

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2026

deel 1

Gemeente Almelo

Inhoud

1.	INLEIDING	4
2.	Kaders.....	5
2.1	Grondbeleid	5
2.2	Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	6
3.	Rekentechnische uitgangspunten.....	7
3.1	De parameters voor prijsontwikkeling en rente	7
3.2	Fasering.....	8
4.	Resultaatontwikkelingen grondexploitaties.....	12
5.	Bouwgrond in exploitatie (BIE)	14
5.1	Voortgang 2025	14
5.2	Resultaatsbepaling en ontwikkeling	15
5.3	Balanswaarde grondexploitaties	20
5.4	Sturingsmogelijkheden.....	21
5.4.1	Sturing projecten	21
5.4.2	C18 Rhijnbeek.....	23
5.4.3	C22 Bedrijvenpark Twente Noord	23
5.4.4	C53 Almelo Noord Oost	24
5.4.5	C62 Heetveldsweg	24
5.4.6	C63 Ary Schefferstraat	25
5.4.7	C65 G.T. Rietveldstraat.....	25
5.4.8	C66 Gravenstraat	26
5.4.9	C67 Parkbuurt.....	26
5.4.10	C68 Schelfhorstdwarsweg	27
5.4.11	C69 XL2.....	27
5.4.12	C70 Hagengracht.....	28
5.4.13	C71 Westerdok	28
5.4.14	C72 Achter de Molen	29
5.4.15	C89 Weggeler	29
6.	Vennootschapsbelasting	31
7.	Af te sluiten complexen (ATSC).....	31
8.	Nog uit te voeren werken (NUTVW).....	32
9.	Overig.....	32
9.1	Materiele Vaste Activa (MVA)	32
9.2	Erfpachtgronden.....	32
10.	Risico analyse BI's.....	33
10.1	Waarom een risicoanalyse?.....	33
10.2	Wat verstaan we onder (financiële) risico's?.....	34
10.3	De techniek	34
10.4	Risicoprofiel.....	35

10.5	Overige risico's	36
------	------------------------	----

1. INLEIDING

Door middel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) wordt elk jaar een financieel verslag uitgebracht van de ontwikkelingen van de grondexploitaties van de gemeente. Er wordt terug gekeken op het afgelopen jaar en vooruitgeblikt richting de toekomst.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks geactualiseerd. De reken technische actualisatie van de grondexploitaties bestaat uit het aanpassen van rekenparameters zoals kosten- en opbrengstenstijging en rente, het eventueel bijstellen van nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten en het aanpassen van de fasering. Daarnaast worden planinhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, waarover gaande het jaar besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Tevens zijn de overige complexen en onderdelen die met bouwgrondproductie te maken hebben, geactualiseerd. De actualisatie vindt plaats op basis van de thans beschikbare inzichten. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties is een prognose en geeft ook de actuele financiële positie weer, mede op basis van die prognoses.

Het MPG bestaat uit een openbaar deel en vertrouwelijk deel. Deel 1 van het MPG is openbaar en bevat o.a. beleidsmatige uitgangspunten, de resultaten van de bijgestelde grondexploitaties, de voortgang in de realisatie en de uitgifte, de voortgang in de nog uit te voeren werken (NUTVW) en de ontwikkeling van de ruwe bouwgrond voorraad en de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.

Deel 2 van het MPG is vertrouwelijk, omdat het informatie bevat op een te gedetailleerd niveau over bijvoorbeeld begrote verwervingskosten, geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken en begrote grondopbrengsten.

Het MPG geeft inzicht in de mate waarin het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van de grondexploitaties terugverdiend kan worden of gedekt wordt door de waarde van de onderliggende gronden en panden. De mutaties, die in het boekjaar 2025 hebben plaatsgevonden binnen de afzonderlijke complexen, worden toegelicht.

De Raad stelt op grond van haar budgetrecht kredieten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze kredieten regelen de financiering van de uitvoeringskosten en zijn bestemd voor o.a. aankopen, aanleg van wegen, groen en rioleringen. Met de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitatie autoriseert de gemeenteraad tevens de baten en lasten in de eerste jaarschijf van de grondexploitatiebegroting. Deze jaarschijven ontstaan door het in de tijd zetten van de begrote nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten, ten behoeve van het begroten van de prijsstijgingen en rente. De baten en lasten worden opgenomen in de gemeentelijke exploitatiebegroting.

2. Kaders

2.1 Grondbeleid

Grondbeleid gaat in belangrijke mate over de productie van bouwgrond, de wijze waarop die tot stand komt en hoe de bouwgrond wordt verkocht en gebruikt ten behoeve van de opstalrealisatie.

Het primaat voor het uitvoeren van dat gemeentelijk grondbeleid ligt bij het college van B&W.

Het college heeft daarbij een actieve informatieplicht richting de gemeenteraad.

Grondbeleid is, net als vastgoedbeleid in algemene zin, een sturingsmiddel voor de gemeente.

Het grondbeleid is volgend en ondersteunend voor doelstellingen op andere beleidsvelden.

Via grondbeleid kan een nadere invulling worden gegeven aan het realiseren van ruimtelijke doelstellingen.

Over de financiële gevolgen van het gevoerde beleid wordt jaarlijks gerapporteerd in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

Gemeenten kunnen er voor kiezen om een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.

Bij actief grondbeleid brengt een gemeente zelf gronden die in eigendom zijn of komen van de gemeente in ontwikkeling. Er wordt naar gestreefd de daarvoor benodigde gronden in eigendom te krijgen. Met actief grondbeleid kunnen gemeenten naast publiekrechtelijk sturen via het ruimtelijke beleid, ook privaatrechtelijk sturen.

Nadeel van actief grondbeleid is dat er grotere (financiële) risico's worden gelopen, doordat de gemeente veel voorinvesteringen moet doen in het aankopen van ruwe bouwgrond en het bouwrijp maken.

Het voordeel daarentegen van actief grondbeleid is, dat met de baten uit winstgevendende grondexploitaties tekorten op verlieslatende grondexploitaties kunnen worden bekostigd, waardoor er feitelijk bovenplanse financiële verevening tussen verschillende gebiedsontwikkelingen plaats vindt.

Bij faciliterend grondbeleid produceert de gemeente zelf geen bouwgrond, maar laat dit over aan private ontwikkelaars. De gemeente "faciliteert" deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw omgevingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen en verhaalt die kosten vervolgens op de betrokkenen.

Met faciliterend grondbeleid loopt de gemeente minder financiële risico's en kan het plan dat de gemeente voor ogen staat toch worden gerealiseerd. Doordat de gemeente alleen kosten verhaalt, kan zij in beginsel geen winst maken. Ander nadeel van faciliterend grondbeleid is dat verlieslatende gebiedsontwikkelingen niet of moeizaam van de grond komen, omdat de markt deze om bedrijfseconomische redenen niet oppakt.

De gemeente Almelo voert om bovengenoemde redenen een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste kan worden gevoerd.

In Almelo onderscheiden we de volgende type projecten:

Grondexploitaties (actief)

Bouwgrond in exploitatie (BI's) zijn projecten die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde gronden worden omgevormd naar bouwrijpe grond om (opnieuw) te worden bebouwd. De geproduceerde bouwgrond is het eindproduct van een grondexploitatie.

De gemeente Almelo heeft per 01-01-2026 de volgende 14 projecten 'in exploitatie': Rhijnbeek, bedrijvenpark Twente Noord, Almelo Noordoost, XL2, Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, G.T. Rietveldstraat, Gravenstraat, Parkbuurt, Schelfhorstdwarsweg, Hagengracht, Westerdok, Achter de molen fase 1 en Weggeler. In 2025 zijn vijf nieuwe projecten in exploitatie genomen en twee projecten afgesloten.

Gemengde projecten (actief en facilitair)

Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Er wordt derhalve gesproken van een grondexploitatie (GREX) en een faciliterende exploitatie (AD). Thans is dit bij de projecten Almelo Noordoost en het Weggeler het geval.

Private/ Markt ontwikkelingen (facilitair)

Dit betreft ontwikkelingen welke worden geïnitieerd door de markt en waarbij de gemeente geen actieve rol en grondpositie heeft. De gemeente is dan wettelijk verplicht om de gemaakte kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Het verhalen van deze kosten kan gebeuren op basis van vrijwilligheid (anterieure of posterieure overeenkomst) of gedwongen verrekening o.b.v. een exploitatieplan. De financiële afwikkeling hiervan vindt plaats binnen de administratie van de Algemene Dienst. Dit betreft momenteel alleen het project Indië.

Daarnaast zijn nog diverse exploitatieovereenkomsten gesloten met derden. Hierbij betreft het dan bijvoorbeeld de kosten voor het verleggen van in-uitritten of wijzigingen in de openbare ruimte of het verhalen van plankosten.

