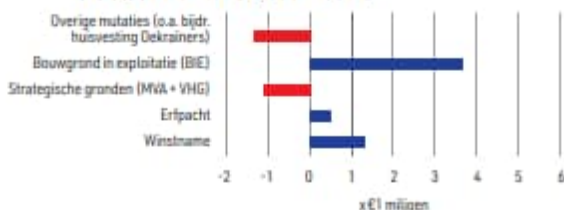
### RATIO GRONDBEDRIJF

**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 (586 gestapelde woningen, 174 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen).



## 2 Paragraaf Grondbeleid

### 2.1 Inleiding

Deze paragraaf is opgenomen in de jaarrekening 2025 en hier gaan wij, conform de BBV-voorschriften, nader in op de resultaten van het in 2025 gevoerde grondbeleid.

### 2.2 Grondbeleid: visie en uitvoering

In januari 2026 is de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Deze bevat het actuele kader voor de uitvoering van het grondbeleid. Uitgangspunt in deze nota is situationeel grondbeleid waarbij, afhankelijk van de locatie, de vorm van het te voeren grondbeleid wordt bepaald.

De nieuwe Nota Grondbeleid verandert niets aan de instrumenten (gereedschapskist) die de gemeente Enschede gebruikt voor haar grondbeleid. Wel is de aanpak de afgelopen jaren meer actief geworden: de gemeente koopt vaker zelf grond en ontwikkelt die om haar doelen te halen. Dit komt vooral door de grote urgentie voor het oplossen van de woningnood. Om die actievare rol mogelijk te maken, gebruikt de gemeente, naast de reserve grondbedrijf, de Strategische Investeringsagenda. Deze geeft de gemeente meer realisatiekracht om snel meer woningen te realiseren.

### 2.3 Ontwikkelingen 2025

#### Resultaten

Zoals voorgaande jaren ook vermeld, zorgen de voortdurende geopolitieke ontwikkelingen voor een onzeker verloop van de energieprijzen en inflatiecijfers. Daarnaast zijn de relatief sterke loongroei in Nederland een belangrijke oorzaak van de aanhoudende hoge inflatie. De inflatie is weliswaar afgenomen naar 3,3% maar bevindt zich nog steeds fors boven de gestelde 2% doelstelling voor prijsstabiliteit van de Europese Centrale Bank (ECB).

Zowel de bouwkosten als de kosten Grond-, Weg en Waterbouw laten een lichte stijging zien, die voornamelijk wordt veroorzaakt door de toename van personeelskosten na de cao-loonsverhogingen die in 2025 hebben plaatsgevonden.

Daarnaast beïnvloeden handelsspanningen importprijzen van staal, beton, hout, bitumen en asfalt ingrediënten, met stijging van de materiaalkosten tot gevolg.

Gelijk aan voorgaande jaren neemt de vraag naar woningen en bouwkavels voor woningen en bedrijven niet af en neemt de residuele grondwaarde (de marktwaarde van de bouwgrond die we als gemeente verkopen) toe. Het woningaanbod van bestaande koopwoningen is toegenomen. Dit zijn met name appartementen en rijwoningen als gevolg van het verkopen van huurwoningen door kleine particuliere verhuurders en beleggers. Ondanks het extra aanbod blijft de krapte op de markt groot, hetgeen prijsopdrijvend werkt. De krappe markt heeft als gevolg dat overbieden de norm blijft. De toename van de prijs van bestaande koopwoningen in combinatie met toename van de leencapaciteit door lagere hypotheekrente en stijgende lonen zorgen er voor dat de vraag naar nieuwbouw woningen onverminderd hoog blijft. Voor bedrijven en kantoren begint de netcongestie in toenemende mate een belemmerende factor te worden. Ook voor woningbouw speelt dit, hoewel de oorzaak niet direct in de netcongestie gezocht moet worden maar aan een gebrek aan capaciteit bij de

netwerkbeheerders. De gemeente werkt nauw samen met netbeheerders Enexis en Tennet aan de uitbreiding van het elektriciteitsnet en in goed overleg wordt prioritering van werkzaamheden bepaald.

In het MPG 2025 hebben wij aangegeven dat de opbrengsten van de grondexploitaties van projecten met (bouw)kavels voor particulier opdrachtgeverschap (nog) niet onder druk staan omdat de vraag onverminderd voortduurt en de voorraad te verkopen kavels beperkt is. Dit beeld is niet veranderd. Voor de grondexploitaties van projecten met grond voor projectmatige woningbouw hebben we aangegeven dat door de afvlakkende bouwkosten en dalende rente er weer projecten op de markt worden gebracht. Dit beeld zet zich naar verwachting voort. Ontwikkelaars brengen steeds meer kleine appartementen op de markt – en met name grootschalige appartementencomplexen zijn in opmars (NVM, 2025a).

Dit is terug te zien in de grondverkoop, woningbouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap en bedrijventerreinen verliepen voorspoedig. Daar tegenover bleven grondverkoop voor projectmatige woningbouw achter en liet de verkoop van bouwgrond voor kantoren een lichte verbetering zien maar blijft moeizaam.

#### **Gronduitgifte voor woningbouw**

Begroot voor 2025 was om grond voor 321 woningen te verkopen, er werd in totaal grond voor 237 woningen verkocht. De omzet van bouwgrond voor woningen bedroeg 10,8 miljoen euro, terwijl 11,1 miljoen euro was begroot. In tegenstelling tot de aantallen is de geprognoseerde omzet wel nagenoeg gehaald, dit komt doordat er meer kavels in het project Leuriks Oost zijn verkocht dan er waren voorzien. De uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap verliepen boven verwachting, bij projectmatige bouw bleef de realisatie achter.

#### **Kavels voor bedrijven en kantoren**

Bij de verkoop van bouwgrond voor bedrijven was de afzet nagenoeg conform verwachting. Begroot voor 2025 was om 1,9 hectare bouwgrond voor bedrijven te verkopen, er werd in totaal 1,7 hectare verkocht. De omzet van bouwgrond voor bedrijven bedroeg 2,6 miljoen euro ten opzichte van 2,8 miljoen euro begroot. Daarnaast is er een in 2022 verkochte kavel terug geleverd omdat niet voldaan kon worden aan de bebouwingsverplichting.

De uitgifte van bouwgrond voor kantoren verliep nagenoeg conform de prognose. Begroot voor 2025 was om 1.237 m<sup>2</sup> BVO bouwgrond voor kantoren te verkopen, er werd in totaal voor 1.079 m<sup>2</sup> BVO verkocht. De omzet van bouwgrond voor kantoren bedroeg 0,15 miljoen euro ten opzichte van 0,2 miljoen euro begroot.

Voor bouwgrond voor overige bestemmingen was begroot om voor 5.093 m<sup>2</sup> BVO (science-bedrijven en commerciële plint ) te verkopen, er werd in totaal 450 m<sup>2</sup> BVO (commerciële plint) verkocht. De omzet van bouwgrond voor overige bestemmingen bedroeg 0,08 miljoen euro ten opzichte van 0,7 miljoen euro begroot.

#### **Winstneming over boekjaar 2025**

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (afgekort: BBV) moet bij de winstgevende grondexploitaties de winst worden genomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van een percentage dat rekening houdt met de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten ten opzichte van de begroting, dus het voortgangpercentage. Op basis van deze methode wordt over 2025 1,29 miljoen euro aan winst genomen en toegevoegd aan de reserve Grondbedrijf.

#### **Verliesneming**

Een ander financieel effect betreft de verlieslatende grondexploitaties. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,5 miljoen euro minder verlieslatend geworden. Dit wordt met

name veroorzaakt doordat er een bijdrage van de Provincie Overijssel is ontvangen welke nog niet in de grondexploitatie Vaneker was opgenomen. Daarnaast zijn over het algemeen de uitgifteprijsen verhoogd op basis van de hogere taxaties en de budgetramingen bijgesteld op basis van actuele inzichten. Daarnaast is er een verlieslatende grondexploitatie afgesloten waarvoor 0,2 miljoen euro minder voorziening benodigd was dan eerder voorzien. Ten slotte is in 2025 een nieuwe verlieslatende grondexploitatie toegevoegd: Bekspringhoek met een net verlieslatend saldo. Hierdoor is er per saldo minder voorziening nodig en dit heeft direct positief effect op de reserve GB.

### Reserve Grondbedrijf

Het totaal van de herzieningseffecten hebben per saldo een positief effect op de ontwikkelingen binnen de Reserve Grondbedrijf en neemt in totaal toe met 3,2 miljoen euro tot 38,0 miljoen euro positief per 31-12-2025. Hierna worden de resultaten van 2025 nader toegelicht. Tenslotte volgt een vooruitblik op het grondbeleid vanaf 2026 en verder.

## 2.4 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

### Verkopen kavels woningbouw

In 2025 heeft de gemeente Enschede in totaal bouwgrond voor 237 woningen verkocht en geleverd. Hiermee is de prognose niet gehaald in het MPG 2025, namelijk 321 woningen. De verkoop van gronden voor woningbouw verliepen voor wat betreft de gemeentelijke kaveluitgifte voorspoedig. De geprognosticeerde projectmatige woningen in het project Eschmarkerveld (85 woningen) en het project Woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg (10 woningen) zijn in 2025 niet gerealiseerd en doorgeschoven naar 2026. Het aantal opties en overeenkomsten laten, voor 2026 wederom, een positief beeld zien. In de hierna volgende tabel zijn de resultaten per project nader gespecificeerd.

### Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2025)

(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2025	Uitgegeven 2025
Eschmarke	0	0
Brunink	3	0
Leuriks Oost	13	32
Eschmarkerveld	85	0
Wowalo Tweekelerbeekweg	10	0
Binnenstad Roombeek	6	2
Kennispark	183	183
Zuiderval	1	0
Velve Kleine Bouwplannen	20	20
<b>Eindtotaal</b>	<b>321</b>	<b>237</b>

Door de grondverkopen slinkt de voorraad bouwrijpe grond. Onlangs zijn de grondexploitaties Bekspringhoek (12 woningen) en Phenix (101 woningen) geopend, hiermee worden 113 woningen toegevoegd aan de voorraad voor projectmatige bouw, met voornamelijk senioren als doelgroep. Naast het toevoegen van de hiervoor genoemde 112 woningen, blijft het van belang dat we ons blijven oriënteren op nieuwe ontwikkellocaties om ook voor de toekomst het aanbod op peil te houden.

### Verkopen kavels bedrijventerreinen

De verkoop van gronden voor bedrijvigheid is nagenoeg conform prognose verlopen. Geprognosticeerd was afzet van 19.487 m<sup>2</sup> bedrijventerrein, uiteindelijk werd 17.456 m<sup>2</sup> bedrijventerrein verkocht. Naast de verkochte grond is er een in 2022 verkochte kavel (Josink Es) terug geleverd om dat er niet voldaan werd aan de bebouwingsverplichting.

Voor de specifieke onderverdeling binnen de verschillende grondexploitaties wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

### Verkopen bouwgrond bedrijventerrein (stand per 31-12-2025)

(weergegeven in m<sup>2</sup> uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2025	Uitgegeven 2025
Euregiopark II	6.787	1.300
Josink-Es	5.343	7.598
Ossenboer	3.724	5.972
Usseler Mors	0	0
Zuiderval	3.633	2.586
<b>Eindtotaal</b>	<b>19.487</b>	<b>17.456</b>

Ook bij de bedrijventerreinen is – net zoals bij woningbouwkavels- de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk geslonken door verkopen. De verwachting is dat in het project Usseler Mors medio 2026 kan worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels, afhankelijk van de ontwikkelingen rond netcongestie en stikstofregelgeving.

### Verkopen kavels kantoren

Er is in 2025 één uitgifte van bouwgrond voor kantoren gerealiseerd. De geprognosticeerde uitgifte was 1.237 m<sup>2</sup> BVO, verkocht werd 1.079 m<sup>2</sup> BVO. Alle op CeeCee (Roombeek) beschikbare gronden zijn onder optie/reservering. Daarnaast is ook de kavel op het Eeftink (Zuiderval) onder optie/reservering.

### Verkopen bouwgrond kantoren (stand per 31-12-2025)

(weergegeven in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak)

Projectnaam	Begroot MPG 2025	Uitgegeven 2025
Binnenstad Roombeek	1.237	1.079
Zuiderval	0	0
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.237</b>	<b>1.079</b>

### Verkopen kavels voor overige bestemmingen

Er is in 2025 één uitgifte geweest voor grond voor Overige Bestemmingen. In het project Kennispark heeft alleen de 450 m<sup>2</sup> commerciële plint als onderdeel van de uitgifte van grond van het woongebouw geleid tot daadwerkelijke uitgifte in 2025. De geprognosticeerde uitgifte was 5.093 m<sup>2</sup> BVO, verkocht werd 450 m<sup>2</sup> BVO.

### Verkopen bouwgrond overige bestemmingen (stand per 31-12-2025)

(weergegeven in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak)

Projectnaam	Begroot MPG 2025	Uitgegeven 2025
Kennispark (Science bedrijven)	4.643	0
Kennispark (Parkeergarages)	0	0
Kennispark (Comm. Plint Domijngebouw)	450	450
<b>Eindtotaal</b>	<b>5.093</b>	<b>450</b>

## Nieuwe grondexploitaties in 2025

***In 2025 zijn twee nieuwe grondexploitaties door de raad vastgesteld en aan het MPG toegevoegd: Bekspringhoek en Phenix.***

### **Bekspringhoek**

De school aan de bekspringhoek 170 staat al een geringe tijd leeg. Het gebouw voldoet niet meer aan zijn functie en kan in huidige staat niet ingezet worden voor een ander doel. Omdat het gebouw in huidige staat geen functie heeft, is gezocht naar een andere invulling voor deze locatie. Uit onderzoek bleek dat in de wijk Helmerhoek-Zuid behoefte is aan meer seniorenwoningen. Het toevoegen van seniorenwoningen moet zorgen voor meer doorstroming in de wijk en het vrijspelen van grote woningen voor gezinnen. Met deze insteek is een plan opgezet om 10 seniorenwoningen en 2 half geschakelde woningen te realiseren. Het plan wordt middels een tender in de markt gezet voor minimaal 12 en maximaal 20 woningen. Omdat de realisatie van deze woningen niet past binnen het geldende omgevingsplan, wordt het omgevingsplan herzien. De grondexploitatie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 december 2025, kent een net negatief saldo op netto contante waarde 1-1-2026.

### **Phenix**

De gemeente Enschede gaat sportpark Phenix omvormen tot een nieuwe groene, ruim opgezette woonwijk met circa 100 woningen voor voornamelijk 55-plussers. Het plan biedt een mix aan woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. Streven is om de doorstroom vanuit het Wooldrik en Leuriks te bevorderen. Het plan is opgezet in een hofjesstructuur, waarbij de originele indeling van de voetbalvelden wordt behouden. Door deze hofjesstructuur wordt de kans op spontane ontmoetingen vergroot en daardoor de sociale interactie versterkt. De hoofdstructuren (water, groen en wegen) en een aantal randvoorwaarden zijn vastgelegd in een ruimtelijk handelingskader. Voor de rest wil gemeente vooral de markt een kans geven om met creatieve en innovatieve plannen te komen. Nu het college heeft ingestemd met het ruimtelijk handelingskader en de Raad met de grondexploitatie zijn de kaders voor de gebiedsontwikkeling bepaald en kan in het voorjaar van 2026 worden gestart met de inschrijf-/ verkoopprocedure. De uitvoering van het plan wordt via een aparte planologische procedure geregeld. De grondexploitatie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 januari 2026, kent een positief saldo van 0,3 miljoen euro op netto contante waarde 1-1-2026, heeft nog te realiseren kosten van 7,1 miljoen euro, nog te realiseren opbrengsten van 7,5 miljoen euro, een vereiste weerstandscapaciteit van 1,0 miljoen euro en daarmee een effect op de vereiste weerstandscapaciteitsratio van 0,1. Financieel is deze grondexploitatie al wel verwerkt in het MPG 2026, maar niet in de jaarrekening per 31-12-2025. Het college van B&W heeft in december 2025 reeds positief besloten en het opnemen van deze cijfers in het MPG 2026 vergroot naar onze mening het inzicht in de toekomstige ontwikkelingen in het MPG 2026.

## Afgesloten grondexploitaties in 2025

***Per 31-12-2025 zijn er 2 grondexploitatie afgesloten: Boswinkel-Oost Woonplaats en Stationsomgeving. Deze maken dus geen onderdeel meer uit van het MPG 2026.***

## **Boswinkel-Oost Woonplaats**

De corporaties de Woonplaats en Ons Huis slopen hun woningbezit in Oost-Boswinkel uit de jaren '50 en vervangen dit voor nieuwbouw. Hiervoor is in 2008 een intentieovereenkomst met de beide corporaties gesloten. De gemeente heeft in 2012 financiële middelen beschikbaar gesteld om ook een investering te kunnen doen in de bestaande openbare ruimte van het plangebied. Vervolgens is in 2013 met de Woonplaats een samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst gesloten. Voor de Woonplaats betrof dit sloop van 320 woningen en nieuwbouw van 206 woningen. Ons Huis heeft de herstructurering voor haar deel enkele jaren uitgesteld en is pas in 2018 begonnen met de planvorming. Voor het plandeel van De Woonplaats is in 2014 is door de gemeenteraad een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld met een op € 0,-- sluitend eindresultaat. Bij het MPG 2017 is de grondexploitatie verlieslatend geworden. Dit is ontstaan doordat door het nieuwe BBV opbrengsten uit interne dekkingsbronnen niet meer rechtstreeks in de grondexploitatie mogen worden geboekt maar ten gunste van de reserve grondbedrijf moeten worden gebracht. Er is dus wel dekking voor het tekort, maar deze dekking is rechtstreeks ten gunste van de reserve grondbedrijf gekomen. Voor het verwachte tekort is een voorziening getroffen. Oorspronkelijk kende het project een einddatum van 31-12-2020. Ondanks dat alle civiele werkzaamheden toen waren afgesloten, kon de grondexploitatie nog niet kan worden afgesloten. De levering van het toekomstig openbaar gebied had nog niet plaatsgevonden omdat er kadastrale verschillen waren ontstaan. Deze verschillen zijn nu opgelost. Het complex is per 31-12-2025 afgesloten en het negatieve resultaat van 0,6 miljoen euro is verrekend met de getroffen verliesvoorziening.

## **Stationsomgeving**

De grondexploitatie Stationsomgeving is in 1995 geopend om de gronden rondom het station aan te kopen van NS en te ontwikkelen tot stationsgebied en stadskantoor. In 2005 was inmiddels meer dan 97% van de werkzaamheden uitgevoerd en van de opbrengsten 100% gerealiseerd. Conform de toen geldende beheersregels is het project afgesloten en zijn de resterende gronden ondergebracht in Af te Sluiten Complexen (ATSC). Eind 2025 is voldaan aan de laatste contractuele afspraak. Het complex is per 31-12-2025 afgesloten met een sluitend resultaat. De eerder getroffen verliesvoorziening van 0,2 miljoen euro is niet benodigd en is vrijgevallen ten gunste van de reserve Grondbedrijf.

## **Gemeentelijke grondexploitaties**

Per 31-12-2025 kent het Grondbedrijf 23 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 29,8 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2026, waarvan:

- 14 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 65,6 miljoen euro op NCW 1-1-2026. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 9 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 39,8 miljoen euro op eindwaarde (35,8 miljoen op NCW 1-1-2026). Daarvan is 29,4 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 10,4 miljoen euro op eindwaarde. Onder toerekening van rentekosten op het winstnemingscomplex (4,1 miljoen euro) wordt op termijn, op basis van de POC-berekening (langjarig), 6,4 miljoen euro toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

## **Particuliere grondexploitaties**

Onder particuliere grondexploitaties worden projecten verstaan waarbij de bouwgrond in bezit

is bij een marktpartij (ontwikkelaar, bouwbedrijf). Wanneer deze initiatief neemt voor een nieuwe ontwikkeling en daarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig heeft, is de gemeente op grond van de Omgevingswet in de meeste gevallen verplicht om de kosten die daarmee gemoeid zijn te verhalen op de betreffende partij, het zogenaamde kostenverhaal. De gemeente voert in deze gevallen niet zelf de grondexploitatie (dat doet de marktpartij), maar in plaats daarvan sluit zij met de initiatiefnemer een exploitatie-overeenkomst waarin o.m. het kostenverhaal, een ontwikkelkader en fasering zijn geregeld. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van onder meer de gemeentelijke plankosten, bestemmingsplankosten en de bijdrage ruimtelijk ontwikkelingen.

### In 2025 gesloten exploitatie overeenkomsten

In 2025 zijn voor totaal 118 woningen exploitatie-overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 32 grondgebonden woningen en 86 gestapelde woningen (appartementen) mogelijk gemaakt.

Project	Exploitant	Wonen - Bedrijven zorg	Gestapelde woningen	Grond- gebonden woningen	m <sup>2</sup> Bedrijven- terrein
Thomas de Keyserstraat 20	Nordwick B.V.	-	8	-	-
Heutinkstraat 600	J.H. Jacobs	-	-	11	-
Laaresstraat 27	Exploitatie de Laares V.O.F.	-	27	-	-
Rigelstraat 3	Woningstichting Domijn	-	32	-	-
Nieuwe Dijk Lonneker	Plegt Vos	-	-	3	-
Schukinkweg 33	G.J. Kromhof	-	-	1	-
Noordergrensweg 53	A. van der Smissen	-	-	1	-
Zunabrink 6-12	Woningstichting Domijn	-	19	16	
<b>TOTAAL</b>		-	<b>86</b>	<b>32</b>	-

### In 2025 verstuurde voorschotnota's

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vóór het sluiten van anterieure overeenkomsten. Dit betreft intentieovereenkomsten om gezamenlijk te onderzoeken of er voor deze projecten tot een haalbare ontwikkeling gekomen kan worden. Het gaat om 807 woningen, waarvan 588 gestapelde woningen (appartementen), 174 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen.

## 2.5 Financiële resultaten 2025

De resultaten ten aanzien van de financiële positie van het Grondbedrijf worden hierna toegelicht. Daarbij is de omvang van de Reserve Grondbeleid van belang.

De Reserve grondbedrijf wordt gevormd door:

- Genomen winsten en getroffen verliesvoorzieningen behorend bij de lopende grondexploitaties;

- De resultaten van de exploitatie van in erfpacht uitgegeven gronden en verkopen bloot eigendom;
- Afwaardering van gronden waarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde en die (nog) niet in exploitatie genomen zijn: de materiële vaste activa;
- Afwaardering van gronden waarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde en die niet meer nodig zijn voor exploitatie en kunnen worden verkocht: de voorraad handelsgoederen;
- Overige ontvangen (interne) bijdragen aan projecten die niet rechtstreeks ten gunste van lopende grondexploitaties geboekt mogen worden;
- Bij particuliere grondexploitaties worden voorschotnota's in rekening gebracht. In incidentele gevallen kunnen niet alle kosten volledig worden verhaald en ontstaan er kleine tekorten op particuliere grondexploitaties welke dan ten laste van de Reserve grondbedrijf komen. De voordelige resultaten van particuliere exploitaties die zijn afgerond komen ten gunste van de reserve.

De complexen binnen het MPG 2026 laten per saldo een verbetering zien van 3,2 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2026 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

<b>Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)</b>	
Reserve per 31-12-2024	34,8
Effecten herziening	3,2
<b>Reserve per 31-12-2025</b>	<b>38,0</b>

Onderstaande tabel bevat het aandeel per (deel) complex in de mutatie van de Reserve Grondbedrijf:

		<b>effect Totaal</b>
1a.	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	3.514.000
1b.	BIE (1 nieuwe grondexploitatie 2025: verlieslatend)	-4.000
1c.	BIE (afsluiten grondexploitatie: verlieslatend)	186.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	1.286.000
3	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-894.000
	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-186.000
4	Erfpachtcomplex	548.000
5	Particuliere grondexploitaties	-47.000
6a.	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	-30.000
6b.	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	-1.135.000
	<b>Resultaat</b>	<b>3.238.000</b>

Het voordelig resultaat van 3,2 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2025 verbeterd en bedraagt nu 38,0 miljoen euro positief.

#### **De volgende mutaties verklaren deze verbetering**

1. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,5 miljoen euro minder verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er een bijdrage, waarover met de

Provincie Overijssel afspraken waren gemaakt, is ontvangen maar nog niet in de grondexploitatie Vaneker was opgenomen. Daarnaast zijn over het algemeen de uitgifteprijsen verhoogd op basis van de hogere taxaties en de budgetramingen bijgesteld op basis van actuele inzichten. Daarnaast is er een verlieslatende grondexploitatie afgesloten waarvoor 0,2 miljoen euro minder voorziening benodigd was dan eerder voorzien. Ten slotte is in 2025 een nieuwe verlieslatende grondexploitatie toegevoegd: Bekspringhoek met een tekort van 4.000 euro. Hierdoor is er per saldo minder voorziening nodig en dit heeft direct positief effect op de reserve GB.

2. Een grote (positieve) mutatie in de reserve wordt veroorzaakt door het winstnemen. Volgens de BBV voorschriften moet er winst worden genomen conform de PoC-methode (Percentage of Completion). Daarbij wordt winst genomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten. Op basis van de PoC-methode moet er dit jaar 1,29 miljoen euro winst worden genomen. Dit bedrag bestaat uit de te nemen winst uit de lopende grondexploitaties plus het saldo van de te nemen winst en kosten van de afgesloten grondexploitaties. Omdat met de PoC-methode winst wordt genomen vóóordat het complex wordt afgesloten, bestaat er een risico op het later eventueel terug moeten storten van een deel van de genomen winst. Dit risico is daarom meegenomen bij de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit.
3. De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA (Materiële Vaste Activa) en Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen). Het totaal van de beheerlasten en -baten alsmede de rentekosten en afwaardering als gevolg van waardevermindering (boekverliezen) bedraagt over 2025 totaal 1,08 miljoen euro. Het totaal van de beheerlasten en -baten mag niet als oplopende boekwaarde op deze complexen worden verantwoord omdat het geen bouwgrond in exploitatie betreft. Deze uitgaven komen daarom direct ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
4. Het Erfpachtcomplex laat een voordelig resultaat zien van 0,548 miljoen euro. Dit bestaat uit het exploitatiesaldo van 0,312 miljoen euro plus het resultaat van afgesloten projecten (verkoop van een blote eigendom) voor 0,236 miljoen euro. Dit resultaat komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.
5. Er is een aantal particuliere grondexploitaties afgesloten met een negatief saldo van 18.000 euro. Daarnaast is het voorzienbaar tekort van een aantal exploitaties toegenomen met 29.000 euro. Per saldo leidt dit tot een negatief effect van 47.000 euro ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
6. In de reserve Grondbedrijf is een bijdrage (huisvesting voor Oekraïners) gelabeld voor de effecten van (nog te openen) onrendabele grondexploitaties Driehoek-Noord, Telgendijk en UT terrein. Het restant bedrag per 31-12-2024 was 6,21 miljoen euro. Op deze bijdrage is 1,13 miljoen euro in mindering gebracht voor:

Afwaardering strategische aankopen 2025 Driehoek Noord	0,43 miljoen euro
Eindsaldo 6440182 Telgendijk	0,61 miljoen euro
Eindsaldo 6700842 UT terrein	<u>0,09 miljoen euro</u>
Totaal	1,13 miljoen euro

Het restant van deze bijdrage is derhalve 5,08 miljoen euro. Volgens de BBV voorschriften wordt deze interne bijdrage rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf geboekt.

Vanuit de Reserve Grondbedrijf is een bijdrage verleend van 30.000 euro ter dekking van de verstrekte incidentele subsidie aan Studio Complex, ter dekking van de kosten voor de verhuizing en ingebruikname van de nieuwe locatie aan het Spaansland, conform B&W besluit 2500011173 d.d. 6 mei 2025.

## 2.6 Winstneming

Voor 9 winstgevende grondexploitaties is in het boekjaar 2025 de tussentijdse winstneming berekend op 1,3 miljoen euro. Deze winstneming is gestort in de Reserve Grondbedrijf. In totaal is er nu 29,4 miljoen euro winst genomen. De nog te realiseren winst (in de toekomst toe te voegen aan de reserve) van 6,4 miljoen euro zal naar verwachting worden gerealiseerd uit de grondexploitaties van de volgende projecten.

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangspercentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	9.093.000	96%	8.746.000	348.000	2026
B	Eschmarkerveld	2.191.000	0%	0	2.191.000	2033
C	Phenix	357.000	0%	0	357.000	2032
D	Roombeek-Binnenstad	17.532.000	96%	16.821.000	711.000	2032
E	BIW II	1.155.000	95%	1.096.000	58.000	2026
F	Versneld Modulair Bouwen	1.384.000	85%	1.306.000	78.000	2026
	<b>Totaal woningbouw</b>	<b>31.712.000</b>		<b>27.969.000</b>	<b>3.743.000</b>	
	<b>Bedrijventerreinen</b>					
G	Euregio Bedrijvenpark II	1.629.000	85%	1.380.000	249.000	2028
H	Usseler Mors	2.334.000	0%	0	2.334.000	2034
I	Moskee, Wethouder Beverstraat	84.000	44%	37.000	47.000	2027
	<b>Totaal bedrijventerreinen</b>	<b>4.047.000</b>		<b>1.417.000</b>	<b>2.630.000</b>	
	<b>Totaal</b>	<b>35.759.000</b>		<b>29.386.000</b>	<b>6.373.000</b>	

\*eindwaarde gecorrigeerd met rente winstnemingscomplex

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 28,0 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m F) en 1,4 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (G t/m I). Het aangegeven jaartal betreft het jaar waar in de restantwinst naar verwachting in zijn geheel zal worden toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

## 2.7 Risico's in relatie tot de reservepositie

De vereiste weerstandscapaciteit is in 2025 toegenomen van 17,1 miljoen euro naar 18,0 miljoen euro. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verhoging met 0,9 miljoen euro. Naast het aanpassen van risicobreedtes is in 2025 wederom gerekend met het in 2022 voor het eerst toegevoegde verzwaarde worst case scenario. Hierbij wordt rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van een terugval van de vastgoedmarkt. De beschikbare

weerstandscapaciteit bedraagt per 31-12-2025 38,0 miljoen euro. De hierna volgende tabel bevat een overzicht van de reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit bij het MPG 2026.

Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit	MPG 2026	MPG 2025	Vershil 2026 -2025
<b>a.</b> Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf :	38,0	34,8	3,2
<b>b.</b> Restant in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:	1,2	1,2	0,0
<b>c.</b> Restant gelabeld voor huisvesting Oekraïners	5,1	6,2	1,1
<b>d.</b> = a -/-(b+c) beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda en bijdrage huisvesting Oekraïners:	31,7	27,4	4,3
<b>e.</b> Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2025:	18,0	17,1	0,9
<b>f.</b> = a -/-(e) Surplus Grondbedrijf:	20,0	17,7	2,3
<b>g.</b> = f -/-(b+c) niet gelabeld Surplus Grondbedrijf	13,7	10,3	3,4

bedragen X 1 miljoen euro

In de Nota Grondbeleid zijn beleidsregels opgenomen inzake de Reserve grondbedrijf en weerstandsvermogen en hoe om te gaan met de beschikbare middelen. Voor het Grondbedrijf geldt dat de Reserve Grondbeleid steeds van voldoende omvang moet zijn om de risico's van het MPG zelfstandig te kunnen dragen. De mate waaraan aan dit criterium wordt voldaan komt tot uitdrukking in een verhoudingsgetal: de Grondbedrijf ratio. Deze wordt berekend door de beschikbare weerstandscapaciteit te delen door de vereiste weerstandscapaciteit. In het MPG 2026 bedraagt de Grondbedrijf ratio 2,11. In het MPG 2025 was deze 2,04. Wanneer het restant van de voor de Strategische Investeringsagenda gelabelde bijdrage van 1,2 miljoen euro en de gelabelde bijdrage huisvesting Oekraïners van 5,1 miljoen euro in de bepaling van de Ratio Grondbedrijf wordt betrokken, bedraagt de ratio in het MPG 2026 1,76. Bij het MPG 2025 bedroeg deze 1,60.

Grondbedrijf ratio	MPG 2025	MPG 2024	Vershil
Exclusief reservering Strategische Investeringsagenda + bijdrage huisvesting Oekraïners	2,11	2,04	0,07
Inclusief reservering Strategische Investeringsagenda + bijdrage huisvesting Oekraïners	1,76	1,60	0,16

Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt op grond van de in 2022 vastgestelde Nota risicomanagement en weerbaarheid geen onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus. *Dit surplus is niet bedoeld voor het afdekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar dient om toekomstige investeringen in nieuw te openen grondexploitaties en schommeling van resultaten van de bestaande grondexploitaties te dekken.* Het surplus is een momentopname, jaarlijks worden de bijbehorende berekeningen daarom geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, de toevoeging van nieuwe projecten en actueel prijspeil. In de Nota risicomanagement en weerbaarheid is tevens opgenomen dat er binnen het Grondbedrijf voor risicoreservering een ondergrens van 30% van het onderhanden werk aanwezig moet zijn alsmede 30% van de strategische grondvoorraad (excl. Landbouwgronden) om tegenvallers op te vangen. Op dit moment heeft Enschede een onderhanden werk positie van 15,2 miljoen euro, een strategische grondvoorraad (excl. landbouwgronden) van 11,8 miljoen euro. De te hanteren ondergrens komt daarmee uit op 8,1 miljoen euro en de vereiste weerstandscapaciteit bedraagt 18,0 miljoen euro. Daarmee wordt aan de vereisten van de Nota Risicomanagement en Weerbaarheid voldaan.