Duiding grondexploitaties

Grondexploitaties zijn ruimtelijke projecten, met bouwgrondproductie als hoofdmoot, waarvan de raad de exploitatiebegroting heeft vastgesteld. Deze door de raad vastgestelde grondexploitatiebegrotingen fungeren als financieel en inhoudelijk kader voor het college van B&W, waarbinnen zij verder gaat met de realisatie van een project. Ook fungeert de grondexploitatiebegroting als een 'voorspelling' van de te verwachten kosten en opbrengsten en het grote financiële eindresultaat.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Dit gebeurt in de vorm van een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). De waardering van de grondexploitaties in de Jaarverantwoording 2025 is hiervan afgeleid. In het MPG wordt uitvoeriger ingegaan op de financiële positie, de projectmatige complexen (= lopende grondexploitaties) en het functionele complex "nog uit te voeren werken" waarin de resterende werkzaamheden van inmiddels afgesloten grondexploitaties worden geadministreerd. Ook wordt kort toegelicht hoe de voorraad zich ontwikkelt, evenals die van de in erfpacht uitgegeven gronden.

In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt vooruit gekeken op ontwikkelingen, die mogelijk gevolgen hebben voor de vermogenspositie en in de Zomerrapportage wordt verslag gedaan van de voortgang in de eerste maanden van het nieuwe jaar.

2.2 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Commissie BBV heeft in juli 2019 de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken' vastgesteld. De voorschriften uit deze notitie zijn toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties en dit MPG. De BBV notitie is een samenvatting van eerdere notities en bevat verduidelijkingen, kleine aanpassingen maar geen substantiële aanscherpingen van de regels.

De grondexploitaties zijn ingedeeld conform de voorschriften van het BBV. Er is een onderscheid gemaakt in:

- Bouwgrond In Exploitatie (BIE);
- gronden die onder de rubriek Materieel Vast Actief (MVA) op de balans worden verantwoord.

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft in alle gevallen betrekking op grondexploitaties die zich (bijna) in de uitvoeringsfase bevinden. Onder BIE vallen gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Het startpunt van BIE is het raadsbesluit van de vaststelling. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (BIE) op de balans.

De gronden welke onder MVA worden geschaard zijn meestal in het verleden anticiperend of strategisch aangekocht. Er is voor deze (bouw)gronden (nog) geen grondexploitatie vastgesteld door de Raad. Deze (bouw)grond kunnen in de toekomst alsnog worden overgeheveld naar BIE. Tevens worden eventuele resterende bouwkvelds van reeds afgesloten grondexploitaties op de balans verantwoord onder MVA.

3. Rekentechnische uitgangspunten

Grondexploitaties worden begroot op basis van reële uitgangspunten. Het realiteitsgehalte van een grondexploitatiebegroting wordt bepaald door de (combinatie van de) volgende begrotingselementen:

- begrote kosten (hoeveelheden x eenheidsprijzen)
- begrote opbrengsten (hoeveelheden x eenheidsprijzen)
- kostenstijging (% en fasering)
- opbrengstenstijging (% en fasering)
- rentelasten en rentebaten (% en fasering)

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van het MPG 2026 en de jaarverantwoording 2025.

3.1 De parameters voor prijsontwikkeling en rente

Een onderdeel van een grondexploitatiebegroting is het begroten van de factor tijd. Dit omdat grondexploitaties een lange looptijd hebben, waardoor rekening moet worden gehouden met kostenstijging, opbrengstenstijging en rentekosten. Om zo reëel mogelijke parameters te hanteren wordt ieder jaar onderzocht hoe de prijzen zich in het verleden hebben ontwikkeld en welke prijsontwikkelingen, mede op basis van die kennis, worden verwacht.

Conform gewijzigde BBV-regelgeving geldt voor bouwgronden in exploitatie (BIE), met ingang van boekjaar 2025, dat gerekend dient te worden met de gemeentelijke omslagrente. Dit ongeacht of die aanname vanuit historisch perspectief gezien wel of niet reëel en daardoor risicovol is voor de langere termijn. De werkelijke omslagrente boekjaar 2025 is berekend op nihil. De omslagrente die is vastgesteld voor de Programmabegroting 2026 is 1%. Dit percentage wordt ook gehanteerd voor het meerjarenperspectief 2027-2029. De omslagrente vormt de basis voor de gedifferentieerde renteparameter die in de diverse onderdelen van het MPG worden gehanteerd. Deze is derhalve bepaald op 1% voor de periode 2026-2029. Voor de periode van 2030 tot en met 2035 wordt een risico-opslag van 0,5% gehanteerd, en vanaf 2036 wordt een aanvullende risico-opslag van 0,5% gehanteerd. Hierdoor stijgt de renteparameter in de periode 2030-2035 naar 1,5% en vanaf 2036 naar 2%.

De rente over de verliesvoorziening bedraagt 2% (zie disconteringsvoet). Aan de gemeentelijke reserves mag geen rente worden toegerekend.

De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Deze reeds gerealiseerde prijsstijgingen zijn door vertaald in de nominaal begrote kosten van het bouw- en woonrijp maken. Over 2025 is een gemiddelde kostenstijging van circa 3% verwerkt in de eenheidsprijzen. Deze stijging is verwerkt in het resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties.

Op korte termijn gaan we uit van een kostenstijging van circa 3% per jaar. Op lange termijn (2029 e.v.) verwachten wij dat de bouwkostenstijging aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (2%).

De opbrengstenstijging wordt ingeschat op circa 2% per jaar. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Voor projecten met een looptijd langer dan 10 jaar geldt, aangezien opbrengsten in de verdere toekomst minder goed te

prognosticeren zijn, en daardoor de juistheid van de schatting van het eindresultaat beperkter is, dat de opbrengsten na 10 jaar niet meer worden geïndexeerd.

Het onderzoek naar de prijsontwikkelingen en de rente heeft geresulteerd in het hanteren van de volgende parameters voor het begroten van de prijsstijgingen en de rentekosten.

Tabel 3.1.1: parameteroverzicht

Jaar	Kostenstijging	Opbrengstenstijging		Rente
		Woningbouw	Bedrijventerrein	
2026	3%	0%*	0%*	1%
2027 en 2028	3%	2%	2%	1%
2029	2%	2%	2%	1%
2030 t/m 2035	2%	2%	2%	1,5%
2036 ev.	2%	0%	0%	2%
* Opbrengstenstijgingen in 2026 zijn reeds verwerkt in de gehanteerde eenheidsprijzen op 01-01-2026				

Er wordt voor de opbrengstenstijging uitgegaan van 0% indexatie over de jaarschijf 2026. Eventuele opbrengststijgingen zijn reeds verwerkt in de gehanteerde, marktconforme, eenheidsprijzen op 01-01-2026.

Het kan voorkomen dat er in projecten reeds afspraken zijn gemaakt over de verkoop van gronden, maar dat de feitelijke overdracht nog niet heeft plaatsgevonden, zonder dat hierbij rekening is gehouden met een indexering (bijv. opties). In die gevallen kan worden afwijken van bovengenoemde indexering.

3.2 Fasering

Om de rentekosten en prijsstijgingen te kunnen begroten, worden de kosten en opbrengsten in de tijd gezet (gefaseerd) op basis van prognoses inzake verwachte doorlooptijd van de planvoorbereiding tot het moment van uitgifte en een haalbaar uitgiftetempo.

Woningbouw

De fasering van de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw is mede gebaseerd op de belangrijkste kaders voor de woningbouwplanning en -programmering: Woonvisie Almelo 2020-2030, Omgevingsvisie Almelo 2020-2040, "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken", de Regionale Woonagenda Twente 2030 en de Woondeal Twente 2022 t/m 2030. Het uitgangspunt bouwen voor de lokale behoefte is door de Regionale Woonagenda Twente nu aangevuld met een bovenlokale opgave. Almelo gaat uit van een bijdrage aan deze opgave met 2.200 woningen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stimuleert het rijk provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het huidige woningbouwprogramma 2021 t/m 2030 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van circa 380 woningen per jaar. Hiermee geven we invulling aan de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente en de Woondeal Twente. De raad heeft de woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 begin 2023 vastgesteld.

De provincie en gemeenten in Twente hebben de Regionale Woonagenda Twente 2030 en Woondeals getekend. De essentie hierin is: harde en zachte plancapaciteit versnellen en nieuwe plannen ontwikkelen voor de bovenlokale opgave. De raad heeft besloten voor de woondeal te streven de ambitie van 3.400 tot 4.100

woningen tot en met 2034 te versnellen naar 2030. De Woondeal Twente is in 2025 herijkt met een ophoging van de opgave in Twente met 5.000 woningen tot en met 2030.