***Conclusie is dat het Grondbedrijf in staat is haar risico's zelfstandig te dragen, mochten deze zich in volle omvang voordoen.***

## **2.8 Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2025**

### **Strategische Investeringsagenda**

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2025 de gewijzigde Strategische Investeringsagenda vastgesteld. De Strategische Investeringsagenda geeft aan op welke locaties de gemeente voornemens is om te gaan investeren om daarmee bij te dragen aan de realisatie van de strategische doelen van de stad. Binnen de Strategische investeringsagenda wordt gespaard voor de dekking van deze investeringen. Belangrijk hierbij is dat er binnen de investeringsagenda nog geen besluit genomen wordt over het beschikbaar stellen van het krediet voor het betreffende project. Het betreft een labeling van middelen in bestaande reserves en een kapitaalslastenbudget. De raad stelt middelen via een apart raadsbesluit voor het betreffende project beschikbaar als dekking. Op het moment dat er een concreet projectinhoudelijk besluit (wat gaan we doen) en kredietaanvraag (wat gaat het kosten) gedaan zijn, "schuift" het uitgewerkte project vanaf de uitvoeringsfase uit de investeringsagenda door naar het MPG. Voor investeringsprojecten is er dan sprake van een verplaatsing naar de betreffende eindproducten zoals locatieontwikkeling, parkeren, wegen of riolering.

### **Reserve Gebiedsontwikkeling**

De gemeente Enschede vraagt op dit moment bij particuliere grondexploitaties een "bijdrage ruimtelijke ontwikkeling" (ook wel RO-bijdrage genoemd). Op basis van het vastgestelde beleid in de nota grondbeleid wordt deze bijdrage aan professionele vastgoedpartijen gevraagd bij exploitatieovereenkomsten voor projecten die financieel haalbaar zijn. De gemeente zet deze bijdrage vervolgens weer in voor locaties die een financieel tekort hebben en belangrijk zijn voor de stad. De RO-bijdragen worden in de Reserve Gebiedsontwikkeling ondergebracht totdat de raad een besluit heeft genomen waar deze middelen aan besteed moeten worden. In het MPG wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de omvang en mutaties in deze reserve.

Stand per 31-12-2024	€ 2.107.000,--
Toevoeging bijdragen	€ 65.000,--
<b>Stand per 31-12-2025</b>	<b>€ 2.172.000,--</b>

Verwachte toevoeging 2026 € 207.000,--  
 Stand per 31-12-2026 € 2.380.000,--

Verwachte toevoeging 2027 € 0,--  
 Stand per 31-12-2027 € 2.380.000,--

Verwachte toevoeging 2028 € 0,--  
 Stand per 31-12-2028 € 2.380.000,--

### Notitie van Uitgangspunten

Als basis voor het MPG 2026 is, net als in voorgaande jaren, gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. In deze notitie worden, aan de hand van een analyse van de marktsituatie, de rekenparameters voor de herziening van het MPG worden voorgesteld. Op 9 december 2025 heeft het College van B&W de Notitie van Uitgangspunten MPG 2026 vastgesteld. De hierna volgende tabel bevat de voor 2026 vastgestelde parameters. Naast de parameters zijn met de Notitie van Uitgangspunten ook het programma, planning en de grondprijzen vastgesteld.

### Parameters herziening grondexploitaties

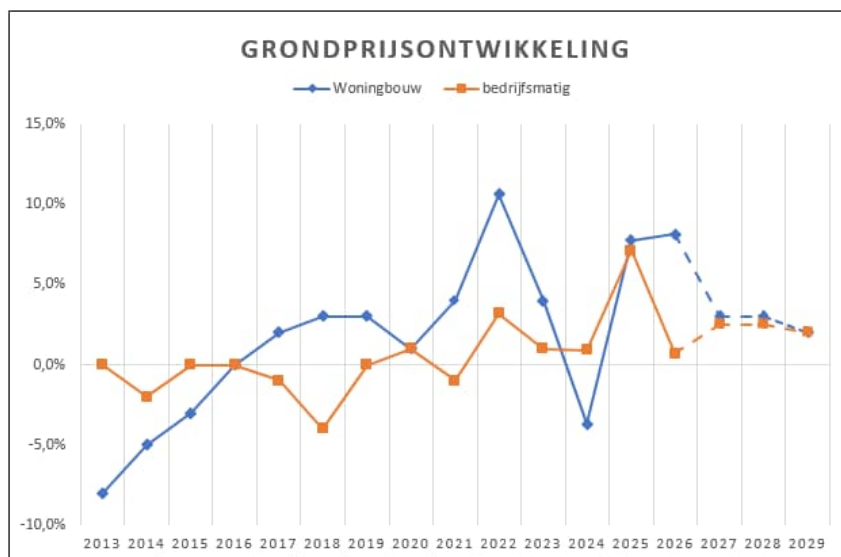
Parameters	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Kostenstijging</b>	3,5%	2,5%	2,5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Opbrengstenstijging</b>									
- Woningbouw	0%	3,0%	3,0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
- Bedrijventerrein	0%	2,5%	2,5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
- Kantoren	0%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Rente</b>									
Bouwgrond in exploitatie	1,5%	1,5%	1,5%	2%	2,5%	3%	3%	3,5%	3,5%
Overige gronden	1,5%	1,5%	1,5%	2%	2,5%	3%	3%	3,5%	3,5%

### Grondprijzen 2026

De taxatie van de woningbouw-, bedrijfs- en kantorenkavels is verricht door twee makelaars in loondienst bij de gemeente Enschede en aanvullend door externe onafhankelijke taxateurs. De strategische grondvoorraad van het Grondbedrijf bestaat uit de in het complex overige gronden opgenomen materiële vaste activa plus de voorraad handelsgoederen. In 2025 is de totale voorraad extern getaxeerd. Zowel de interne als de externe makelaar is in het bezit van de titel Register Taxateur (RT) of de titel Kandidaat Register Makelaar Taxateur (K-RMT) en is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs of VastgoedCert. Daarmee is geborgd dat wordt voldaan aan vastgestelde kwaliteitseisen, wet- en regelgeving en dat bij de waardering gebruik is gemaakt van erkende waardebeoordelingen. Voor de gemeente

Enschede is daarmee voldoende zeker gesteld dat de ingebrachte kennis en kunde van de benodigde hoge kwaliteit is en resulteert in deugdelijke grondslagen voor in de Notitie van Uitgangspunten van het MPG.

In september - oktober 2025 is een taxatie uitgevoerd van de nog te verkopen kavels van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2026 voortgekomen. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in navolgende grafiek.



## 2.9 Vooruitblik 2026 en verder

Na de voorafgaande toelichting op de in 2025 met de uitvoering van het grondbeleid bereikte resultaten, wordt in het vervolg van deze paragraaf grondbeleid vooruitgeblikt op het grondbeleid vanaf 2026. Eerst wordt kort een toelichting gegeven op de programmering en planning van de bouwgrond die de komende jaren met de in het MPG opgenomen projecten wordt geproduceerd.

Gedurende de laatste jaren is er veel bouwgrond verkocht, maar er zijn in dezelfde periode niet veel nieuwe complexen in exploitatie genomen. Ook wordt in de komende jaren een aantal bestaande projecten afgerond. Het gevolg is dat het grondbedrijf over enige tijd geen aanbod meer beschikbaar heeft. Om in de toekomst ook over voldoende bouwgrond te kunnen beschikken, is de in 2021 ingestelde Strategische investeringsagenda van groot belang. Met de hierdoor beschikbaar gekomen middelen kunnen nieuwe projecten worden gestart om bij te dragen aan de strategische doelen van de stad.

## 2.10 Programmering en planning

Programmering betreft de hoeveelheden bouwgrond voor woningbouw, hectares bedrijventerrein, m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte kantoren en m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor overige bestemmingen die binnen de looptijd van het MPG zullen worden geproduceerd. De planning betreft de fasering (totale hoeveelheden per kalenderjaar) van de aantallen woningen, uitgeefbare m<sup>2</sup> grond voor bedrijventerreinen, m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte voor kantoren en m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte voor overige bestemmingen gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de programmering en planning wordt verwezen naar het (vertrouwelijke) MPG 2026 deel 2.

## **Woningbouw**

Binnen het MPG 2026 is voor de periode 2026 tot 2033 uitgifte van grond voor 1.147 woningen geprogrammeerd. Hierbij wordt in de periode 2026 t/m 2028 uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte voor 216 woningen. Voor de periode 2029 t/m 2033 resteert binnen het huidige programma gemiddeld jaarlijks 100 woningen. Het gemeentelijk aanbod bevindt zich voornamelijk in de projecten Eschmarkeveld (786 woningen), Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (217 woningen) en Phenix (maximaal 101 woningen). De overige gemeentelijke uitgifte is op dit moment zeer beperkt. De vraag is er wel degelijk, maar gedurende de laatste jaren is de voorraad bouwgrond voor woningen door uitgifte sterk afgenomen.

## **Bedrijventerreinen**

Grosso modo geldt voor het aanbod van bedrijfsterrein hetzelfde als bij woningbouw: het aanbod droogt als gevolg van uitgifte op, maar de vraag is nog steeds groot. Per 1-1-2026 is nog circa 15 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan (76%) betreft de Usseler Mors (10,6 hectare, komt medio 2026 in uitgifte), het Euregiobedrijvenpark (1,9 hectare) Josink Es (1,0 hectare) en op de Zuiderval Ossenboer (0,3 hectare). In het MPG 2026 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2028 van 2,2 hectare, in de periode 2029 t/m 2033 van 1,5 hectare. Het aanbieden van bouwgrond voor bedrijven in de gemeente Enschede dient verschillende doelen. Allereerst is de ambitie voor 10.000 extra arbeidsplaatsen. Qua stad heeft Enschede een beperkt aanbod banen (als vergelijkbare Nederlandse steden), zowel kwalitatief als kwantitatief. Met voldoende aanbod van bouwgrond kan hierop worden ingespeeld en kunnen extra banen worden gecreëerd. Daarnaast willen we onze bedrijven faciliteren in ontwikkelingen en ambities. Op dit moment is er een beperkt aanbod van bouwgrond, en is het zeer lastig om de bedrijven te faciliteren. Daarom heeft de raad 12 mei 2025 drie locaties vastgesteld voor een nieuw bedrijventerrein. De locatie Boeldershoek-West wordt momenteel nader onderzocht. Op de andere twee locaties rust geheimhouding en zal op dit moment niet nader worden onderzocht.

## **Kantoren**

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2026 is ca. 24.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2032. In het MPG 2026 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2028 van 2.900 m<sup>2</sup> bvo per jaar, in de periode 2029 t/m 2032 van 3.900 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

## **Overige Bestemmingen**

Onder overige bestemmingen zijn de uit te geven gronden opgenomen welke vanuit hun functie niet onder de eerder genomen categorieën woningbouw, bedrijventerrein of kantoren vallen. De plancapaciteit in het MPG 2026 is ca. 107.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2033. Het aanbod bevindt zich in het Kennispark (42.000 m<sup>2</sup> bvo voor Science gerelateerde bedrijven, 2.100 m<sup>2</sup> bvo parkeergarage), Eschmarkeveld (100 m<sup>2</sup> bvo commerciële plint onder woningbouw) en Topsportcampus Diekman (62.000 m<sup>2</sup> bvo t.b.v. nieuwe trainingslocatie FC Twente). In het MPG 2026 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2028 van 26.800 m<sup>2</sup> bvo per jaar, in de periode 2029 t/m 2032 van 5.300 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

## **Overige gronden**

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2025 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijs worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

## 2.11 Verwachte nieuwe grondexploitaties 2026

### Investeringsagenda

In 2021 is de gemeenteraad gestart met het werken met een strategische investeringsagenda. Doel van de investeringsagenda is om te sparen voor de grote strategische opgaves in de stad, ongeacht de economische cycli. De investeringsagenda is de afgelopen jaren steeds verder uitgebouwd. Op 6 juni 2023 heeft de gemeenteraad ook een strategisch verwervingskrediet van 40 miljoen euro beschikbaar gesteld gekoppeld aan de locaties op de investeringsagenda. Doel hiervan is om grondposities te verkrijgen voor de uitvoering van de ambities. Uitgangspunt hierbij is dat deze aankopen plaatsvinden binnen de vastgestelde spelregels. Belangrijk hierbij is dat de initiële afboekingen en rentelasten in eerste instantie ten laste komt van de reserve investeringsagenda. Dit totdat een grondexploitatie geopend wordt. Op het moment dat de grondexploitatie geopend wordt, komt het krediet weer beschikbaar voor nieuwe aankopen. Wel dient er jaarlijks beoordeeld te worden hoeveel middelen er benodigd zijn voor de rentelasten en afboekingen. Dit vindt plaats bij de jaarlijkse actualisatie van de investeringsagenda.

De huidige investeringsagenda bestaat uit de volgende projecten:

1. Kennispark;
2. Centrumkwadraat;
3. Kop Boulevard;
4. Cromhoff;
5. Eschmarkeveld;
6. Ontwikkeling fysiek Glanerbrug
7. MFSA Oost en Zuid en Scheurserve;
8. DIA Tweekelerveld;
9. DIA Zuid.
10. Diekman Topstort Campus
11. Warenhuis
12. Horstmanpark
13. Boeldershoek West

In 2025 zijn weer forse stappen gezet richting uitvoering. De gemeenteraad heeft het uitvoeringskrediet voor het project Cromhoff toegekend. Dit betreft het oprichten van een publiek private samenwerking samen met de marktpartijen om dit gebied tot ontwikkeling te krijgen. Daarnaast is voor Tweekelerveld het krediet verleend de werkzaamheden vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Ook is er krediet verleend voor het vergroenen van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum. Tot slot is er een voorbereidingskrediet verleend voor het verder uitwerken van de multifunctionele sportaccommodaties.

In 2026 gaat de uitvoering verder met besluitvorming rondom de MFSA scheurserve en de hoogspanningsleidingen in Tweekelerveld. De overige projecten zullen ook spoedig volgen.

In totaal is er inmiddels 111 miljoen subsidie verleend voor de projecten op de agenda. In februari hebben we hiervan 26,5 miljoen ontvangen vanuit het "gebiedsbudget" van het rijk voor de grootschalige woningbouwopgave. Deze middelen zijn bedoeld voor de aankoop van de particuliere woningen in Centrumkwadraat Driehoek Noord, Horstmanpark, de netcongestie en de vergroening van de noord en zuidzijde van de binnenstad. De besluitvorming over de infrastructuurmiddelen heeft het rijk doorgeschoven naar het nieuwe kabinet. De lobby daarop loopt, want woningbouw zonder bijbehorende infrastructuur, is ingewikkeld. Dit betreft een aanvraag van circa 65 miljoen. De gemeente heeft hiervoor de verplichting gekregen om 6.513 woningen te realiseren tot 2035.

### **Bouwen in de Wijk III (BIW III)**

Het project BIW is opgezet om kleine stukjes grond van de gemeente te ontwikkelen voor woningbouw. Na de eerste 2 projecten onder de noemer BIW zijn we nu bezig met BIW III. Hieronder vallen de gemeentelijke percelen aan de Heersenkampweg, Klaaskateweg, Voortsweg, Smaragdstraat en Schipholtstraat. Gezamenlijk worden hier 46 kavels uitgegeven. Waarbij op elke locatie de juiste afweging wordt gemaakt tussen vrij kavel uitgifte en het aanschuiven van een partij om te ontwikkelen voor een specifieke doelgroep zoals ouderen of prikkelarme woningen. Het schetsontwerp voor deze locaties ligt klaar en alle stappen voor het openen van een grondexploitatie worden nu in gang gezet. Rond de zomer zal de exploitatie geopend worden en kan gewerkt worden aan de wijziging van het omgevingsplan.

### **Telgendijk**

In het voorjaar van 2026 zal de grondexploitatie Telgendijk aan de raad worden voorgelegd. In december 2025 heeft het college besloten de Bopa-procedure voor deze locatie in procedure te brengen. Na de gemeenteraadsverkiezingen zal zowel de grondexploitatie als de Bopa ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. De afgelopen periode is samen met De Woonplaats gewerkt aan een plan voor de nieuwe woonwijk op de locatie Telgendijk. Het plan voorziet in de realisatie van circa 196 woningen in een groene omgeving, met een gevarieerde mix van woningtypen. Het programma bestaat uit sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen, evenals koopwoningen voor starters en gezinnen. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd door De Woonplaats. Voor de uitgifte van de gronden voor de koopwoningen zal een tenderprocedure worden doorlopen. Een deel van de nieuw toe te voegen woningen zal gedurende een tijdelijke periode worden ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na vaststelling van de grondexploitatie (planning mei 2026) kan worden gestart met het bouwrijp maken van de locatie. Aansluitend kan worden begonnen met de bouw van de woningen, waarbij de exacte planning mede afhankelijk is van externe factoren zoals stikstof en de aanleg van kabels en leidingen.

### **2.12 Beleidsproducten 2025**

In januari 2026 is de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Deze bevat het actuele kader voor de uitvoering van het grondbeleid. Voor 2026 zijn geen aanpassing van beleidsproducten voorzien.