Vooruitlopend op de vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie is parallel gewerkt aan het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma Almelo 2025-2035. Naar verwachting wordt dit begin 2026 door het college vastgesteld.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), dat momenteel bij de Eerste Kamer ligt, verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Met het volkshuisvestingsprogramma Almelo 2025-2035 wordt richting gegeven aan de woningbouwopgave en aan bredere volkshuisvestelijke opgaven zoals stad in balans.

Bedrijventerreinen

De economische en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo bevindt zich in een stroomversnelling. Waar de focus voorheen lag op visievorming en programmering, verschuift het accent richting 2027 naar realisatie en uitvoering. We bouwen voort op de fundamenten van de Regionale Stedelijke Investerings Agenda (RSIA) en de Economische Ruimtelijke Verkenning (ERV) om de schaa sprong van Almelo en Twente mogelijk te maken.

Regionale inbedding en schaa sprong

Almelo trekt samen met Hengelo, Enschede en de Provincie Overijssel op in de Regionale Ontwikkel Strategie (ROS) Twente. De ambitie is helder: Twente groeit door met 100.000 extra inwoners en 55.000 extra banen. Almelo draagt bij als onderdeel van de 'Groene Technologische Topregio'. Deze regionale samenwerking is noodzakelijk om de ruimtevraag voor zowel wonen als werken in goede banen te leiden en rijkssteun te verkrijgen.

Strategische koers 2027-2031: Bedenken én maken

De in april 2024 door de raad bepaalde Economische Ruimtelijke Visie (ERV) vormt het kader voor ons handelen richting 2040. Voor de middellange termijn (2027-2031) is deze visie geconcretiseerd in vier strategische lijnen met als doel te groeien naar 53.000 arbeidsplaatsen.

Het motto 'Almelo, high tech hotspot: De plek waar we bedenken én maken' staat centraal. Wij richten ons op een veerkrachtige en duurzame economie, waarbij we specifiek inzetten op het versterken van onze unieke mix van high tech maakindustrie, logistiek en zorg.

Uitgifte en ontwikkeling werklocaties

De vraag naar bedrijfsgrond blijft onverminderd groot. Tot 2040 is er een totale vraag van circa 145 hectare. Om te voldoen aan deze vraag voeren we een tweesporenbeleid uit van uitbreiding en inbreiding.

- Realisatie XL Businesspark 2: De planvorming gaat over in realisatie. We nemen als Almelo het accounthouderschap op ons voor de ontwikkeling van XL-2 (circa 75 hectare). Dit terrein is cruciaal voor onze lokale, maar zeker ook de regionale en nationale vraag naar industriële kavels.
- Nieuwe uitbreidingslocaties: Naast XL-2 verkennen we de mogelijkheid om ons bedrijvenareaal met 35 hectare te vergroten. Dit is noodzakelijk om schuifruimte te creëren voor bestaande bedrijven en om de autonome groei van de lokale MKB te vangen.

Intensivering en kwaliteit (inbreiding)

Conform de ERV vangen we een substantieel deel van de ruimtevraag op binnen een bestaand stedelijk gebied. De doelstelling is het realiseren van 35 hectare bedrijfsruimte door inbreiding; waar is welke ruimte nog beschikbaar en hoe kunnen we dit optimaal gaan inrichten.

- Van paspoort naar uitvoering: De in 2024 gestarte inzet om 'locatiepaspoorten' te ontwikkelen, is gereed. Deze dienen als basis voor het gericht sturen op inbreiding. We beogen te starten met twee concrete pilots om verdichting en herstructurering in de praktijk voor elkaar te krijgen en zetten hierbij in op het verhogen van de kwaliteit van de bestaande terreinen.
- Oog voor de watergebonden economie: Ook onze havens verdienen aandacht als zeer relevante bedrijfskavels voor watergebonden bedrijven. We verkennen wat er nodig is om de havens toekomstbestendig te maken.

Bij de bovengenoemde punten is de beschikbaarheid van water en stroom een belangrijk aandachtspunt.

Winst- en verliesname

Als er een tekort wordt begroot, dient ter dekking van dit gehele tekort een voorziening te worden getroffen. Indien een grondexploitatie winstgevend is, dan wordt de percentage of completion methode toegepast, waarbij naar rato van de voortgang van de realisatie van kosten en opbrengsten, een deel van de begrote winst moet worden genomen.

Versterking uitgangspunt "lasten dekken uit de hiervoor beschikbaar gestelde middelen"

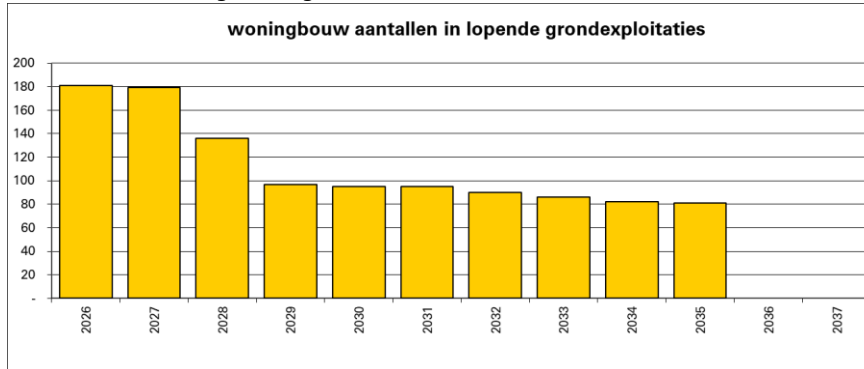
De uitvoering van gemeentelijk beleid vindt plaats binnen de door de Raad vastgestelde beleids- en financiële kaders. Dit betekent dat de lasten gedekt worden binnen de daarvoor door de Raad beschikbaar gestelde middelen. Veel baten en lasten in het kader van stadsontwikkeling hebben een incidenteel karakter. Daarbij speelt ook de factor tijd een belangrijke rol: Er zit vaak relatief veel tijd tussen het moment dat de baten ontstaan en het moment dat de bijbehorende lasten worden gedaan. De reserve Stadsontwikkelingsfonds heeft daarom een belangrijke functie binnen de stadsontwikkeling: Baten worden gestort in de reserve en in het jaar dat de lasten worden gerealiseerd worden deze aan de reserve onttrokken.

De kaders voor de reserve Stadsontwikkelingsfonds zijn vastgesteld in de [Nota reserves en voorzieningen 2022](#). Deze reserve is op dit moment bedoeld voor de dekking van de uitvoering van projecten vanuit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en voor toekomstige projecten in het kader van stadsontwikkeling. Om het uitgangspunt te versterken dat de lasten gedekt worden uit de hiervoor beschikbaar gestelde middelen en de reserve te voeden met de bijbehorende baten, wordt de Raad voorgesteld om de reserve Stadsontwikkeling als dekking in te zetten voor:

- Voor- en nadelige exploitatieresultaten op alle investeringen in ontwikkelvastgoed voor de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling
- Voor- en nadelige exploitatieresultaten op de lopende grondexploitaties die voor de instelling van deze reserve zijn gestart.

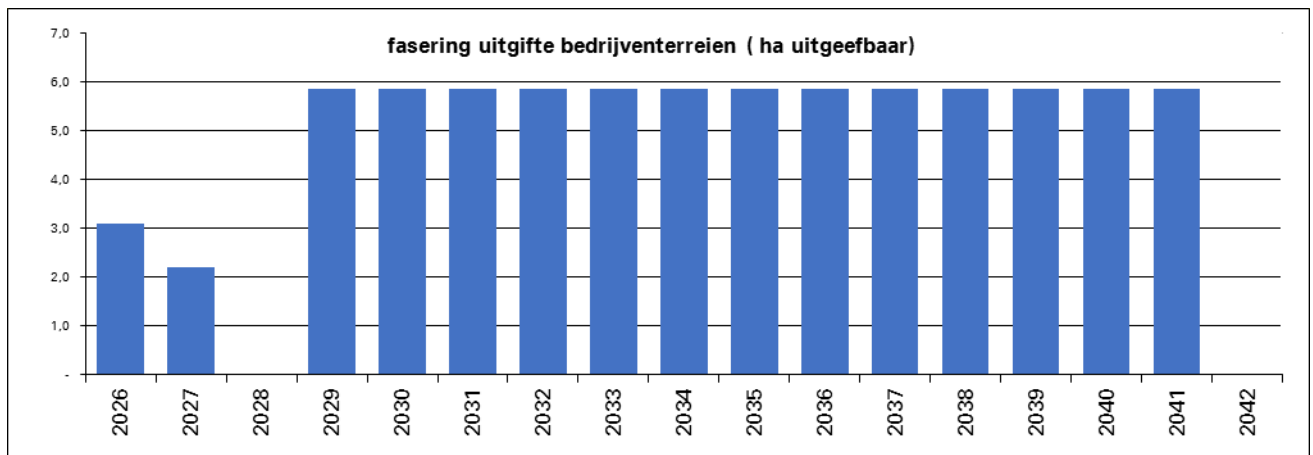
In de onderstaande tabel is de uitgifte van bouwgrond voor woningen (incl. flex en tijdelijk) per jaar weergegeven, voor zover opgenomen in lopende grondexploitaties. Deze uitgifte van bouwgrond is vertaald naar het aantal woningen dat daarop wordt gebouwd.