## 3 Realisatie en financieel resultaat 2025

### 3.1 Algemeen

De planontwikkelingen, waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert (bouwgrond produceert en uitgeeft), worden financieel verantwoord in een grondexploitatie. Op het moment dat het initiatief wordt genomen om een nieuwe grondexploitatie te openen, wordt een exploitatieberekening ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren en uitgaven te doen, moet de raad eerst hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de looptijd van het grondexploitatieproject. Bij particuliere grondexploitaties is het College van B&W bevoegd tot het aangaan van exploitatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen. Hiervoor wordt dan achteraf via het MPG krediet aangevraagd en verantwoord. Alleen voor omvangrijke projecten met een kostenverhaal van 250.000 euro of hoger wordt het krediet vooraf aan de Raad voorgelegd.

Voor het MPG 2026 is wederom gebruik gemaakt van de zogenaamde Notitie van Uitgangspunten (NvU). Door aan het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen door het College van B&W vast te laten stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd.

### 3.2 Weerstandsvermogen

In de Nota weerstandsvermogen en risicomangement is vastgelegd dat het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:

- alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie (de benodigde weerstandscapaciteit);
- het geheel aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten die onverwachts en substantieel zijn te kunnen dekken (de beschikbare weerstandscapaciteit);

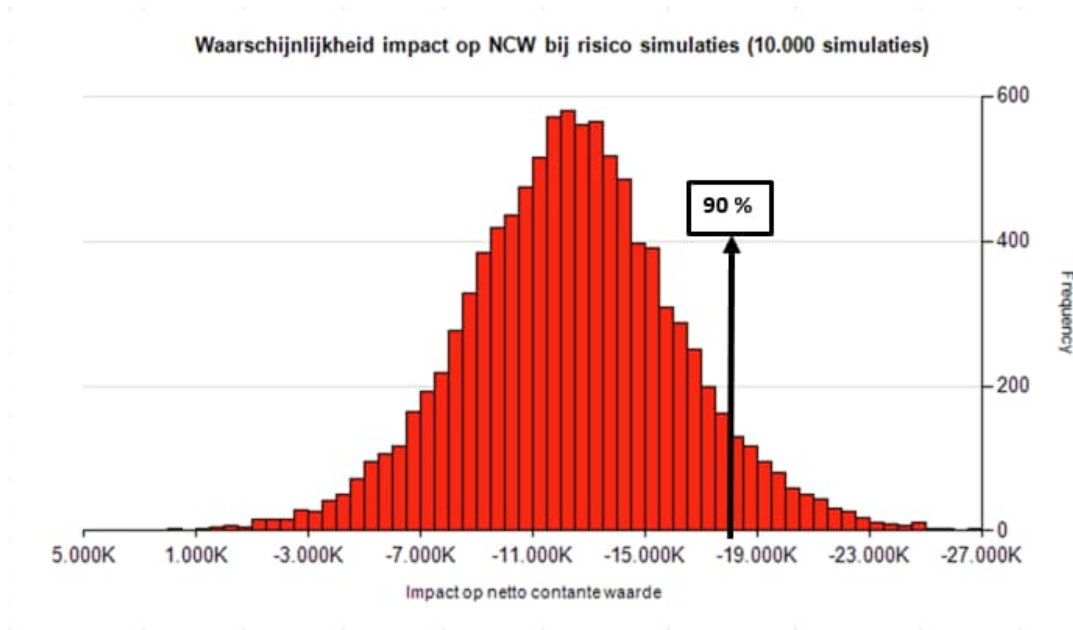
Het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen.

#### Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de grondexploitaties, de strategische grondvoorraad en de grondexploitaties vanuit het faciliterend grondbeleid is een risicosimulatie uitgevoerd. Net als voorgaande jaren, is ook dit jaar een aanvullende risico-simulatie uitgevoerd om de financiële effecten van een vastgoedmarktcrisis op de benodigde weerstandscapaciteit te bepalen.

Uit de Monte Carlo simulatie blijkt dat met 90% procent betrouwbaarheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal 18,0 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2025 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 17,1 miljoen. Er is wederom gerekend met een verzaamd worst case scenario. Daarin zijn de mogelijke effecten van een terugval van de vastgoedmarkt (zoals dit zich bijv. gedurende 2009-2013 heeft voorgedaan) meegenomen. De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door het vervallen van het positieve risico op het verkrijgen van een bijdrage van de Provincie in de grondexploitatie Vaneker, deze is nu ontvangen. Daarnaast zijn er kleine aanpassingen van de bandbreedtes meegenomen op basis van inschattingen naar huidige inzichten en het toevoegen van enkele nieuwe risico's.

Risicoprofiel per project			
Groep	80% bandbreedte		Onbalans c.q. afwijking
BIE	8.771.312	17.810.156	13.290.734
Gronden MVA	-	630.000	315.000
Gronden VHG	-2.125	-488	-1.306
Particuliere grondexploitaties	-69.172	309.625	120.226
PG Nieuw Initiatief	1.606	7.299	4.452
Totaal	8.958.275	18.036.203	13.497.239



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2025 ongewijzigd. De grafiek laat een evenwichtige verhouding zien met een (gelijk aan vorig jaar) wat smallere piek. Dit komt omdat de impact van de risico's opgenomen als onzekere gebeurtenis t.o.v. vorig jaar gelijk is. Naast dat er enkele risico's zijn vervallen doordat deze zich niet hebben voorgedaan dan wel zijn verwerkt in de grondexploitatie zijn er ook risico inschattingen toegevoegd vanuit de nieuw geopende grondexploitaties. In totaliteit is daarmee het risicoprofiel ten opzichte van eind 2025 verslechterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

**Negatieve effecten risico's op parameters:**

De bandbreedten voor risico's parameters zijn ongewijzigd voor wat betreft het worstcase scenario.

**Positieve effecten risico's in grondexploitaties:**

CK Molenstraat Zuidzijde (vervallen eerder opgenomen risico i.v.m. mogelijkheid niet onherroepelijk worden Bestemmingsplan);

Eschmarkerveld (vervallen eerder opgenomen risico i.v.m. mogelijkheid dat er beroep wordt ingesteld op bestemmingsplan);

Oostkrans Usseleres (vervallen eerder opgenomen risico i.v.m. mogelijkheid dat bestemmingsplan moet worden aangepast i.v.m. beperkende werking voor bedrijven);

***Negatieve effecten risico's in grondexploitaties:***

Vaneker (vervallen eerder opgenomen positieve risico inzake ontvangen bijdrage Provincie Overijssel, deze is nu ontvangen en in de grondexploitatie verwerkt.);

Usseler Mors (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid niet terugontvangen kosten tijdelijke aansluiting kavelkopers);

***Positieve effecten risico's in functionele complexen:***

Gronden MVA en VHG – het neutrale risico op de economische waarde huidige gebruik (EWH) (hogere EWH gelijk aan lagere EWH), blijft gelijk aan vorig jaar conform huidige inzichten.

***Negatieve effecten risico's in functionele complexen:***

n.v.t.

### **3.3 Winstneming**

Voor winstneming wordt overeenkomstig de BBV-regels de Percentage of Completion (PoC) methode toegepast: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- 1) Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- 2) de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- 3) de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Bij de jaarlijkse herziening van het MPG wordt per grondexploitatie aan deze voorwaarden getoetst en verplicht winst genomen. Voor eventuele verwachte negatieve resultaten op projecten wordt zo nodig een voorziening gevormd. Deze zogenaamde verliesvoorziening wordt als waarde correctie op de voorraad onderhanden werk in mindering gebracht. Dat is conform voorgaande jaren.

### **3.4 Boekwaarde en financieringsbehoefte**

Naast de reserves en de voorzieningen geeft ook de ontwikkeling in de boekwaarde een beeld van de ontwikkeling binnen het Grondbedrijf in de afgelopen jaren. De boekwaarde heeft betrekking op alle complexen in het Grondbedrijf. De boekwaarde heeft zich per complex en als totaal in 2025 als volgt ontwikkeld.

## boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '25 boekwaarde 31-12-'24	mutaties '25	MPG '26 boekwaarde 31-12-'25	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	44.240.607	-6.695.594	37.545.013	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	0	0	0	
2 Particuliere grondexploitaties	-1.767.022	0	-1.674.601	
3 "nog niet in expl." / B&A	0	0	0	
4 Erfpachtgronden	18.285.572	-1.405.700	16.879.872	
5 Administratief Overig	0	0	0	
6 Gronden MVA	17.022.643	2.099.482	19.122.125	
7 Gronden VHG	750.634	-237.324	513.311	
8 winstnemingscomplex	30.709.751	1.669.641	32.379.392	
<b>Boekwaarde OHW - voorraad</b>	<b>109.242.186</b>		<b>104.765.111</b>	(A)
A verliesvoorziening	69.397.492	-2.926.744	66.470.748	
B Reserve GB	34.816.510	3.227.853	38.044.363	
<b>Reserves en Voorzieningen</b>	<b>104.214.002</b>		<b>104.515.111</b>	(B)
<b>Financieringsbehoefte GB</b>	<b>5.028.184</b>		<b>250.001</b>	C = (A-B)

\* = boekwaarde is als balanspost vordering of schuld opgenomen en wordt per 1-1-2023 teruggeboekt naar de desbetreffende complexen

Uit de tabel is af te lezen dat de boekwaarde van het onderhanden werk en de voorraad grond in 2025 per saldo met 4,5 miljoen euro is afgenomen. De grootste afname van de boekwaarde, per saldo met 6,7 miljoen is gerealiseerd op de lopende grondexploitaties (BIE) als gevolg van diverse mutaties, waaronder het afsluiten van twee verlieslatende grondexploitaties.

De boekwaarde van het Winstnemingscomplex is toegenomen met per saldo 1,7 miljoen euro door rentetoerekening en het nemen van winst.

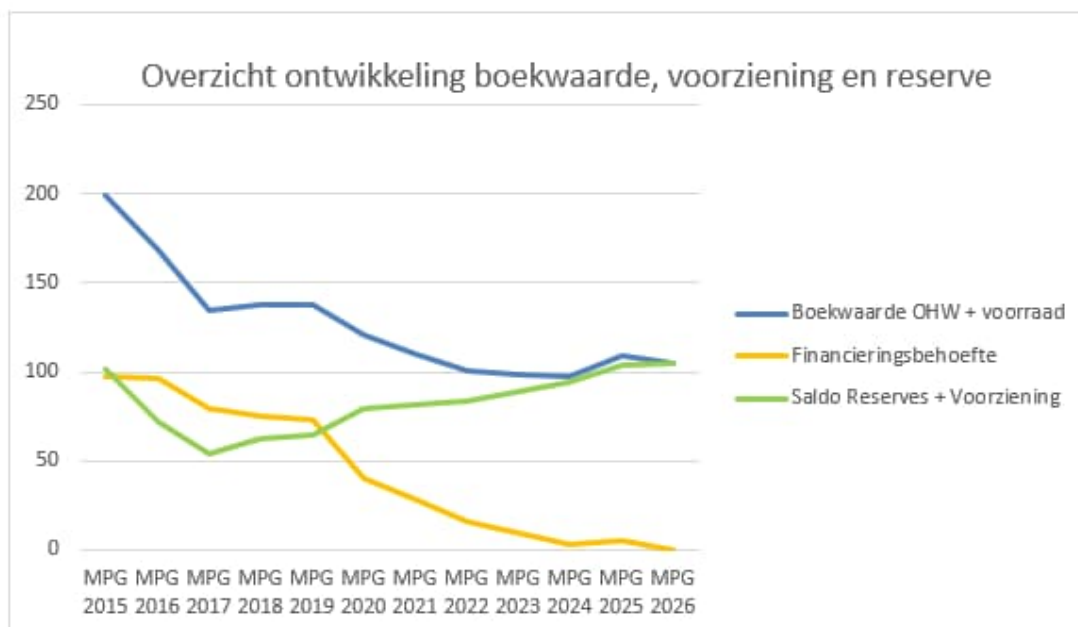
In 2025 nam de boekwaarde van de Erfpachtgronden per saldo af met 1,4 miljoen euro. Er werd geen grond aangekocht, terwijl voor 1,6 miljoen euro werd verkocht. Een bedrag van 0,2 miljoen euro werd als winst toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

De boekwaarde van gronden gerubriceerd onder materiële vaste activa en voorraad handelsgoederen nam per saldo toe met 2,1 miljoen. De belangrijkste oorzaak voor toename van de boekwaarde van de materiële vaste activa betreft de verwerving van appartementen in het project Driehoek Noord en gronden met opstallen in Horstmanpark.

De verliesvoorziening voor tekortplannen kon in 2025 worden verlaagd met 2,9 miljoen euro door actualisering van ramingen bij de herziening en het toevoegen van een verlieslatende grondexploitatie. Daarnaast is de voorziening voor de particuliere grondexploitaties met een voorzienbaar tekort verhoogd met 29.000 euro. Hierdoor neemt de boekwaarde van de voorzieningen in totaal af met 2,9 miljoen euro.

Als gevolg van de herziening van het MPG nam de Reserve Grondbedrijf in 2025 met 3,2 miljoen euro toe.

Door de boekwaarde te relateren aan het saldo van de reserve en de voorzieningen, ontstaat een beeld van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf.



De financieringsbehoefte (oranje lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (groen). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2025 van 5,0 miljoen euro met 4,7 miljoen euro afgenomen naar 0,3 miljoen euro. Deze verlaging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er minder kosten dan opbrengsten gerealiseerd zijn. Met name het ontvangen van een bijdrage van de Provincie Overijssel in het project Vaneker en het toevoegen van winst aan de Reserve Grondbedrijf zorgen voor grote effecten. Hierdoor heeft er een afname van de boekwaarde plaatsgevonden.

### 3.5 Actualisatie kredietverlening

Vóórdat binnen de projecten werkzaamheden worden uitgevoerd en uitgaven kunnen worden gedaan, is het nodig dat de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stelt. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject. Het College doet, middels het raadsvoorstel MPG, een voorstel aan de Raad om de kredieten te actualiseren. Om te voldoen aan de Beheersregels Grondbedrijf, zijn de kredieten van alle 'complexen' aangepast. De actualisatie leidt op totaal niveau tot de onderstaande aanpassing van de kredieten.

Overzicht kredieten						
project	verstrekkt krediet t/m 2025	gerealiseerde kosten per 31-12-2025	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	624.200	514.100	103.000	617.100	-7.100	-1,1%
Gronden MVA	24.900	19.100	5.200	24.300	-600	-2,4%
Gronden VHG	3.300	500	2.600	3.100	-200	-6,1%
Particuliere Grondexploitatie	7.600	5.500	2.700	8.200	600	7,9%
Erfpachtcomplex	20.300	16.900	1.700	18.600	-1.700	-8,4%
<b>Totaal</b>	<b>680.300</b>	<b>556.100</b>	<b>115.200</b>	<b>671.300</b>	<b>-9.000</b>	<b>-1,3%</b>

(bedragen x € 1.000)

In algemene zin zijn de over- en onderschrijdingen in de projecten te verklaren door:

- Er is minder krediet benodigd door vrijval van kosten omdat diverse projecten nagenoeg zijn afgerond;

- Er is minder krediet benodigd door aanpassing van het te hanteren (lagere) rentepercentage conform BBV regelgeving.
- Het afsluiten van het project Boswinkel-Oost – deelplan Woonplaats per 31-12-2025 zorgt ervoor dat het hiervoor verstrekte krediet komt te vervallen;
- Het afsluiten van het project Stationsomgeving per 31-12-2025 zorgt ervoor dat het hiervoor verstrekte krediet komt te vervallen;
- Er is minder krediet benodigd door verwerken Raadsbesluit openen PPS Cromhoff en hierdoor vrijval kosten in het project Versnelling Cromhoff.
- Er is minder krediet benodigd door verwerken Raadsbesluit openen PPS Cromhoff en hierdoor vrijval kosten in het project Zuiderval – plandeel Cromhoffpark.
- Er is meer krediet benodigd door bijstelling plankosten (plankostenscan) en ramingen kosten bouw- en woonrijp maken bij het project Leuriks-Oost;
- Er is meer krediet benodigd door hogere raming bouw- en woonrijpmaken bij het project Velve kleine bouwplannen;
- Er is meer krediet benodigd door bijstelling ramingen bouw- en woonrijp maken en plankosten (plankostenscan) bij het project Usseler Mors.
- Het verhogen van de boekwaarde van de Gronden (MVA en VHG) door toevoegen aangekochte dan wel vanuit Vastgoedbedrijf overgeboekte gronden. Hier staat tegenover het verkopen van gronden uit deze portefeuille;
- Het toevoegen van nieuwe exploitatieovereenkomsten t.b.v. kostenverhaal, daar staat het afwickelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Het toevoegen van nieuwe erfpacht overeenkomsten, daar staat het afwickelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Voor de verantwoording per project wordt verwezen naar de bijlagen in hoofdstuk 9 van het vertrouwelijke deel 2.

### **3.6 Bouwgrond in exploitatie**

In 2024 is het aantal lopende grondexploitaties per saldo niet toegenomen. Toegevoegd zijn Bekspringhoek en Phenix. Per 31-12-2025 zijn afgesloten: Boswinkel Oost plandeel Woonplaats en Stationsomgeving.