Tabel 3.2.1: Fasering woningbouw



In de onderstaande tabel is de nog te verkopen bouwgrond voor bedrijventerrein per jaar weergegeven, voor zover opgenomen in lopende grondexploitaties. De functies detailhandel, commercieel, maatschappelijk en kantoren zijn buitenbebouwing gelaten.

Tabel 3.2.2: Fasering bouwgrond bedrijventerreinen



4. Resultaatontwikkelingen grondexploitaties

De resultaten van de projecten en deelnemingen hebben zich in 2025 als volgt ontwikkeld.

Tabel 4.1: Resultaten grondexploitaties

Resultaten Omschrijving	Grex-resultaat ontwikkeling		Jaarresultaat 2025		Mutaties toekomstige winst	
	V	N	V	N	V	N
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw		20.314		20.314		
Winstgevende grondexploitaties woningbouw	-1.105		-671	0	-434	
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties		7.381		7.381		
Winstgevende grondexploitaties werklocaties						
Resultaat lopende grondexploitaties		26.591		27.024	-434	
Nog uit te voeren werken (nutvw)		68				
Resultaat deelneming XL Businesspark	22					
Totaal resultaat		26.681		27.024	-434	

Bedragen x 1.000 euro

De lopende grondexploitaties

Alle grondexploitaties zijn ten behoeve van de jaarrekening 2025 geactualiseerd. De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten zijn aan de boekwaarde toegevoegd en tevens zijn de ramingen van de nog te maken kosten en nog te realiseren (grond)opbrengsten bijgesteld op basis van de laatste inzichten en actuele ontwikkelingen.

Het jaarresultaat bedraagt circa 27 miljoen euro negatief. Enerzijds 27,7 miljoen euro extra verliesvoorziening en anderzijds 0,67 miljoen euro winstneming.

De vijf grondexploitaties welke dit jaar zijn vastgesteld vragen circa 28,2 miljoen euro extra verliesvoorziening. Hiervan is 24,3 miljoen euro al getroffen bij instelling van deze grondexploitaties. De actualisatie van alle grondexploitaties kent een negatief jaarresultaat van circa 2,8 miljoen euro.

Dit jaar is circa 0,67 miljoen euro winst genomen en is de toekomstige winst verhoogd met 0,43 miljoen euro.

Afgesloten grondexploitaties

In het jaar 2025 is de grondexploitatie Rohof afgesloten met een positief resultaat van circa 0,98 miljoen euro. De gronden uit deze grondexploitatie zijn ingebracht in de in 2025 nieuwe vastgestelde grondexploitatie Achter de Molen. Daarnaast is de grondexploitatie Savornin Lohmanstraat afgesloten met een positief resultaat van circa 64.000 euro.

Resultaat voorzieningen nog uit te voeren werken (nutvw)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties was op 1 januari 2025 een voorziening getroffen van 1,269 miljoen euro. Een deel van die werkzaamheden is in 2025 uitgevoerd. Hiervoor werd in 2025 circa 87.000 euro aan kosten gemaakt. De voorziening NUTVW voor het project Dempen Haven Dollegoor is eind 2025 afgesloten. Daarnaast is de voorziening Noordflank iets verhoogd. Per 1 januari 2026 blijkt dat er nog 1,25 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van de geraamde werkzaamheden van het project Noordflank.

Resultaat deelneming Businesspark XL

Afgelopen jaar werd een winst begroot van 13,5 miljoen euro, op eindwaarde per 31-12-2027. De geactualiseerde concept grondexploitatie sluit op nagenoeg hetzelfde resultaat: mee- en tegenvallers vielen tegen elkaar weg. Per saldo verbetert deze met ruim 20.000 euro op eindwaarde/CW BBBV.

De verbetering van het resultaat op de grondexploitatie van XL Businesspark wordt verantwoord in de jaarrekening 2025 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) en leidt in 2025 niet tot resultaat in de gemeentelijke jaarrekening. Almelo neemt voor 23% deel in het RBT/XL Businesspark.

Afgelopen jaar is gewerkt aan een liquidatieplan voor het RBT. Hierin is opgenomen dat de grondexploitatie wordt overgedragen aan de gemeente Almelo. Dit tegen een koopsom waarbij voor de gemeente een neutrale en risicoarme exploitatie mogelijk is.

5. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

5.1 Voortgang 2025

Het geïnvesteerd vermogen in de grondexploitaties (=boekwaarde) is het afgelopen jaar met bijna 11 miljoen euro toegenomen tot ruim 42 miljoen euro ultimo 2025. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het in exploitatie nemen van de nieuwe grondexploitaties Westerdok en Achter de Molen.

Tabel 5.1.1: Boekwaarde ontwikkeling in 2025 BIE's

Grondexploitaties	Boekwaarde 01-01-2025	Uit productie genomen in 2024	Vermeerderingen	Verminderingen	Boekwaarde 31-12-2025
Werklocaties					
Rohof	10.709	0	-497	0	10.212
Rhijnbeek	13.097	0	61	1	13.157
Bedrijvenpark Twente Noord	2.458	0	1.022	733	2.747
XL2	0	0	1.574	0	1.574
Subtotaal werklocaties	26.264	0	2.160	734	27.690
Woningbouw					
Chiel Dethmersstraat	2.683	-2.683	0	0	0
Almelo Noord Oost	-2.877	0	1.551	6.616	-7.942
Heetveldsweg	-585	0	483	0	-102
Ary Scheffersstraat	62	0	667	0	730
Savornin Lohmanstraat	-19	0	147	0	129
G.T. Rietveldstraat	118	0	283	458	-57
Gravenstraat	-8	0	47	0	39
Parkbuurt	1.496	0	787	3.454	-1.171
Schelfhorstdwarsweg			1.443	445	997
Hagengracht			4		4
Westerdok			11.725		11.725
Achter de Molen fase 1			4.203		4.203
Weggeler	6.806	0	495	1.361	5.941
Subtotaal woningen	7.677	-2.683	21.837	12.335	14.497
Totaal	33.941	-2.683	23.997	13.069	42.186
Bedragen x 1.000 euro					

De verkopen van bouwgrond voor bedrijventerreinen en overige zijn in 2025 achtergebleven op de raming. Dit wordt vooral veroorzaakt door het doorschuiven van de uitgifte de gronden in het project Rhijnbeek. We zijn nog altijd in afwachting van de behandeling van het beroep bij de Raad van State.

In 2025 hebben we twee kavels verkocht op Bedrijventerrein Twente Poort Noord voor totaal 1,2 hectare. De gronden uit het project Rohof worden ingebracht in de eind december vastgestelde grondexploitatie Achter de Molen en worden getransformeerd tot bouwgrond voor woningbouw.

De verkoop van bouwgrond voor woningbouw verliep voorspoedig. In 2025 is bouwgrond voor 87 kavels verkocht terwijl uitgegaan was van 90 kavels. De verkoop in Almelo Noordoost is sneller gegaan dan verwacht. De uitgifte in het project Ary Schefferstraat heeft vertraging opgelopen vanwege een aangetroffen bodemverontreiniging. De verwachting is dat deze in 2026 geëffectueerd zal worden.

Tabel 5.1.2: Prognose versus gerealiseerd

Verkoopresultaten	Verkoop hectare	
	Begroot	Werkelijk
Werklocaties en overige		
Rohof	0,4	0,0
Rhijnbeek	4,3	0,0
Bedrijvenpark Twente Noord	2,1	1,2
Totaal werklocaties en overige	6,8	1,2
Verkoopresultaten	Verkoop aantal kavels	
	Begroot	Werkelijk
Woningbouwlocaties		
Almelo Noord Oost	20	27
Ary Schefferstraat	10	0
Rietveldstraat	11	11
Weggeler	16	16
Parkbuurt	33	33
Totaal woningbouwlocaties	90	87

5.2 Resultaatsbepaling en ontwikkeling

In dit MPG wordt de stand van zaken per peildatum weergegeven. Alle lopende grondexploitaties zijn doorgerekend ten aanzien van de nog te verwachten nominale kosten en opbrengsten.

Deze zijn in de tijd gezet naar het moment waarop, naar verwachting, kosten worden gemaakt en opbrengsten binnenkomen. Gedurende de looptijd wordt rekening gehouden met zogenoemde "marktontwikkelingen".

Dit betreft het verloop van de prijsontwikkelingen (=indexatie). Uit deze berekeningen volgen jaarlijkse kasstromen (= nominale bedragen + prijsstijging). Het totaal van alle jaarlijkse kasstromen + de rentekosten tot aan de einddatum van het project, leidt tot een resultaat op eindwaarde (EW).

De eindwaarde is de optelling van de nominale begrote kosten en opbrengsten + prijsstijgingen + rente.

De einddatum is het moment waarop alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.

Dit is vanzelfsprekend niet voor elk project dezelfde einddatum.

Om de resultaten van de projecten vergelijkbaar te maken, worden al deze resultaten op EW terug gerekend naar de peildatum heden. Op deze manier ontstaat een contante waarde (CW). De BBV schrijft voor dat het resultaat op eindwaarde met 2% inflatie moet worden teruggerekend naar heden.

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd en de ramingen zijn, zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant, bijgesteld op basis van de laatste inzichten en actuele ontwikkelingen. De geactualiseerde grondexploitaties vormen de onderbouwing van de waardering van de lopende grondexploitaties, die als

onderhanden werk op de balans staan in de jaarrekening. In de onderstaande tabel wordt per grondexploitatie weergegeven hoe de begrote resultaten zich ten opzichte van vorig jaar hebben ontwikkeld.

In (het niet openbare) deel 2 van het MPG zijn de afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen opgenomen, evenals de consolidaties daarvan in meerdere vormen.

Tabel 5.2.1 De geactualiseerde grex-begrotingen

Prognose	Boekwaarde	Geraamde nog te maken		Eind	Geraamd eindresultaat		N/V
	31-12-2025	Kosten	Opbrengsten	jaar	Eindwaarde	Contante waarde	
Werklocaties							
Rohof	10.212			2025	10.212	10.212	N
Rhijnbeek	13.157	2.577	7.136	2028	8.598	8.102	N
Bedrijvenpark Twente Noord	2.747	3.049	3.655	2028	2.140	2.017	N
XL2	1.574	198.950	188.671	2041	11.853	8.635	N
Subtotaal werklocaties	27.690	204.575	199.462		32.803	28.965	N
Woningbouw							
Almelo Noord Oost	-7.942	10.879	15.633	2031	-12.696	-11.273	V
Heetveldsweg	-102	107		2026	5	4	N
Ary Schefferstraat	730	515	693	2027	552	530	N
Savornin Lohmanstraat	129			2025	129	129	N
G.T. Rietveldstraat	-57	239		2026	182	179	N
Gravenstraat	39	440		2026	480	470	N
Parkbuurt	-1.171	6.999	8.884	2029	-3.056	-2.823	V
Schelfhorstdwarsweg	997	3.376	4.373	2027			
Hagengracht	4	470	479	2028	-4	-4	V
Westerdok	11.725	31.430	27.562	2035	15.593	12.792	N
Achter de Molen fase 1	4.203	13.634	9.419	2035	8.418	6.906	N
Weggeler	5.941	3.549	2.731	2030	6.759	6.122	N
Subtotaal woningen	14.497	71.638	69.773		16.361	13.031	N
Totaal	42.186	276.213	269.235		49.164	41.996	N
Bedragen x 1.000 euro							

Op 31-12-2025 zijn er 16 lopende grondexploitaties met per saldo een begroot tekort van bijna 42,0 miljoen euro op contante waarde per 1-1-2026:

- Enerzijds 12 verlieslatende grondexploitaties met een begroot tekort van 56,1 miljoen euro op contante waarde per 1-1-2026. Ter dekking van dit tekort is er een verliesvoorziening getroffen.
- Anderzijds 1 financieel sluitende en 3 winstgevende grondexploitaties met een begrote winst van 14,1 miljoen op contante waarde per 1-1-2026. Hiervan is per 31-12-2025 al 9,2 miljoen euro aan winst tussentijds genomen.

Alle grondexploitaties zijn ten behoeve van de jaarrekening 2025 geactualiseerd. De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten zijn aan de boekwaarde toegevoegd en tevens zijn de ramingen van de nog te maken kosten en nog te realiseren (grond)opbrengsten bijgesteld op basis van de laatste inzichten en actuele ontwikkelingen.

Het jaarresultaat bedraagt circa 27 miljoen euro negatief. Enerzijds 27,7 miljoen euro extra verliesvoorziening en anderzijds 0,67 miljoen euro winstneming.

De vijf grondexploitaties welke dit jaar zijn vastgesteld vragen circa 28,2 miljoen euro extra verliesvoorziening. Hiervan is 24,3 miljoen euro al getroffen bij instelling van deze grondexploitaties. De actualisatie van alle grondexploitaties kent een negatief jaarresultaat van circa 2,8 miljoen euro.

Dit jaar is circa 0,67 miljoen euro winst genomen en is de toekomstige winst verhoogd met 0,43 miljoen euro.

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe de begrote resultaten zich ten opzichte van vorig jaar hebben ontwikkeld en welk deel daarvan direct, dan wel in de komende jaren, ten laste of ten gunste van het jaarresultaat komt.

Tabel 5.2.2 Resultaatontwikkelingen van de grex-begrotingen

Grondexploitaties	Result. CW 01-01-2026		Verschil		Mutatie	
	JR2024	JR2025	N/V	verliesv.z.	winstneming	toek.winst
Werklocaties						
Rohof	11.190	10.212	-978	V	978	
Rhijnbeek	8.119	8.102	-17	V	17	
Bedrijvenpark Twente Noord	2.174	2.017	-157	V	157	
XL2	101	8.635	8.534	N	-8.534	
Subtotaal werklocaties	21.583	28.965	7.381		-7.381	
Woningbouw						
Almelo Noord Oost	-10.617	-11.273	-656	V		-515
Heetveldsweg	114	4	-109	V	109	
Ary Schefferstraat	-54	530	585	N	-530	54
Savornin Lohmanstraat	193	129	-64	V	64	
G.T. Rietveldstraat	161	179	18	N	-18	
Gravenstraat	464	470	6	N	-6	
Parkbuurt	-2.324	-2.823	-499	V		-156
Schelfhorstdwarsweg						
Hagengracht		-4	-4	V		-4
Westerdok		12.792	12.792	N	-12.792	
Achter de Molen fase 1		6.906	6.906	N	-6.906	
Weggeler	5.887	6.122	235	N	-235	
Subtotaal woningen	-6.178	13.031	19.210		-20.314	-671
Totaal	15.405	41.996	26.591		-27.695	-671
Bedragen x 1.000 euro						
Totaal jaarresultaat 2025					-27.024	
Bedragen x 1.000 euro					-26.590	N
Reeds per 1-1-2025 lopende grexen	15.304	13.668			536	-671
in 2025 vastgestelde grexen	101	28.328			-28.231	
					-27.024	
Bedragen x 1.000 euro						

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

Rohof: De grondexploitatie is afgesloten met een winst van circa 0,98 miljoen euro. De gronden worden ingebracht in de nieuw vastgestelde grondexploitatie Achter de Molen.

Rhijnbeek: Ondanks dat de kosten zijn geïndexeerd en het plankostenbudget iets is verhoogd is het resultaat van de grondexploitatie Rhijnbeek licht verbeterd. Dit wordt veroorzaakt door het contante waarde effect. Bestemmingsplan is in de zomer van 2023 vastgesteld door de raad. Omdat beroep is ingediend dient zitting en uitspraak van de Raad van State te worden afgewacht alvorens BP onherroepelijk is en de omgevingsvergunning van kracht wordt.

Bedrijvenpark Twente Noord: Het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met circa 157.000 euro. De reden is een aanpassing aan de opbrengstenkant op basis van recent uitgevoerde taxaties.

Almelo Noord Oost: Het resultaat van de grondexploitatie is met ruim 0,66 miljoen euro verbeterd. Dit wordt veroorzaakt door een opbrengstenstijging in combinatie met een versnelde uitgifte. De looptijd is 1 jaar verkort. In 2025, is op basis van voortgang, circa 515.000 euro winst genomen.

Heetveldweg: Het resultaat van de grondexploitatie is vanwege lagere uitvoeringskosten dan begroot met circa 109.000 euro verbeterd.

Ary Schefferstraat: In verband met het aantreffen van een bodemverontreiniging zijn extra kosten gemaakt. Hierdoor is het resultaat met circa 585.000 euro verslechterd. De grondexploitatie is van winstgevend naar verlieslatend gegaan en er is een verliesvoorziening getroffen.

Savornin Lohmanstraat: Het project is in 2025 afgerond en afgesloten met een winst van circa 64.000 euro.

GT Rietveldstraat: Ultimo 2025 is circa 18.000 euro aan de verliesvoorziening toegevoegd om het project in 2026 volgens plan te kunnen afronden en de laatste uitvoerings-/ en plankosten te kunnen dekken.