	Lopende grondexploitaties				
	aantal	verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
MPG 2026	23	14	9	2	2
MPG 2025	23	14	9	2	1
MPG 2024	22	13	9	2	3
MPG 2023	23	13	10	2	5
MPG 2022	26	16	10	2	3
MPG 2021	24	13	11	0	3
MPG 2020	27	17	10	3	0
MPG 2019	24	16	8	1	0
MPG 2018	23	15	8	0	0
MPG 2017	23	16	7	1	6
MPG 2016	28	19	9	1	4

### 3.6.1 Lopende grondexploitaties

Per 31-12-2025 kent het Grondbedrijf 23 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 29,8 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2026, waarvan:

- 14 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 65,6 miljoen euro op NCW 1-1-2026. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 9 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 39,8 miljoen euro op eindwaarde (35,8 miljoen op NCW 1-1-2026). Daarvan is 29,4 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 10,4 miljoen euro op eindwaarde). Op basis van de POC berekening (langjarig) zal hiervan op termijn 5,4 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

#### **Lopende grondexploitaties; verlieslatend**

De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,5 miljoen euro minder verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er een bijdrage van de Provincie Overijssel is ontvangen welke nog niet in de grondexploitatie Vaneker was opgenomen. Daarnaast zijn over het algemeen de uitgifteprijsen verhoogd op basis van de hogere taxaties en de budgetramingen bijgesteld op basis van actuele inzichten.

Daarnaast is de grondexploitatie Stationsomgeving afgesloten waarvoor 0,2 miljoen euro minder voorziening benodigd was dan eerder voorzien. Ten slotte is in 2025 een nieuwe verlieslatende grondexploitatie toegevoegd: Bekspringhoek met een tekort van 4.000 euro. Hierdoor is er per saldo minder voorziening nodig en dit heeft direct positief effect op de reserve GB.

De navolgende projecten hebben het grootste aandeel in het effect van de reguliere herziening:

#### **Verslechtering en toename van de verliesvoorziening:**

Versnelling Cromhoff: 0,7 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De toename van het tekort wordt veroorzaakt door verwerking raadsbesluit openen PPS Cromhoff in de gemeentelijke grondexploitatie.

Kennispark: 0,5 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De toename van het tekort is het gevolg van bijstellen van de ramingen bouw- en woonrijkmaken, plankosten en verwerken taxatie bedrijfskavels.

Ossenboer: 0,1 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De Toename van het tekort is het gevolg van verwerken taxatie bedrijfskavels.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verslechtingen voorgedaan ter grootte van tezamen 48.000 euro.

***Verbetering en afname van de verliesvoorziening:***

Vaneker: 3,2 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door verlaging restbudgetten op basis van voortgang project en het ontvangen van een bijdrage van de provincie Overijssel welke nog niet in de grondexploitatie was opgenomen.

Leuriks Oost: 0,1 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten, het toevoegen van extra uitgeefbare kavel, bijstelling civiele ramingen op basis van actuele inzichten en de effecten van de gewijzigde parameters.

CK Molenstraat- Zuidzijde: : 0,5 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door bijstelling civiele ramingen op basis van actuele inzichten , hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Josink Es: 0,1 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Zuiderval: 0,6 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2025. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door verwerking Raadsbesluit openen PPS Cromhoff in de gemeentelijke grondexploitatie. Middelen in plandeel Cromhoffpark komen hiermee te vervallen.

Topsportcampus Diekman: 0,2 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door lagere verwervingskosten, bijstelling civiele ramingen op basis van actuele inzichten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verbeteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 159.000 euro.

***Lopende grondexploitaties; winstgevend***

De winstgevende grondexploitaties zijn met 1,1 miljoen euro (op eindwaarde) meer winstgevend geworden. Daarnaast is er één nieuwe winstgevend complex toegevoegd: Phenix met een winst van 0,4 miljoen euro (op eindwaarde). Hierdoor is er per saldo de totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties 1,5 miljoen euro (op eindwaarde).

Conform de richtlijnen dient er nu volgens de POC methode winst te worden genomen. Hierdoor kan 1,3 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf. De toekomstige winst is ten opzichte van het MPG 2025 met 0,2 miljoen euro toegenomen naar 10,4 miljoen euro (op eindwaarde).

### **Verbetering (op eindwaarde):**

Brunink: 0,1 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door de effecten van de gewijzigde parameters.

Eschmarkerveld: 1,9 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door bijstelling civiele ramingen op basis van actuele inzichten, hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Phenix: 0,4 miljoen euro. Nieuw geopend complex waarvan de grondexploitatie in januari 2026 is vastgesteld

Roombeek -Binnenstad: 0,1 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door bijstelling civiele kosten op basis van actuele inzichten.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige winstgevende complexen nog kleine verbeteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 59.000 euro.

### **Verslechtering (op eindwaarde):**

Usseler Mors: 0,9 miljoen euro. Het saldo verslechterd vooral bijstelling van civiele ramingen op basis van actualiteit, toevoegen plankosten en kosten Bestemmingsplan.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige winstgevende complexen nog kleine verslechteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 74.000 euro.

## **3.7 Gronden**

### **3.7.1 Erfpachtgronden**

Onder de erfpachtgronden worden de complexen ondergebracht waarop de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. Jaarlijks wordt dit complex geactualiseerd. In 2025 zijn er geen percelen toegevoegd. Er zijn twee percelen verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 55,3 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 16,8 miljoen euro. De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2025 een voordelig exploitatieresultaat van 312.000 euro. Daarnaast zijn er gronden verkocht (verkoop blote eigendom) met een voordelig resultaat van 236.000 euro. Hiermee is 548.000 euro ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

### **3.7.2 Strategische grondvoorraad**

De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA en Gronden VHG. Gronden MVA (Materieel Vast Actief), dit zijn gronden welke mogelijk in de toekomst nog benodigd zijn voor projectontwikkeling. Deze gronden worden niet gerekend tot de vlottende activa (voorraden) op de balans maar tot de materiele vaste activa. Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen), dit zijn gronden welke niet meer benodigd zijn voor planontwikkeling en verkocht kunnen worden. Deze gronden worden wel tot de vlottende activa (voorraden) gerekend.

De omvang en boekwaarde van de strategische grondvoorraad in het MPG 2026 ziet er in totaal als volgt uit.

	Hectares	Boekwaarde
gronden MVA	245,9	€ 19,1 miljoen
gronden VHG	24,7	€ 0,5 miljoen
	<u>270,5</u>	<u>€ 19,6 miljoen</u>

Beide categorieën worden tegen boekwaarde dan wel marktwaarde verantwoord op de balans. In de praktijk wil dit zeggen dat de gevormde verliesvoorziening op de boekwaarde van de projecten in mindering is gebracht. Bij eventuele daling van de marktwaarde (bv jaarlijkse taxatie) zal dit deficit t.l.v. de reserve grondbedrijf worden gebracht. Ten opzichte van het MPG 2025 is in deze complexen sprake van een verslechtering met 1,1 miljoen euro ( 0,9 miljoen euro in Gronden MVA\* en 0,2 miljoen euro in Gronden VHG). Dit wordt veroorzaakt door het verwerken van de lasten en baten in 2025 in de boekwaarden en het afwaarderen van boekwaarde saldi.

### **Gronden MVA (Materieel Vast Actief)**

De verslechtering met € 894.000 wordt veroorzaakt door afwaarderen en afboeken van boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2025):

Afboeken boekwaarde saldi		€ 6.000
Restgrond Ruwenbos	€ 6.000	
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)		€ 900.000 -/-
Molenstraat 50 Noordmolen	€ 426.000 -/-	
Landgoed Kwekkeboom	€ 166.000 -/-	
Bekspringhoek 170	€ 60.000 -/-	
Hengelsestr. 77 (Brandweerkazerne)	€ 101.000 -/-	
Olieslagweg 138	€ 54.000 -/-	
Overige complexen	€ 93.000 -/-	

#### *Stille reserve MVA*

De stille reserve op de gronden MVA (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met 425.000 euro naar 13,7 miljoen. Deze stijging wordt o.a. veroorzaakt door aanpassing waardering op basis van huidige bestemming en aanpassing van uitgangspunten van de navolgende projecten:

Usseleres	€ 245.000
Eschmarke restgronden	€ 604.000
Slaghekkeweg	€ 158.000
Roessingh Wageler	€ 90.000
Boswonen Noord	€ 247.000
Zuid Eschmarkerrondweg/Verwooldsweg	€ 52.000
Zuid Eschmarkerrondweg Gronden	€ 48.000
Grond Heerschenkampweg	€ 48.000
Molenstraat 50 Noordmolen	€ 140.000 -/-
Olieslagweg 138	€ 525.000 -/-
Diamantstraat	€ 395.000 -/-
Bekspringhoek 170	€ 187.000 -/-
Overige complexen	€ 7.000 -/-

### **Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)**

De verslechtering met € 186.700 wordt veroorzaakt door afboeken van positieve boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2025):

Afboeken boekwaarde saldo's		€ 1.300
Emmastraat naast 239	€ 1.300	
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)		€ 188.000 -/-
Algemeen (VTU kosten)	€ 176.000 -/-	

Overige complexen

€ 12.000 -/-

### Stille reserve VHG

De stille reserve op de gronden VHG (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met 111.000 naar op 432.000.

De totale stille reserve van de strategische grondvoorraad is 14,1 miljoen euro, dit is een stijging met 536.000 euro ten opzichte van het MPG2025. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 13,7 miljoen
Gronden VHG	€ 0,4 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 14,1 miljoen

Zie verder hoofdstuk 5 "Voorraad Gronden (MVA en VHG)" van het vertrouwelijke MPG deel 2.

## 3.8 Facilitair Grondbeleid

### 3.8.1 Particuliere Grondexploitatie

In de particuliere grondexploitatie zijn de grondexploitatie opgenomen waarvoor een exploitatieovereenkomst is afgesloten met een ontwikkelaar. Hiervoor wordt geen grondexploitatie (BIE) geopend. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van o.a. de plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling. In onderstaande tabel staan per project de in 2025 afgesloten overeenkomsten alsmede de in het voorbereidingstraject verstuurd voorschotnota's weergegeven.

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijfe n/ zorg	aantal won (GGB)	aantal app (MGB)	overig	m2 bedr.	Opmerkingen
<b>Getekende overeenkomsten 2025</b>								
9474140 GB PG Th de Keyserstr 20	Nordwick BV				8			
9474250 GP Heutinkstraat 600	J.H. Jacobs			11				5 panden op gemeenschappelijk erf - geen RO bijdrage
9474350 PG Laaresstraat 27	Exploitatie de Laares V.O.F.				27			t.b.v. woningcorporatie Domijn - geen RO bijdrage i.v.m. sociale woningbouw
9474440 GP Rigelstraat 3	Woningstichting Domijn				32			13 app. In bestaande hoofdgebouw school, 19 app. Nieuwbouw
9474500 GP Nieuwedijk Lonneker	Plegt Vos			3				RO bijdrage van € 18.000 op basis van Omgevingswet
9474442 GP Schukinkweg 33	G.J. Kromhof			1				regeling Rood voor Rood - geen RO bijdrage
9474540 GP Noordergrensweg 53	A. van der Smissen			1				regeling Rood voor Rood - wel RO bijdrage
9474470 GP ZunaBrink 6-12	Woningstichting Domijn			16	19			sociale huurwoningen
<b>Totaal getekende overeenkomsten</b>		-	-	<b>32</b>	<b>86</b>	-	-	
<b>voorschot</b>								
9474170 Noorderhagen 44-44a+ Knibbelbrugsteeg	GOL BV				14			
9474200 Landsteinerlaan 55 Woningbouw Teesinkweide nr 55-59	TRB Vastgoed B.V.			24				
9474210 GP Usseler Markweg Jouw Wonen BV	Jouw Wonen B.V.			7				
9474260 GP Kwinkelerweg (buitengebied)	G.H.M. Beernink			2				regeling Rood voor Rood
9474310 GP Noordergrensweg 59	S.M. Behrens			1				regeling Rood voor Rood
9474320 GP Haaksbergerstr 232 + 234	Woningstichting Domijn				6			sociale huur
9474370 GP Raadhuisstraat	P. Bakker				2			opbouw op bestaande bebouwing
9474390 GP Olemolensingel 52 e.o Heron	BijOrt B.V.			7	16			16 studio's SJHT en 7 Stadsvilla's
9474410 GP Annastraat-Burg Jacobsstraat	J.F. Duverstloot			21				Zorggroep Manna sloop/nieuwbouw
9474430 GP vm Bleekergrage Boddenkamp	Boddenkamp Vastgoed B.V.			5	165			2 singevilla's, 3 stadsvilla's en appartementen
9474450 GP C. Houtmanstraat - Domijn	Woningstichting Domijn				27			sloop (26 woningen)/nieuwbouw (27 woningen)
9474460 GP Getfertsingel App (kavel Jacobs)	Boddenstaete Vermogensbeheer B.V.				11			
9474480 GP Memphispark	Yolufe Enschede 3 B.V.		24	21	97			plandeel 1: 9 GGB, plandeel 2: 97 appartementen en 12 GGB, plandeel 3: 24 appartementen met zorg
9474490 GP Gronausestraat 1205-1209	Mare Vastgoed BV				4			realiseren 4 appartementen i.p.v. de bestaande 2 appartementen
9474510 GP Cromhoffsbleekweg 1 Kolenaar locatie	JFK Onroerend Goed B.V.			11	120	4.000		105 tot 120 appartementen, 11 GGB, 3.800 tot 4.000 m2 BVO Commerciële plint
9474520 GP Roombeekstraat 8 BA-E - Voortsweg 24-26	M. Wadi			1				sloop garageboxen, bouw vrijstaande woning
9474530 GP Zuid Eschmarkerrondweg - Trebbe Wonen	Trebbe Wonen BV			36				8 rug aan rug woningen, 25 hofwoningen en 3 kavels
9474550 GP Boulevard 1945 20-34	Deitborgh Investments BV				47			transformeren kantoorgebouw naar woongebouw
9474560 GP Haaksberstraat 160-162	Goossen Te Pas BV				20			sloop nieuwbouw
9474570 GP de Kwinkel Boekelo	Dura Vermeer / Stokkers BV							aantal woningen nog niet bekend
<b>Totaal voorschot</b>		-	<b>45</b>	<b>142</b>	<b>502</b>	<b>4.000</b>	-	
<b>Totaal</b>		-	<b>45</b>	<b>174</b>	<b>588</b>	<b>4.000</b>	-	

Het totale deelcomplex bestaat uit 64 projecten (MPG 2025: 56 projecten) met een positieve boekwaarde van 1,67 miljoen euro en een verwacht voorzienbaar tekort van 0,88 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2025 op portefeuilleniveau. Voor dit voorzienbare tekort is een voorziening getroffen t.l.v. de Reserve Grondbedrijf.

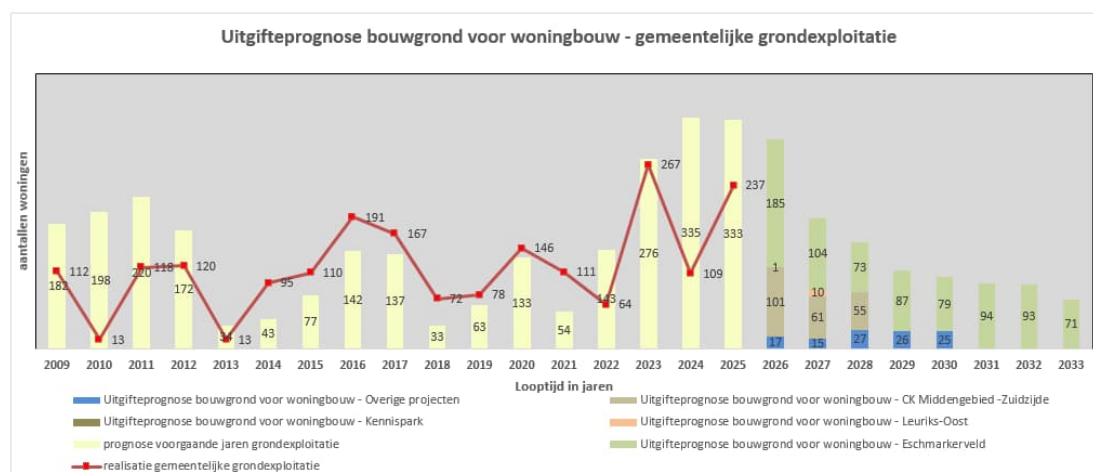
De boekwaarde is op de balans verantwoord onder de Overlopende passiva (0,55 miljoen euro) en Overlopende activa (-/2,23 miljoen euro). In 2025 zijn 5 overeenkomsten afgerond met een negatief saldo van 18.000,-- euro, dit saldo is ten laste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

## 4 Doorkijk Grondbedrijf

### 4.1 MPG-prognoses

#### Woningbouw

In de periode tot 2033 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 1.147 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2026 tot en met 2028 van 216 woningen en van 2029 tot 2033 jaarlijks gemiddeld 100 woningen. Het Eschmarkeveld (786 woningen), Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (217 woningen) en Phenix (101 woningen) vormen de ruggengraat van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte van grond voor in totaal nog 43 woningen is gering.