Gravenstraat: Ultimo 2025 is circa 6.000 euro aan de verliesvoorziening toegevoegd om het project in 2026 volgens plan te kunnen afronden en de laatste uitvoerings-/ en plankosten te kunnen dekken.

Parkbuurt: Het resultaat van de grondexploitatie Parkbuurt verbeterd met circa 0,5 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een herziening van de civiele raming in combinatie met de voortgang van het werk. In 2025 is, op basis van voortgang, circa 156.000 euro winst genomen.

Schelfhorstdwarsweg: De grondexploitatie is in 2025 vastgesteld en ten behoeve van de jaarrekening geactualiseerd.

XL Businesspark 2: De grondexploitatie is in 2025 vastgesteld.

Op 4 februari 2025 heeft de gemeenteraad het TAM-Omgevingsplan XL Businesspark 2 en de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. Daarmee is de belangrijkste stap gezet op weg naar realisatie. Omdat er beroepsschriften zijn ingediend bij de Raad van State is het afwachten wanneer het plan onherroepelijk wordt. De grondexploitatie is geactualiseerd met een herziene civiele raming. Daarnaast is de start uitgifte met twee jaar doorgeschoven. Door de BBV regelgeving dat een op zich reële prijsstijging na 10 jaar niet meer begroot mag worden, is er sprake van een 'tijdelijke verslechtering'. De verliesvoorziening zal door de actualisatie per saldo toenemen met circa 3,5 miljoen euro. Deze "tijdelijke verslechtering" betreft dus een administratieve bijstelling en zal binnen de geldende uitgangspunten in de volgende jaren door het tijdsverloop weer "positief gecorrigeerd" worden.

Hagengracht: De grondexploitatie is in 2025 vastgesteld en ten behoeve van de jaarrekening geactualiseerd.

Westerdok: De grondexploitatie is in 2025 vastgesteld en ten behoeve van de jaarrekening geactualiseerd.

Achter de Molen fase 1: De grondexploitatie is in 2025 vastgesteld. In de grondexploitatie Achter de Molen is de erfgoeddeal verwerkt. Daarnaast zijn de eenheidsprijzen geïndexeerd. Dit resulteert in een verhoging van de verliesvoorziening van circa 510.000 euro. De ontvangen uitkering erfgoed deal zal bij de reserve SO gestort worden ter dekking.

Weggeler: Voor de strook langs de Nijreessingel zijn in 2025 plannen ontwikkeld. Het betreft de laatste nog uit te geven gronden binnen deze grondexploitatie. Deze gronden lenen zich niet voor de ontwikkeling van (permanente) woningbouw. De plannen voorzien in de ontwikkeling van kantoren en een supermarkt. Met deze voorgenomen uitgifte kan de grondexploitatie na jaren van vertraging worden afgerond. De actualisatie leidt tot een ophoging van de verliesvoorziening van circa 235.000 euro.

5.3 Balanswaarde grondexploitatie

In onderstaande tabel wordt de balanswaarde weergegeven van de grondexploitatie. De balanswaarde is de boekwaarde van de grondexploitatie verminderd met de getroffen verliesvoorzieningen of, bij winstgevendende grondexploitatie, de boekwaarde plus de eventueel tussentijds genomen winst.

Omdat de balanswaarde een afgeleide is van de boekwaarde zijn deze ook in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.3.1: Balanswaardeontwikkeling lopende grondexploitatie

Verloop overzicht bouwgronden in exploitatie	Boekwaarde			Balanswaarde 31-12-2025
	31-12-2025	Verliesvoorziening	Winstneming	
Werklocaties				
Rohof	10.212	10.212	-	-
Rhijnbeek	13.157	8.102	-	5.055
Bedrijvenpark Twente Noord	2.747	2.017	-	730
XL 2 *	1.574	8.635	-	-7.060
Subtotaal werklocaties	27.690	28.965	-	-1.275
Woningen				
Almelo Noord Oost	-7.942	-	9.036	1.094
Heetveldsweg	-102	-	-	-102
Heetveldsweg *	-	4	-	-4
Ary Schefferstraat	730	530	-	200
Savornin Lohmanstraat	129	129	-	-
GT Rietveldstraat	-	-57	-	-57
GT Rietveldstraat *	-	179	-	-179
Gravenstraat	-	39	-	-
Gravenstraat *	-	-	431	-431
Parkbuurt	-	-1.171	-	-1.015
Schelfhorstdwarsweg	-	997	-	997
Hagengracht	-	4	-	4
Westerdok	-	11.725	-	-
Westerdok *	-	-	1.066	-1.066
Achter de Molen fase 1	4.203	4.203	-	-
Achter de Molen fase 1 *	-	2.703	-	-2.703
Weggeler	5.941	5.941	-	-
Weggeler *	-	181	-	-181
Subtotaal woningen	14.497	27.132	9.192	-3.443
Subtotaal werklocaties en woningen	42.186	56.096	9.192	-4.718
Waardering passivazijde balans				11.624
Totaal				6.906

Bedragen x 1.000 euro

* conform voorschriften BBV gepresenteerd op passivazijde balans, voorzieningen.

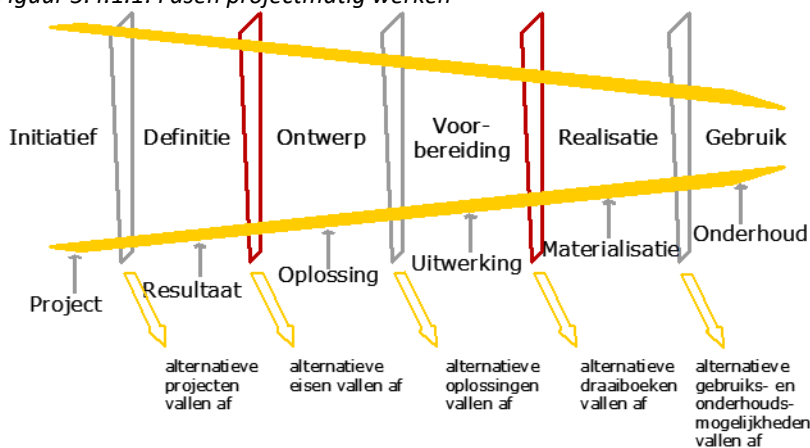
5.4 Sturingsmogelijkheden

5.4.1 Sturing projecten

De mogelijkheden om inhoudelijk en daarmee ook financieel bij te sturen (als dat nodig of wenselijk is) in een project, hangen af van het stadium waarin de realisatie van het project zich bevindt.

Projecten in de ontwerpfase zijn beter bij te sturen dan projecten in de realisatiefase, waarvan het omgevingsplan al is vastgesteld.

Figuur 5.4.1.1: Fasen projectmatig werken



De 'knoppen' waarmee het financieel resultaat van een grondexploitatie enigszins kan worden bijgestuurd, zijn de variabelen die de pijlers van een grondexploitatiebegroting bepalen.

De pijlers van een grondexploitatiebegroting bestaat uit:

1. plangrenzen
2. grondgebruik
3. bouwprogramma
4. kwaliteitsniveau

Bijna alle kosten en opbrengsten zijn direct of indirect een afgeleide van de bovenstaande uitgangspunten. De hoeveelheden die voortvloeien uit, of mede gebaseerd zijn op, genoemde uitgangspunten worden vermenigvuldigd met eenheidsprijzen, die tot elementbegrotingen leiden. Met behulp van een fasering en parameters (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging) worden de begrotingsposten in de tijd uitgezet, wat leidt tot een begroot financieel eindresultaat van het project, weergegeven op eindwaarde en op contante waarde.

Ofase en Initiatieffase

In deze fase vindt op basis van vooraf bepaalde criteria de weging plaats van nieuwe initiatieven. Tijdens deze fase wordt geen complex geopend en kunnen geen aankopen als uitvoeringshandeling worden gedaan van onroerend goed, ten behoeve van het project. (Wel kan de gemeente anticiperende of strategische aankopen doen, maar dat zijn dan op zich zelf staande besluiten.)

Wanneer er vervolgens sprake is van een mogelijk kansrijke situatie, kan besloten worden 'het project' door te geleiden naar de initiatieffase. In de initiatieffase start het project. Als met het project investeringen zijn gemoeid, wordt in de ambtelijke projectofferte een indicatie gegeven van de investering- en exploitatielasten, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze in de dekking wordt voorzien.

De gemaakte kosten tijdens deze fasen worden gedekt uit een voorbereidingskrediet, al of niet gebruik makend van een revolving fund constructie.

Definitiefase

Tijdens de definitiefase van een project wordt onderzocht wat het resultaat van het project moet zijn en welke randvoorwaarden er gelden. Met deze vaststelling geeft de Raad richtinggevende kaders en uitgangspunten mee, op basis waarvan tijdens de hierop volgende ontwerpfase de stedenbouwkundige ontwerpen worden gemaakt of de stedenbouwkundige schetsen worden uitgewerkt. Tevens fungeert de vastgestelde tentatieve grondexploitatiebegroting als budgetkader voor de ontwerpfase.

De Raad neemt, met het vaststellen van de planinhoudelijke richtinggevende kaders en uitgangspunten en de bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting, ook al het principebesluit om door te gaan met het project, ook al vindt besluitvorming over de definitieve invulling en over het omgevingsplan (veel) later plaats. Daarmee loopt de financiële besluitvorming vooruit op de planologische besluitvorming.

Dit betekent dat stopzetten van lopende grondexploitaties vanaf dat moment niet mogelijk is zonder directe financiële consequenties (lees afwaarderen op de gedane investeringen).

Ontwerpfase

Tijdens de ontwerpfase van een project worden er stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt binnen de door de Raad meegegeven kaders. De ontwerpfase wordt afgesloten met een door de Raad vast te stellen stedenbouwkundig ontwerp, een verkavelingsplan, en de bijbehorende grondexploitatiebegroting. De grondexploitatiebegroting is dan niet meer gebaseerd op normatieve hoeveelheden, maar op een concreet bouwprogramma en ruimtegebruik conform het stedenbouwkundig plan. Dit is het geval bij de nieuwe projecten XL2, Achter de Molen en Westerdok, de grondexploitaties zijn reeds gebaseerd op concreet bouwprogramma en stedenbouwkundig plan.

Het vaststellen van het omgevingsplan vindt meestal plaats tijdens of zelfs pas aan het einde van de ontwerpfase, waarbij de stedenbouwkundige ontwerpen dan planologisch worden vertaald.

Vorbereiding en Realisatie fase

In deze fase van het project wordt het werk voorbereid en uitgevoerd conform de kaders.

Het betreft het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de bouwrijpe kavels.

De meeste projecten in Almelo bevinden zich in deze fase.

Bijsturen in deze fase is lastig en nog slechts beperkt mogelijk. Vaak is daar dan een wijziging van het omgevingsplan voor nodig. Wanneer in deze fase majeure wijzigingen plaatsvinden, dient de Raad hierover te worden geïnformeerd en dient daarover besluitvorming plaats te vinden.

In onderstaande tabel staat de fase waarin de projecten in Almelo zich bevinden.

Een project kan zich in meerdere fasen tegelijkertijd bevinden. Bijvoorbeeld wanneer de projecten groot zijn en er met deelplannen (zogenoemde vakken) wordt gewerkt, zoals in Almelo Noord Oost.

Figuur 5.6.1.2: Projectmatige voortgang per project

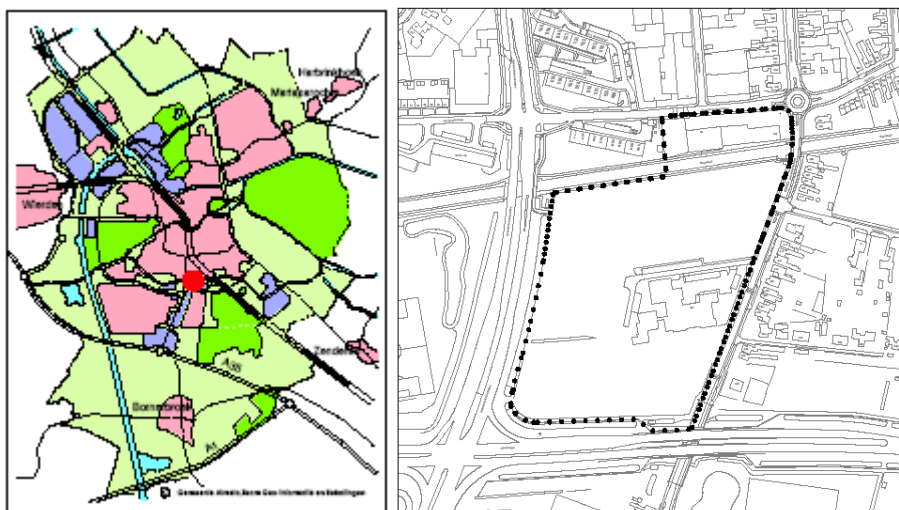
project/fase	definitie	ontwerp	voorber/realisatie
werklocaties			
Rhijnbeek	x		
Bedrijvenpark Twente Noord	afgerond	afgerond	x
XL2	afgerond	afgerond	x
Woningen			
Almelo Noord Oost	afgerond	afgerond	x
Heetveldsweg	afgerond	afgerond	x
Ary Schefferstraat	afgerond	afgerond	x
Rietveldstraat	afgerond	afgerond	x
Gravenstraat	afgerond	afgerond	x
Parkbuurt	afgerond	afgerond	x
Schelfhorstdwarsweg	afgerond	afgerond	x
Hagengracht	afgerond	x	x
Westerdok	afgerond	x	x
Achter de Molen fase 1	afgerond	x	x
Weggeler	afgerond	x	x
Legenda:			
reeds doorlopen/afgerond	afgerond		
huidige status	x		
nog te doorlopen			

Sturingsmogelijkheden per project

De lopende grondexploitaties zijn onderverdeeld in categorieën conform de doelstellingen van deze projecten: voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen) en woningbouw.

In de navolgende tekst wordt per project de status en eventuele sturingsmogelijkheden beschreven.

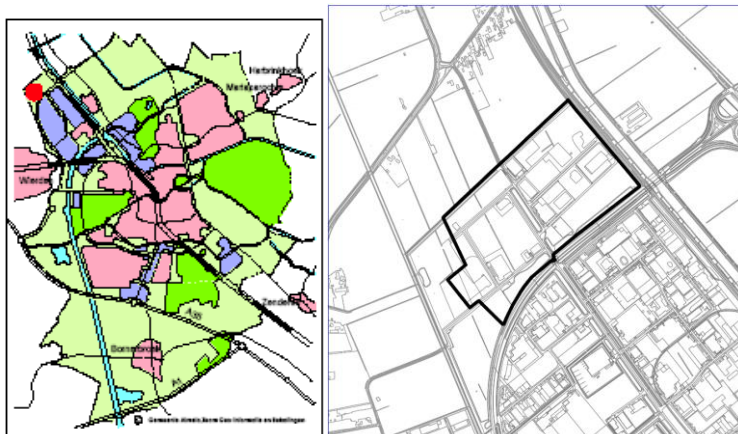
5.4.2 C18 Rhijnbeek



Het project Rhijnbeek is een grondexploitatie waarbij de uitgifte van bouwgrond t.b.v. detailhandel is gepland. De gemeente heeft al een verkoopovereenkomst gesloten. Omdat beroep is ingediend, dient zitting en uitspraak van de Raad van State te worden afgewacht alvorens het bestemmingsplan onherroepelijk is en de omgevingsvergunning van kracht wordt. Het beroep bij de Raad van State is behandeld en we zijn in afwachting van de uitspraak.

In het project is tot dusver per saldo circa 13,2 miljoen geïnvesteerd. Ondanks dat ter dekking van het begrote tekort een voorziening is getroffen van ruim € 8,1miljoen, staat dit project nog wel voor circa 5 miljoen op de balans.

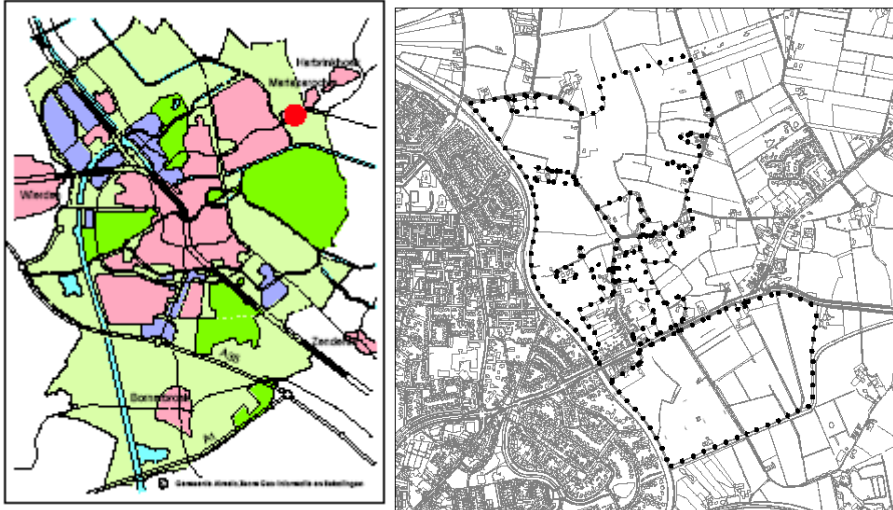
5.4.3 C22 Bedrijvenpark Twente Noord



Het project Bedrijvenpark Twente Noord kent nog een boekwaarde ter grootte van € 2,7 miljoen.