Begin 2025 zijn er 229 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in CK Molenstraat Zuidzijde. De contractonderhandelingen (projectmatige bouw) m.b.t. de woningen in het Kennispark bevinden zich in de afrondende fase.

#### **Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2026)** (weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2026	In optie/ contracten
Brunink	3	3
Leuriks Oost	1	1
Eschmarkeveld	185	0
Wowalo Tweekelerbeekweg	10	10
Binnenstad Roombeek	3	4
CK Molenstraat Zuidzijde	101	101
Zuiderval	1	-
<b>Eindtotaal</b>	<b>304</b>	<b>119</b>

#### Programma afgelopen 4 jaren

In onderstaande tabellen en diagrammen is af te lezen dat in de afgelopen 4 jaren de gemeentelijke gronduitgifte goed is geweest voor 679 (ongeveer 53%) van de in totaal 1.286

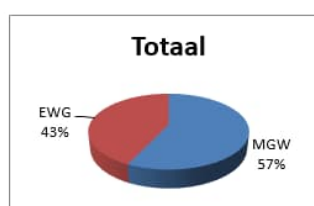
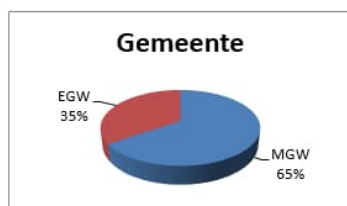
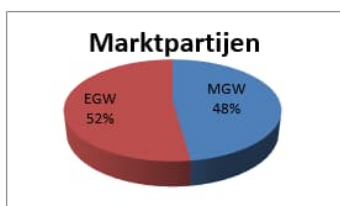
gerealiseerde nieuwe woningen. Marktpartijen namen de rest voor hun rekening. Opvallend is dat het afgelopen jaar de gemeente meer appartementen dan eengezinswoningen heeft gerealiseerd, terwijl marktpartijen meer een mix lieten zien. Voorgaande jaren was het beeld juist tegenovergesteld. In totaal bestond het merendeel (57%) van de nieuwe woningen uit appartementen.

## Overzicht programma 2022-2025

Marktpartijen			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2022	204	63	267
2023	0	203	203
2024	0	19	19
2025	86	32	118
<b>Totaal</b>	<b>290</b>	<b>317</b>	<b>607</b>
<b>Aandeel</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	

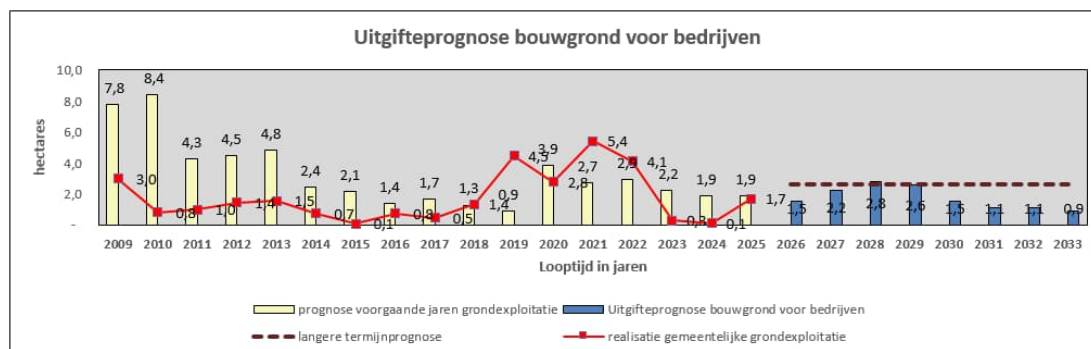
Gemeente			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2022	7	36	43
2023	155	112	267
2024	99	33	132
2025	183	54	237
<b>Totaal</b>	<b>444</b>	<b>235</b>	<b>679</b>
<b>Aandeel</b>	<b>65%</b>	<b>35%</b>	

Totaal		
MGW	EWG	eindtotaal
211	99	310
155	315	470
99	52	151
269	86	355
<b>734</b>	<b>552</b>	<b>1.286</b>
<b>57%</b>	<b>43%</b>	



## Bedrijventerreinen

Per 1-1-2026 is nog circa 13,8 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Usseler Mors (10,6 hectare), het Euregiobedrijvenpark (1,9 hectare) Josink Es (1,0 hectare) en de Zuiderval (0,4 hectare). In het MPG 2026 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2026 t/m 2028 van 2,2 hectare, in de periode 2029 t/m 2033 van 1,5 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkelijke markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.

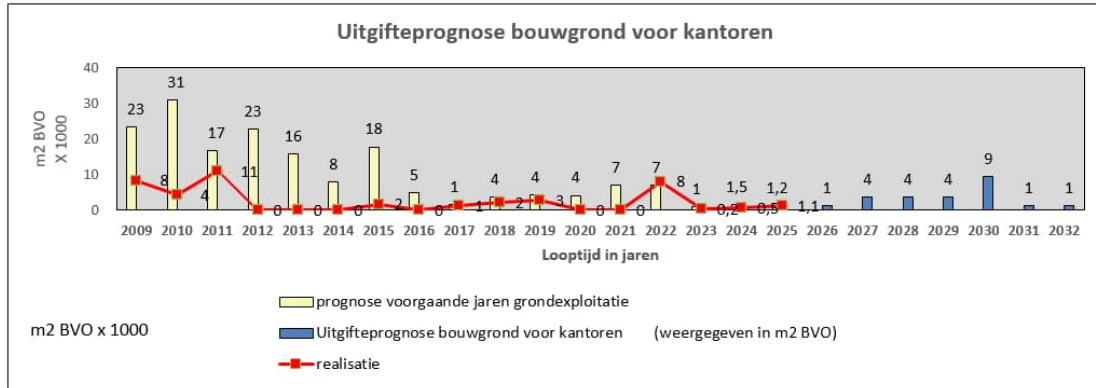


In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 3,3 hectare waarvan het grootste deel op de bedrijventerreinen Euregiopark II, Josink Es en de Zuiderval.

Projectnaam	Begroot MPG 2026	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Euregiopark II	6.354	3.479
Josink-Es	5.054	5.467
Oostkrans Usseleres	-	-
Zuiderval	3.633	3.633
<b>Eindtotaal</b>	<b>15.041</b>	<b>12.579</b>

## Kantoren

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op de Zuiderval en Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2026 is circa 24.400 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 3.500 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2026 van 1.300 m<sup>2</sup> bvo en in de periode na 2026 van gemiddeld 3.800 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

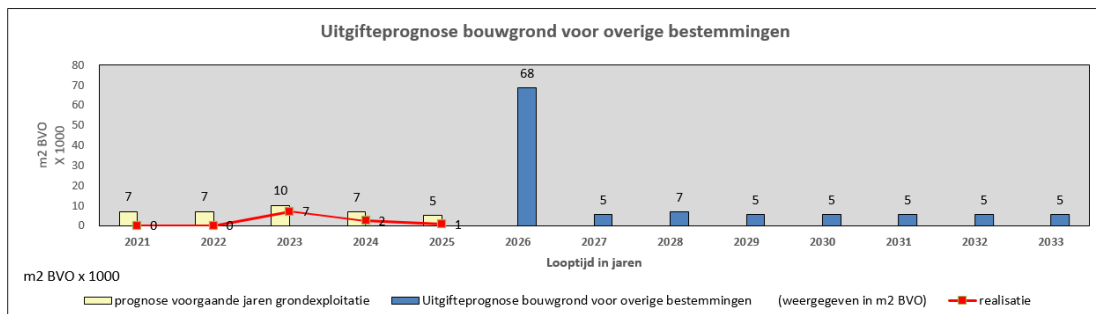


Begin 2026 is 16.405 m<sup>2</sup> bvo bouwgrond ten behoeve van kantoren in optie, dit bevindt zich in Roombeek Binnenstad (9.205 m<sup>2</sup> bvo) en de Zuiderval (7.200 m<sup>2</sup> bvo).

Projectnaam	Begroot MPG 2026	In optie (in m2 uitgifbaar)
Binnenstad Roombeek	1.315	9.205
Zuiderval	-	7.200
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.315</b>	<b>16.405</b>

## Overige bestemmingen

Het aanbod uitgifbare grond voor Overige bestemmingen van de gemeente bevindt zich op het Kennispark (44.000 m<sup>2</sup> bvo), Eschmarkerveld (850 m<sup>2</sup> bvo) en Topsportcampus Diekman (62.000 m<sup>2</sup> bvo). De plancapaciteit in het MPG 2026 is circa 107.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2033, wat neerkomt op gemiddeld circa 13.300 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2026 van 68.400 m<sup>2</sup> bvo, in 2027 van 5.300 m<sup>2</sup> bvo en in de periode na 2027 van gemiddeld 5.600 m<sup>2</sup> bvo per jaar.



Begin 2026 is 3.063 m<sup>2</sup> bvo bouwgrond in optie voor een science gerelateerde functie in het Kennispark.

<b>Projectnaam</b>	<b>Begroot MPG 2026</b>	<b>In optie (in m2 uitgeefbaar)</b>
Kennispark (Science-bedrijven)	4.643	-
Kennispark (Parkeergarages)-	2.058	-
Eschmarkerveld	94	-
Topsportcampus Diekman	60.980	60.980
<b>Eindtotaal</b>	<b>68.355</b>	<b>60.980</b>

## 5 Bijlagen

### 5.1 Bijlage 1 Begrippenkader MPG

#### Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers (risico's) op te kunnen vangen. Bij het Grondbedrijf van de gemeente Enschede is dit gelijk aan de som van de Reserve Grondbedrijf en de stille reserves van het Grondbedrijf.

#### BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

Door het Rijk vastgestelde regelgeving waaraan begroting en verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

#### Bestuurlijke kaders van een project:

Dit zijn de randvoorwaarden die door het bestuur zijn vastgelegd ten aanzien van het ontwikkelen van een project. Binnen deze randvoorwaarden wordt gestreefd naar een optimaal resultaat.

#### Boekwaarde:

Letterlijk: de waarde waarvoor een object of een complex in de boeken (financiële administratie) staat. De boekwaarde is in beginsel gelijk aan het geïnvesteerd vermogen c.q. de historische kostprijs (gemaakte kosten, minus gerealiseerde opbrengsten).

#### Complex:

Het Grondbedrijf houdt zich bezig met de productie van bouwgrond en alle daaraan gerelateerde (financiële) activiteiten. Om structuur in de financiële administratie van het Grondbedrijf aan te brengen wordt deze opgedeeld in Bouwgronden in Exploitatie (BIE), Overige gronden Materiële Vaste Activa (MVA) en Voorraad Handelsgoederen (VHG), Erfpachtgronden, Particuliere Grondexploitaties (kostenverhaal) en administratieve complexen.

#### Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

#### Eindwaarde:

Het begrote financiële eindresultaat na realisatie van het project. Bij grondexploitaties het financiële eindresultaat van het project inclusief de rentekosten en prijsstijgingen.

#### Grondexploitatieberekening

De begroting van kosten en opbrengsten met betrekking tot een complex inhoudende het geheel van activiteiten en werkzaamheden met betrekking tot verwerving, het beheer, het bouw- en woonrijp maken en de overdracht dan wel uitgifte van gronden.

#### Gevoeligheidsrisico's:

Dit zijn factoren waar op zich wel rekening mee houden wordt, zoals de rente, maar waarvan de waarde en effecten niet met 100% zekerheid kunnen worden ingeschat.

#### Grondbedrijf

De administratieve eenheid Grondbedrijf waarbinnen Bouwgrond in Exploitatie (BIE), Gronden en Facilitair Grondbeleid vallen.

#### Historische kostprijs:

De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.

#### Kostenstijging:

Het indexeringspercentage waarmee de eenheidsprijzen van de kosten jaarlijks naar verwachting zullen stijgen.

#### Krediet:

De gelden die door de Raad beschikbaar worden gesteld voor de uitvoering van een project. Dit is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject.

#### Lopende grondexploitatie:

Het geheel van activiteiten en werkzaamheden binnen een project met als doel om een plangebied in bouwexploitatie te brengen. De (tentatieve) grondexploitatiebegroting is door de raad is vastgesteld. Na vaststelling door de Raad wordt de begroting in het MPG als zogenaamde Bouwgrond in Exploitatie (BIE) opgenomen.

#### Netto contante waarde:

De waarde van toekomstige kasstromen op het huidige tijdstip. Of de waarde van een toekomstig bedrag, teruggerekend met rente-effect naar de huidige waarde. Rekenvoorbeeld: De waarde van 140 euro die over 7 jaar wordt ontvangen is op dit moment bij een rentepercentage van 5% circa 100 euro waard. ( $140 / 1,05^7 = 100$ )

Anders gezegd: de eindwaarde wordt gedeeld door de gehanteerde rente.

#### Planontwikkelingskosten

Kosten voor (ambtelijke) personele inzet ten behoeve van de stedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten.

#### Project

Het gehele proces van planontwikkeling ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling en herstructurering, waarbinnen woningbouw, bedrijven en kantoren en bijbehorende infrastructurele werken in een specifiek deel van de gemeente worden gerealiseerd.

#### Raamkrediet

Gelden die door de Raad beschikbaar worden gesteld bestemd voor diverse uitgaven die passen binnen de gestelde kaders en waarvoor geen separate toestemming nodig is van de raad.

#### Ramingsrisico's:

Er worden verschillende soorten risico's onderkend. Eén van deze soorten zijn de ramingsrisico's. Deze houden verband met de ramingen die gemaakt worden voor de kosten en opbrengsten. Deze ramingen zijn niet exact maar bevinden zich binnen bepaalde marges. De werkelijke kosten en opbrengsten kunnen meevallen maar ook tegenvallen.

#### Reserve Grondbedrijf:

De Reserve Grondbedrijf is het eigen vermogen van het Grondbedrijf en dient als buffervermogen. Deze reserve is een onderdeel van de Algemene reserve van de gemeente.

#### Risico's Grondbedrijf:

Factoren die leiden tot onverwachte niet begrote financiële tegenvallers binnen het Grondbedrijf. Binnen het Grondbedrijf is een lijst opgesteld met een dertigtal standaard

gebeurtenissen die kunnen optreden en vervolgens kunnen leiden tot niet begrote kosten en/of tegenvallende opbrengsten (feitelijk financiële afwijkingen t.o.v. de begroting). Om te bepalen of deze gebeurtenissen zich bij een bepaald complex daadwerkelijk kunnen voordoen wordt een risicoanalyse per complex opgesteld.

Risicosimulatie:

Een objectief en statistisch verantwoord een representatief aantal denkbare financiële scenario's bepalen met behulp van een simulatieprogramma op de computer. Op basis van dit representatieve aantal scenario's kan bepaald worden welk bedrag (risicobuffer) nodig is om een bepaalde gewenste financiële zekerheid te kunnen bieden.

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

Positief verschil tussen de marktwaarde en de waarde waarvoor een object in de boeken staat (boekwaarde, meestal de historische kostprijs). Voorwaarde is wel dat de zogenaamde boekwinst 'morgen' middels verkoop gerealiseerd kan worden.

Na eventuele verkoop kan de winst direct toegevoegd worden aan de bedrijfsreserve (lees Reserve Grondbedrijf). Omdat de 'overwaarde' latent aanwezig is, draagt de stille reserve wel bij aan de aanwezige weerstandscapaciteit. Met ingang van 01-01-2022 tellen stille reserves niet meer mee bij de bepaling van de aanwezige weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

De financiële middelen die nodig zijn om niet begrote financiële tegenvallers (=risico's) af te dekken.

Voorzichtigheidsbeginsel:

Begrotingsuitgangspunt waarbij voorziene verliezen direct genomen worden en verwachte winsten pas genomen worden zodra deze daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Dit betekent dat voorziene tekorten op lopende grondexploitaties, middels het treffen van een verliesvoorziening, direct in mindering wordt gebracht op de Reserve Grondbedrijf, terwijl verwachte baten uit winstgevendende grondexploitaties pas bijdragen aan de Reserve Grondbedrijf zodra de winst gerealiseerd c.q. zeker is.

Voorziening:

Een gereserveerd bedrag op de balans ten behoeve van een financiële verplichting, bijvoorbeeld een tekort. De voorziening wordt in mindering gebracht op de Reserve Grondbedrijf. Voorzieningen maken geen onderdeel uit van het eigen vermogen.

Weerstandsparagraaf:

Onderdeel van de begroting en jaarrekening waar wordt ingegaan op de mogelijkheden die de gemeente heeft om de risico's af te dekken.

Weerstandsvermogen Grondbedrijf:

De confrontatie tussen vereiste weerstandscapaciteit grondbedrijf en aanwezige weerstandscapaciteit grondbedrijf. Deze confrontatie maakt zichtbaar in hoeverre het Grondbedrijf in staat is om de risico's af te dekken.

## 5.2 Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten

### A Beleidskaders

#### Nota grondbeleid (2025)

De gemeente Enschede gebruikt grondbeleid om haar ruimtelijke plannen voor de stad uit te voeren, zoals woningbouw, economie, duurzaamheid, infrastructuur en voorzieningen. De ruimtelijke plannen zijn vastgelegd in de Enschedese Omgevingsvisie, omgevingsplannen en andere beleidsstukken.

De nieuwe Nota Grondbeleid is in januari 2026 vastgesteld door de Raad van Enschede en beschrijft hoe de gemeente Enschede haar grondbeleid inzet om haar stedelijke doelen te realiseren.

De instrumenten van het grondbeleid blijven hetzelfde, maar de aanpak is veranderd: de gemeente kiest vaker voor een actievere rol. De gemeente koopt en ontwikkelt vaker zelf grond om haar doelen te behalen. Dit is nodig vanwege de grote urgentie op de woningmarkt.

Om haar actievere rol mogelijk te maken, gebruikt de gemeente de Strategische Investeringsagenda. Dit geeft de gemeente meer realisatiekracht om snel meer woningen te realiseren.

De strategie voor Enschede blijft situationeel: per project wordt bekeken welke aanpak het meest effectief is. Bij de keuze voor actief, faciliterend of publiek-private samenwerking wordt met behulp van het gemeentelijk Afwegingskader bepaald hoeveel invloed de gemeente wil hebben, hoe urgent de opgave is en hoe complex het project is. Voor gemeentelijke investeringen in projecten die de maatschappelijke opgaven aanpakken en bijdragen aan de strategische doelen van de stad maken we gebruik van de Strategische Investeringsagenda en een strategisch investeringskrediet. De Strategische Investeringsagenda stuurt en prioriteert gemeentelijke investeringen op korte en (middel)lange termijn.

De raad stelt het grondbeleid vast en het college is verantwoordelijk voor de uitvoering.

De uitwerkingsnota welke geen onderdeel meer uitmaakt van de Nota Grondbeleid is de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2022), maar is nog wel het vigerende kader. In 2025 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten.

#### Nota Risicomanagement en weerbaarheid

De Nota Risicomanagement en weerbaarheid is in januari 2022 door de raad vastgesteld. De volgende punten zijn daarbij van belang voor het Grondbedrijf:

- Stille reserves tellen niet meer mee bij de bepaling van de weerstandscapaciteit;
- Bij de bepaling van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente telt de Reserve Grondbedrijf mee tot het niveau van de ratio 1,0. Een eventueel surplus daarboven is niet bedoeld voor het dekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar voor wel voor investeringen van het Grondbedrijf (i.c. de Strategische Investeringsagenda);
- Het totale vereiste weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt door middel van een Monte Carlo simulatie bepaald. Voor de ondergrens gelden 2 spelregels: Voor de risico's binnen de lopende grondexploitaties geldt dat het vereiste weerstandsvermogen binnen de reserve grondbedrijf altijd minimaal 30% van het onderhanden werk moet zijn. Naast het risico in de grondexploitaties loopt de gemeente ook risico's op haar strategische grondposities. Om deze risico's op te

vangen wordt als spelregel opgenomen dat er eveneens minimaal 30% van de strategische grondvoorraad (exclusief langbouwgronden) als vereist weerstandsvermogen moet worden opgenomen binnen de reserve grondbedrijf.

### *Risicoanalyse en -simulatie*

Om de benodigde weerstandscapaciteit te kunnen berekenen is het noodzakelijk dat de kansen en gevolgen van mogelijke risico's worden gekwantificeerd. Deze risicoanalyse wordt per grondexploitatie, de niet in exploitatie genomen gronden en de administratieve complexen uitgevoerd. Hiertoe wordt een risicosimulatie uitgevoerd waarbij door statistische trekkingen het optreden van de risico's wordt nagebootst (de zogenaamde Monte Carlo methode). Dit resulteert in een minimaal benodigde weerstandscapaciteit voor alle projecten tezamen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat deze risico's met 90% zekerheid meegenomen worden bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit.

### **Opbouw parameters MPG**

Eén van de moties die is aangenomen bij het rapport "Grip op Grond" heeft betrekking op de parameters. De Raad heeft het College verzocht om de gebruikte parameters extern te laten toetsen en de overwegingen van keuzes inzichtelijk te maken. Het raadsvoorstel over de wijze van opbouw van de parameters is in het voorjaar 2013 in de Raad behandeld. Eind 2013 is een expertpanel van externe deskundigen ingesteld. Vanwege beperkte beschikbaarheid van externe deskundigen en om efficiënter te werken, is ter bepaling van de parameters 2026 en de Notitie van Uitgangspunten voor het MPG 2026, extern advies ingewonnen bij adviesbureau Metafoor. Dit bureau heeft expertise op het gebied van prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkten.

### **Notitie van Uitgangspunten voor het MPG**

De Notitie van Uitgangspunten MPG is een product dat is geïntroduceerd in het Advies "Programmatisch sturen en monitoren" (vastgesteld door B&W begin oktober 2013). Dit product helpt om het proces te versnellen doordat vooraf besluitvorming is georganiseerd over de belangrijkste uitgangspunten voor het MPG. Voor het MPG 2014 is voor het eerst gewerkt met Notitie van Uitgangspunten opgesteld (NvU). Door in het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen (de 4 P's) vast stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd (Lean werken).

## **B. Uitgangspunten risicoberekening**

### Uitgangspunten MPG 2025

De bandbreedte van marktrisico's wordt aangegeven in een basis en worstcase scenario. Hierbij wordt uitgegaan van de mogelijke afwijkingen ten opzichte van de in de notitie van uitgangspunten opgenomen parameters, welke als zodanig zijn vastgesteld.

In het basis scenario wordt er vanuit gegaan dat de parameters zich ontwikkelen zoals deze in de notitie van uitgangspunten zijn opgenomen en dat de veronderstelde fasering gehaald wordt.

Voor het worstcase scenario wordt zwaarder weer voorzien waarin de mogelijke gevolgen van een vastgoedcrisis zijn opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een uitgiftevertraging met drie jaren, de kostenstijging langjarig 2 procent meer zal zijn, de opbrengstenstijging langjarig 1% minder is en dat de opbrengsten (nominaal) met 10% zullen dalen.

In een schema zijn dit de gehanteerde bandbreedtes:

	basis scenario	worstcase scenario
uitgiftevertraging (in jaren)	0	3
kostenstijging	0%	2%
opbrengstenstijging	0%	-1%
opbrengstendaling	0%	-10%
rente	-0,5%	0,5%

#### Bandbreedte faseringsrisico

Voor het faseringsrisico geven we aan met hoeveel jaren vertraging op de uitgifte er rekening wordt gehouden t.o.v. de bijgestelde fasering van de grondexploitaties. In het basis scenario gaan we ervan uit dat de uitgifte conform planning verloopt. In het worst-case scenario gaan we uit van een mogelijke vertraging met 3 jaar. Deze inschatting wordt ingegeven door de sterk toegenomen inflatie en de mogelijke uitwerking hiervan op de grondexploitaties.

#### Kostenstijging:

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een kostenstijging van langjarig 2%. Gegeven de huidige marktontwikkelingen van als maar stijgende prijzen wordt uitgegaan van een risicoband-breedte van 0 % en + 2 %. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 2% en 4%.

#### Inkomstenstijging

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een opbrengstenstijging van langjarig 2%. Gezien de extreme prijsontwikkelingen van woningen en overig vastgoed in de afgelopen jaren is het realistisch rekening te houden met een scenario waarin prijzen minder hard stijgen of mogelijk gaan dalen. Het effect hiervan op de opbrengstenstijging is vertaald in een percentage van - 1% en + 0%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 2%.

#### Opbrengstendaling

De huidige marktontwikkelingen zijn een reden voor zorg, er wordt veel geïnvesteerd in vastgoed waarbij de vraag groter is dan het aanbod, waardoor de prijzen stijgen. Op basis van ervaringen van de vorige crisis kan het zo maar zijn dat de vastgoedmarkt in elkaar zakt doordat het vastgoed te duur wordt en de financierbaarheid afneemt. Destijds, bij de vorige crisis (2009-2013) had dit ook een forse grondprijzdaling tot gevolg. Voor het worstcase scenario gaan wij er dan ook vanuit, mocht dit scenario zich voordoen, dat een daling van de grondprijzen met 10% reëel is.

#### Rente

De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet vanaf 2025 conform gewijzigde BBV-regelgeving gebaseerd zijn op de gemeentelijk omslagrente. Deze gemeentelijke omslagrente wordt door de afdeling treasury jaarlijks meerjarig bepaald op basis van de huidige leningenportefeuille. Deze berekende percentages worden voor de gehele looptijd opgenomen in de grondexploitaties.

De jaarlijkse herijking van de percentages is de voornaamste redenen om hier voor een neutrale bandbreedte te kiezen gelijk aan vorig jaar. In de risicoanalyse wordt uitgegaan van een neutrale bandbreedte van tussen de 1,5% en 2,5%.

Net als vorig jaar is er voor het risico op de grondprijzen gekozen voor vooraf vastgestelde bandbreedtes op basis van looptijd.

#### Bandbreedte grondprijrisico

Gelijk aan het faseringsrisico verdelen we de bandbreedte van dit risico over drie staffels afhankelijk van de looptijd van het complex. Daarbij maken we onderscheid tussen woningbouw en bedrijventerrein (in evenwicht) en kantoren (niet in evenwicht). Reden hiervoor is dat de woningmarkt al een aantal jaren aantrekt, de markt voor bedrijventerreinen op dit moment aantrekt en de markt voor kantoren geen verbetering laat zien.

#### Woningbouw

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	- 5% vs + 5%
4 t/m 10	-20% vs +15%
>10	-30% vs +30%

Voor de woningbouw houden we voor de korte en lange termijn een neutraal risico aan, dit is ingegeven door de harder dan de bouwkosten stijgende VON prijs, hetgeen kan een verhoging van de residuele grondwaarde tot gevolg hebben. Voor de middellange termijn houden we voorlopig een licht negatief risico aan.

#### Bedrijventerrein

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs + 10%
4 t/m 10	-20% vs + 20%
>10	-30% vs + 30%

Voor de bedrijventerreinen houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de in voorgaande jaren uitgevoerde grondprijsverlagingen en de daarna herstellende markt voor bedrijventerreinen. Bedrijven investeren weer in nieuwbouw, terwijl de bestaande markt (kwalitatief en kwantitatief) opdroogt. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte).

#### Kantoren

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-15% vs + 0%
4 t/m 10	-25% vs + 10%
>10	-30% vs + 15%

Op korte en (middel) lange termijn houden we rekening met lichte verlaging van de grondprijs voor kantoren. Dit, omdat het herstel op de kantorenmarkt nog niet heeft plaatsgevonden. De redenen daarvoor zijn de nog altijd hoge bouwkosten, stijging van rente op de kapitaalmarkt en daarmee oplopende hogere rendementseisen.

### 5.3 Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2026

Op basis van de nieuwe nota Grondbeleid, uitvoeringsnota 4 Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen rekt Enschede aan nieuwbouwplannen de kosten door van gebiedsoverstijgende bestedingen in:

- Openbare infrastructuur en voorzieningen overal in Enschede die van dienst zijn voor meerdere ontwikkellocaties en gebieden.
- Tekorten in herstructureringslocaties.

De bijdrage gebiedsoverstijgend is een financiële vergoeding, te betalen door een particuliere initiatiefnemer aan de gemeente, voor kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen, klimaatadaptatie, recreatie, betaalbare woningbouw etc. die concrete ontwikkelgebieden overstijgen. Het gaat niet om kleine interventies maar om investeringen die grotere gebieden dienen. Ze worden proportioneel doorberekend aan alle initiatieven in Enschede die er profijt van hebben. Ze zijn de optelsom van een tarief 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en een tarief financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow).

Van de in totaal ca €323 miljoen aan verwachte investeringen, kan de gemeente op basis van wettelijke criteria maximaal ca. €51 miljoen verhalen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het maximale bedrag te verhalen, dat op basis van wetgeving doorberekend mag worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om op de gebiedsoverstijgende kosten een korting te geven van 50%. Dit om de nieuwbouwproductie niet te belemmeren.

De bijdrage per m<sup>2</sup> gewogen eenheid wordt berekend door de totale kosten van de verwachte investeringen (€323 miljoen) te delen door het totaal verwachte bouwprogramma. Dit resulteert in een bijdrage per gewogen eenheid m<sup>2</sup> bvo.

Voor 2026 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m<sup>2</sup> bvo per bestemming en gedifferentieerd over de verschillende kostenverhaal gebieden:

<b>Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling</b>					
	<b>NIEUWE TARIEVEN</b>				<b>HUIDIGE TARIEVEN</b>
	<b>ENSCHEDDE STAD EN GLANERBRUG</b>			<b>BUITENGEBIED, BOEKELO EN LONNEKER</b>	
	<b>RIGTERSBLEEK</b>		<b>REST</b>		
<b>Gebiedseigen</b>	<b>Gebiedsoverstijgend</b>				
<b>TARIEVEN GEWOGEN EENHEID</b>	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	
<b>TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)</b>					
Woningen commercieel	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	€ 20,00
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 51,65	€ 27,40	€ 27,40	€ 23,37	€ 14,00
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 38,72	€ 20,54	€ 20,54	€ 17,52	€ 11,00
Commerciële publieke functies	€ 81,73	€ 43,36	€ 43,36	€ 36,98	€ 24 - € 29
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

## 5.4 Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2024

De grondexploitatie is het instrument om op projectniveau inkomsten en uitgaven inzichtelijk te maken, te verantwoorden, te bewaken en met elkaar te verevenen. In de grondexploitatieberekening worden daartoe alle kosten en opbrengsten die verband houden met dat project in beeld gebracht. De kosten van de grondexploitatie betreffen vooral het bouw- en woonrijp maken, de personele kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (plankosten), de verwerving van de benodigde gronden, bijkomende kosten en rentekosten.

De opbrengsten hebben met name betrekking op de grondverkopen, subsidies, exploitatiebijdragen en de renteopbrengsten. Omdat kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd worden betaald en ontvangen is de grondexploitatie onderhevig aan kosten- en opbrengstontwikkelingen en ontstaan er rentekosten vanwege de onvermijdelijke voorinvesteringen. Indien mogelijk wordt steeds meer gestuurd op een positieve cashflow waardoor in een aantal projecten sprake is van rentebaten.

Hierbij wordt de eindwaarde systematiek toegepast. Een methode waarbij de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet, rekening houdend met rente en kosten- en opbrengstontwikkeling. Hieruit resulteert op eindwaarde het saldo van de grondexploitatie. Om de grondexploitaties met verschillende einddata te kunnen vergelijken worden deze middels de methode van de netto contante waarde teruggerekend naar de huidige peildatum. De netto contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie ontstaat door de eindwaarde terug te rekenen tegen het conform BBV regels vastgestelde verdisconteringspercentage van 2%.

**Bouwgrond in exploitatie (lopende grondexploitatie)**  
**Overzicht mutaties 2025 per complex**

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	Boekwaarde op 1-1-2025	mutaties 2025			Boekwaarde 31-12-2025
				investering	opbrengsten	saldo kst/opbr.	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	417.552	-1.603	0	-1.603	415.948
1.1.1.14	129	Brunink, Het	-9.404.472	129.408	17.876	111.532	-9.292.940
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	16.480.237	476.338	2.700.000	-2.223.662	14.256.575
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	9.841.065	650.998	7.492.273	-6.841.275	2.999.790
1.1.1.22	368	Eschmarkerveld	3.506.436	1.886.383	9.180	1.877.203	5.383.640
1.1.1.23	370	Wowalo Tweekelerbeekweg	-378.054	29.977	0	29.977	-348.076
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek	-21.002.217	391.881	901.427	-509.545	-21.511.762
1.2.1.36	263	BIW II	-1.216.571	10.035	0	10.035	-1.206.536
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	719.038	198.931	0	198.931	917.969
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	5.229.986	1.274.108	-668.500	1.942.608	7.172.594
1.2.1.39	369	Versneld Modulair Bouwen	-2.054.660	453.500	0	453.500	-1.601.160
1.2.2.29	366	Velve Kleine Bouwplannen	147.975	76.027	852.272	-776.245	-628.269
2.1.1.08	287	Euregiopark II	-214.156	62.960	210.704	-147.744	-361.900
2.1.1.10	289	Josink-es	5.666.165	95.828	1.025.923	-930.095	4.736.071
2.1.1.16	299	Kennispark	3.044.412	659.584	2.406.807	-1.747.224	1.297.188
2.1.1.18	363	Usseler Mors	7.019.688	1.574.285	5.600	1.568.685	8.588.373
2.2.1.17	296	Tweekeler-es (3e havenarm)	936.023	44.306	773.827	-729.521	206.503
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	6.732.141	81.570	0	81.570	6.813.710
2.2.1.19	360	Zuiderval	18.124.730	738.656	413.760	324.896	18.449.626
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat	-448.385	828	0	828	-447.557
2.2.1.21	370	Topsportcampus Diekman	472.799	1.232.427	0	1.232.427	1.705.226
<b>Sub-totaal lopende grondexploitatie</b>			<b>43.619.734</b>	<b>10.066.427</b>	<b>16.141.148</b>	<b>-6.074.721</b>	<b>37.545.013</b>
af: afgesloten grondexploitatie							
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost	620.873	-620.873	0	-620.873	0
	392	Stationsomgeving	0	0	0	0	0
bij: nieuwe grondexploitatie							
1.1.1.25	374	Phenix	0	0	0	0	0
1.2.1.40	371	Bekspringhoek	0	0	0	0	0
<b>Totaal lopende grondexploitatie</b>			<b>44.240.607</b>	<b>9.445.554</b>	<b>16.141.148</b>	<b>-6.695.594</b>	<b>37.545.013</b>

## 5.5 Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat

MPG 2026

bouwgrond in exploitatie (BIE)

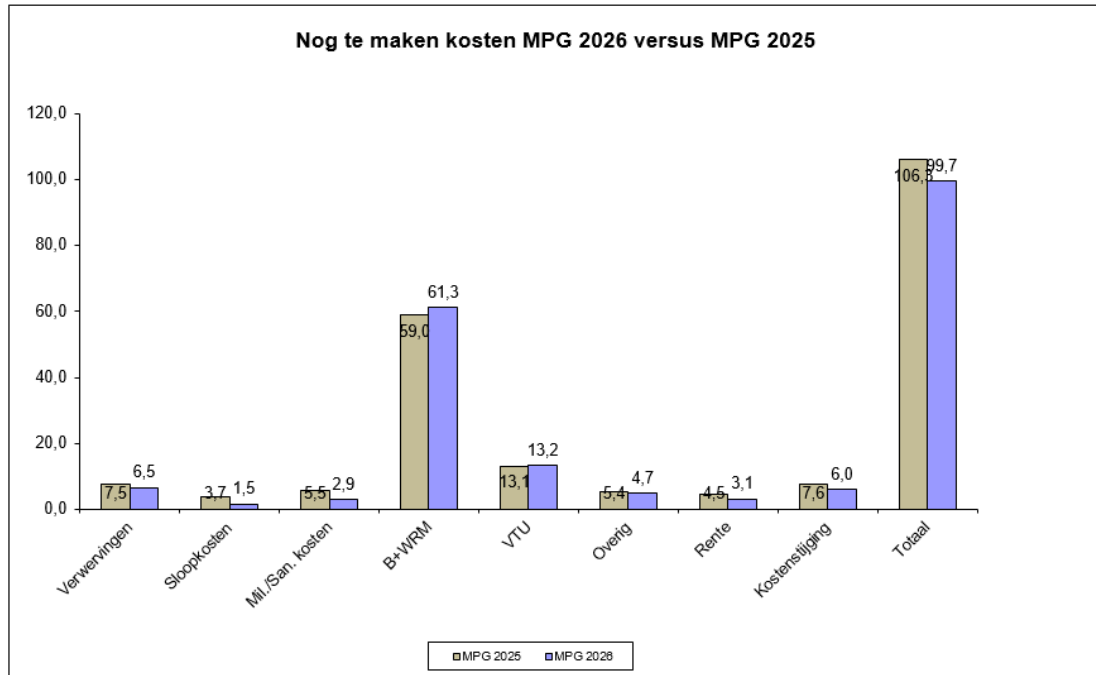
Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar van ats.	boekwaarde eindresultaat complex op 31-12-2025				eindresultaat op NCW per 1-1-2026		eindresultaat op EW per 1-1-2026				
				winstgevend		verlieslatend		winstgevend	verlieslatend	nog te realiseren	winstgevend		verlieslatend	
											toe te voegen aan reserve *	gerealiseerde winst		
1.1.1.10	122	Eschmarke	V 2026		415.948		445.427							445.427
1.1.1.14	129	Brunink	W 2027	-9.292.940		-9.472.616		-9.104.783		-726.230	-348.091	-8.746.386		
1.1.1.15	130	Vaneke	V 2026		14.256.575		15.066.809							15.066.809
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	V 2029		2.999.790		2.820.592							2.820.592
1.1.1.22	368	Eschmarkerveld	W 2033	5.383.640		-2.374.950		-2.026.997		-2.374.559	-2.190.158	-391		
1.1.1.23	370	Wowalo Tweekelerbeekweg	V 2027		-348.076		252.682							252.682
1.1.1.25	374	Phenix	W 2032		0	-378.174		-329.223		-378.174	-357.134	0		
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	W 2032	-21.511.762		-20.528.723		-17.871.489		-3.708.528	-711.331	-16.820.195		15.066.809
1.2.1.36	263	BIW II	W 2026	-1.206.536		-1.185.123		-1.161.885		-88.774	-58.358	-1.096.349		
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	V 2030		917.969		5.167.867							5.167.867
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	V 2026		7.172.594		6.227.089							6.227.089
1.2.1.39	369	Versneld Modulair Bouwen	W 2026	-1.601.160		-1.494.641		-1.465.335		-189.086	-78.143	-1.305.555		
1.2.1.40	371	Bekspringhoek	V 2028		0		4.235							4.235
1.2.2.29	366	Velve kleine bouwplannen	V 2028		-628.269		94.467							94.467
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	W 2028	-361.900		-1.634.556		-1.540.279		-254.453	-248.762	-1.380.103		
2.1.1.10	289	Josink Esch	V 2028		4.736.071		3.596.198							3.596.198
2.1.1.16	299	Kennispark	V 2033		1.297.188		578.410							578.410
2.1.1.18	363	Usseler Mors	W 2034	8.588.373		-2.666.326		-2.231.062		-2.665.874	-2.333.941	-452		
2.2.1.17	296	Ossenboer	V 2028		206.503		520.409							520.409
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	V 2026		6.813.710		7.074.089							7.074.089
2.2.1.19	360	Zuiderval	V 2032		18.449.626		24.070.604							24.070.604
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	W 2027	-447.557		-85.906		-82.570		-49.400	-47.014	-36.506		
2.2.1.21	371	Topsportcampus Diekman	V 2029		1.705.226		4.750.500							4.750.500
<b>T O T A A L</b>					-20.449.842	57.994.854	-39.821.016	70.669.378		<b>-10.435.078</b>	<b>-6.372.932</b>	<b>-29.385.938</b>		<b>70.669.378</b>
					<b>37.545.013</b>		<b>30.848.362</b>		<b>-35.813.623</b>		<b>65.587.286</b>			<b>29.773.663</b>

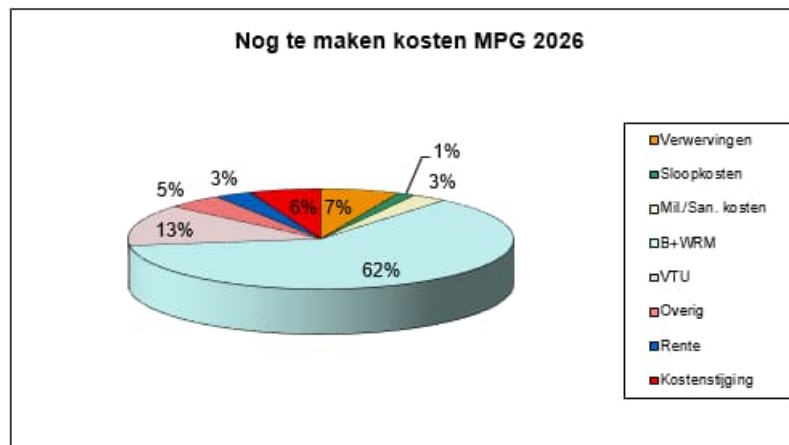
\* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

### Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2025 met 7,2 % gedaald van 106,3 miljoen euro naar 99,7 miljoen euro. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de afgenomen kosten verwerving, milieuonderzoekskosten en bijstelling parameters kostenstijging en rente. Per saldo daalde het totale volume aan nog te maken kosten met 6,6 miljoen euro.

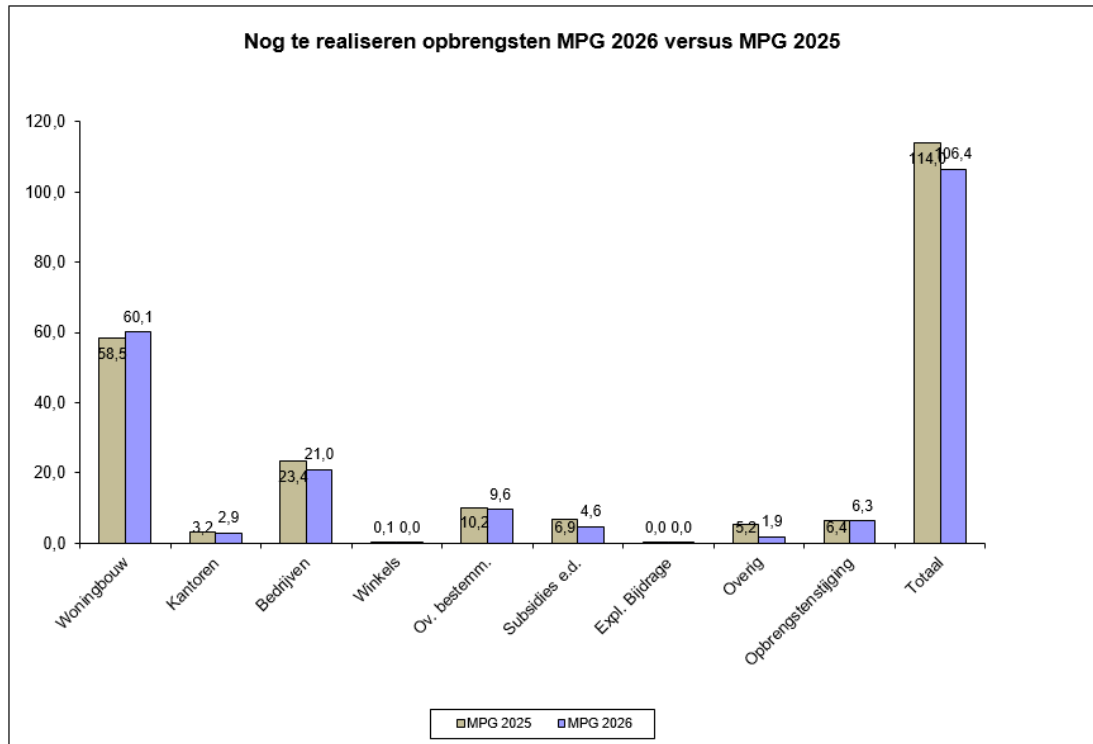


De nog te maken kosten bestaan voor 62% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de (ambtelijke) planvoorbereidingskosten: (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU) de grootste post. Deze bedraagt in totaal 13% van de totale kosten.

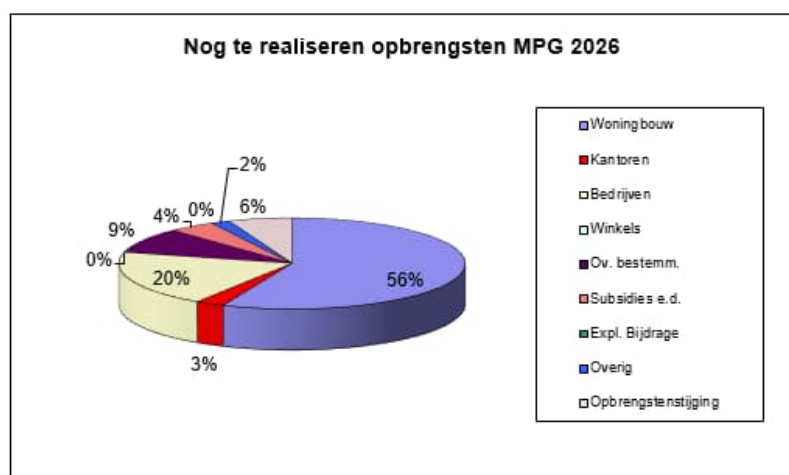


### Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

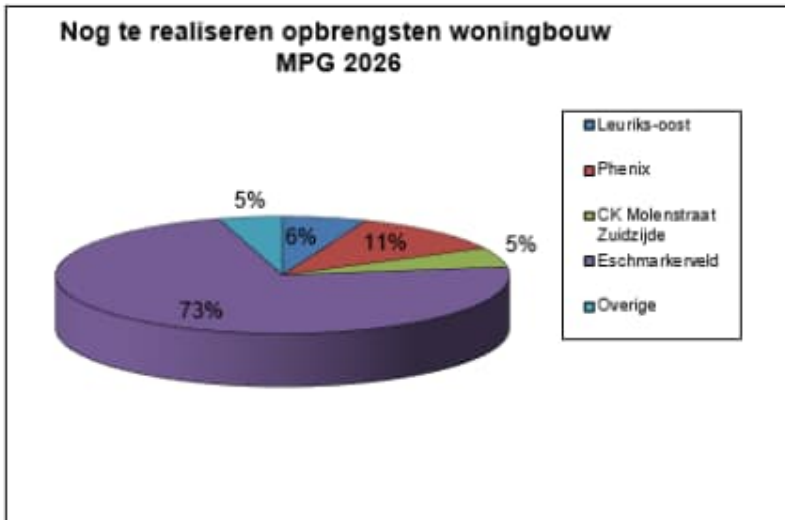
De nog te realiseren opbrengsten zijn met 7,2% gedaald van 114,0 miljoen euro naar 106,4 miljoen euro. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door afname overige kosten door verwerking raadsbesluit PPS Cromhoff en realisatie van opbrengsten bedrijventerreinen in het lopende jaar.



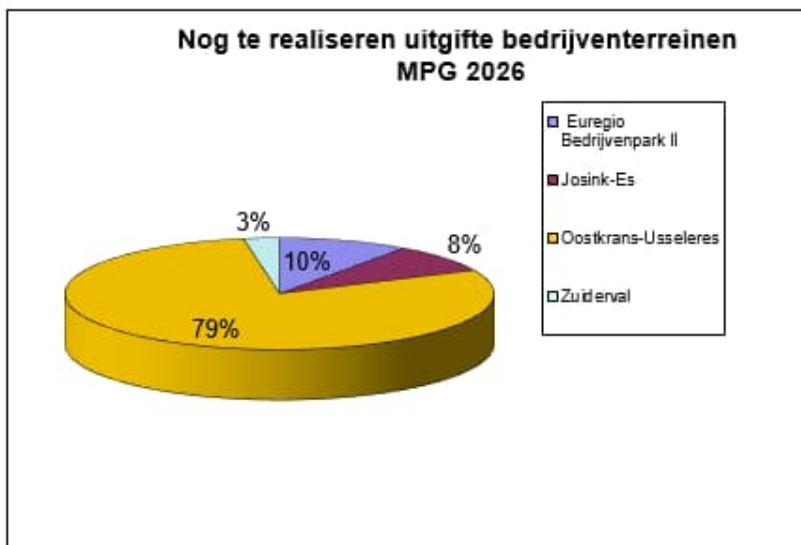
De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 51% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 49% valt onder te verdelen in 20% uit de bedrijventerreinen, 3% uit de kantoren en 26% uit overige opbrengsten.



Wat betreft de woningbouwprojecten moet 73% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Eschmarkerveld. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten is als volgt: Leuriks-oost 6%, Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde 5%, Phenix 11% en overige projecten samen 5%.



Bij de bedrijventerreinen heeft de grondexploitatie Oostkrans Usseleres het grootste aandeel met 79%. Daarnaast komt het overige aandeel (samen 21%) van de nog te realiseren opbrengsten uit het Euregiobedrijvenpark, Josink Es, en de Zuiderval.



## 5.6 Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaarde-ontwikkeling 2025

<b>COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN</b>																				
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2025																				
<b>MPG 2026</b>																				
bedragen x 1.000 euro																				
	boekwaarde per 31-12-'24	aanpassing categorïeën	boekwaarde per 31-12-'24	verwervingen	herubricering MVA	herubricering overig	overige kosten	investeringen	verkopen	herubricering MVA	herubricering overig	overige opbrengsten	des- investering	afwaardering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-'25	Voorziening	balanswaarde per 31-12-'25	Stille reserve	boekwaarde per m2
<b>FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2)</b>																				
Algemeen	0	0	0													0	0	0	0	0
gronden MVA	17.023	0	17.023	2.500	0	0	0	2.499	400	0	0	0	400	0	0	19.122	0	19.122	13.713	8
gronden VHG	751	0	751	0	0	0	4	-4	241	0	0	0	241	0	0	513	0	513	432	2
<b>Sub-totaal</b>	<b>17.773</b>	<b>0</b>	<b>17.773</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>2.503</b>	<b>641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.635</b>	<b>0</b>	<b>19.635</b>	<b>14.145</b>	<b>7</b>
<b>GRONDVOORRAAD: (in m2)</b>																				
Algemeen	0	0	0																	0
gronden MVA	2.450.696	0	2.450.696	13.117	0	0		13.117	3.522	0	0	1.371	4.893	2.458.920	14.549	2.473.469				2.473.469
gronden VHG	243.861	0	243.861	0	2.106	0		3.302	617	0	0	0	617	246.546	-39.082	207.464				207.464
<b>Sub-totaal</b>	<b>2.694.557</b>	<b>0</b>	<b>2.694.557</b>	<b>13.117</b>	<b>2.106</b>	<b>0</b>		<b>16.419</b>	<b>4.139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.371</b>	<b>5.510</b>	<b>2.705.466</b>	<b>-24.533</b>	<b>2.680.933</b>				<b>2.680.933</b>