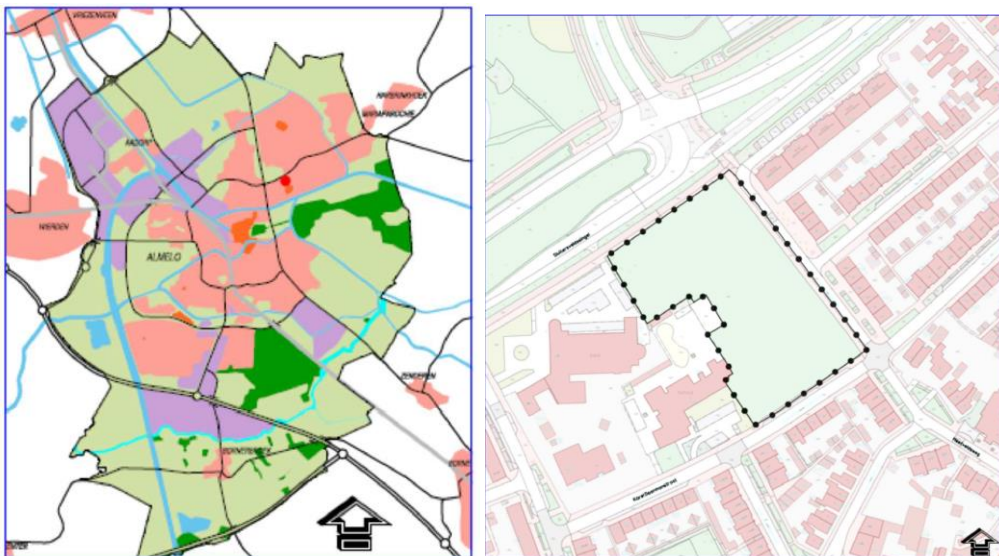
Alles is erop gericht de gemeentelijke kavels zo snel mogelijk uit te geven. Hiervoor zijn reeds optiecontracten en (concept)koopovereenkomsten gesloten. Daarnaast zijn nog enkele uit te geven kavels onder de hoogspanningsleiding aanwezig welke gereed zijn om uit te geven.

5.4.4 C53 Almelo Noord Oost



Het project Almelo Noordoost is een zogenoemd uitleggegebied voor woningbouw en is het enige woningbouwproject in Almelo voor particulier opdrachtgeverschap. Het betreft hier een project voor vrijstaande woningen op relatief grote kavels. De grondexploitatie is gebaseerd op een definitief stedenbouwkundig ontwerp dat in 2007 is vastgesteld.

5.4.5 C62 Heetveldsweg



Het project behelst de realisatie van 21 rij-/hoekwoningen, waarvan een aantal levensloopbestendig. Het bestemmingsplan is definitief. Verkoopovereenkomst met ontwikkelaar is gesloten. Er is inmiddels bouw- en woonrijp gemaakt. Het project zal eind 2026 worden afgesloten.

5.4.6 C63 Ary Schefferstraat



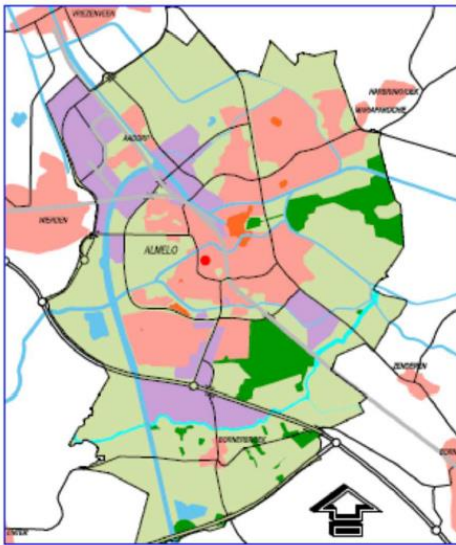
Het project behelst de realisatie van 10 2-1 kap woningen. De grond is verkocht aan een ontwikkelaar. Najaar 2025 is gestart met de bodemsanering en het bouwrijp maken. Dit bleek omvangrijker dan voorzien. Hierdoor is de start bouw vertraagd. Deze is nu gepland voor tweede helft 2026. Afronding van het woonrijpmaken loopt door tot in 2027.

5.4.7 C65 G.T. Rietveldstraat



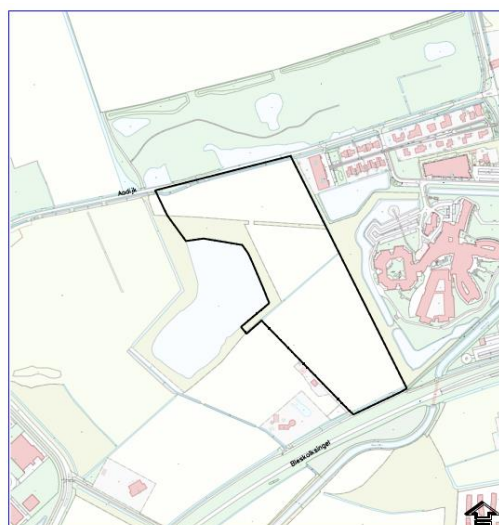
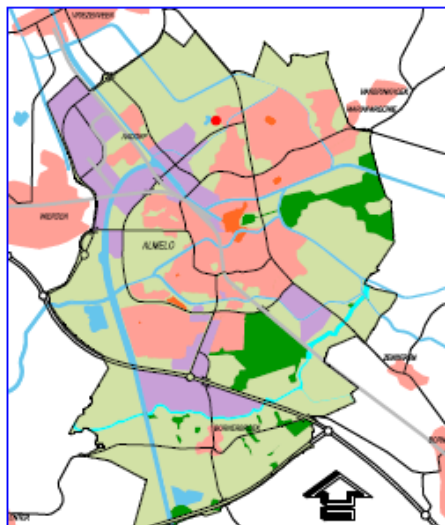
Het project behelst de realisatie van elf rij-hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. De woningen zijn opgeleverd. In 2026 wordt het terrein verder woonrijp gemaakt. De verwachting is dat het project in 2026 wordt afgesloten.

5.4.8 C66 Gravenstraat



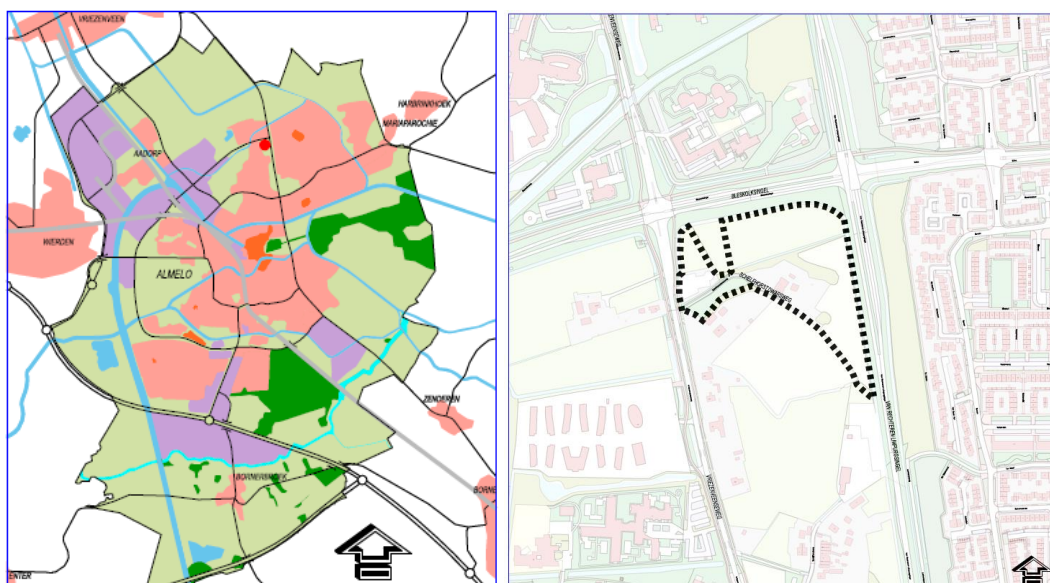
Het project behelst de realisatie van dertien rij-/hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. De woningen zijn begin 2026 opgeleverd. Het gebied wordt woonrijp gemaakt, eind 2026 kan dit project worden afgesloten.

5.4.9 C67 Parkbuurt



Het project behelst de realisatie van circa 130 woningen en 4 woonwagens incl. aanleg openbare ruimte. Er is een start gemaakt met het bouw- en woonrijp maken. De gronden zullen gefaseerd afgenomen worden door de ontwikkelaar. De verkoop is in volle gang en het project verloopt voorspoedig.

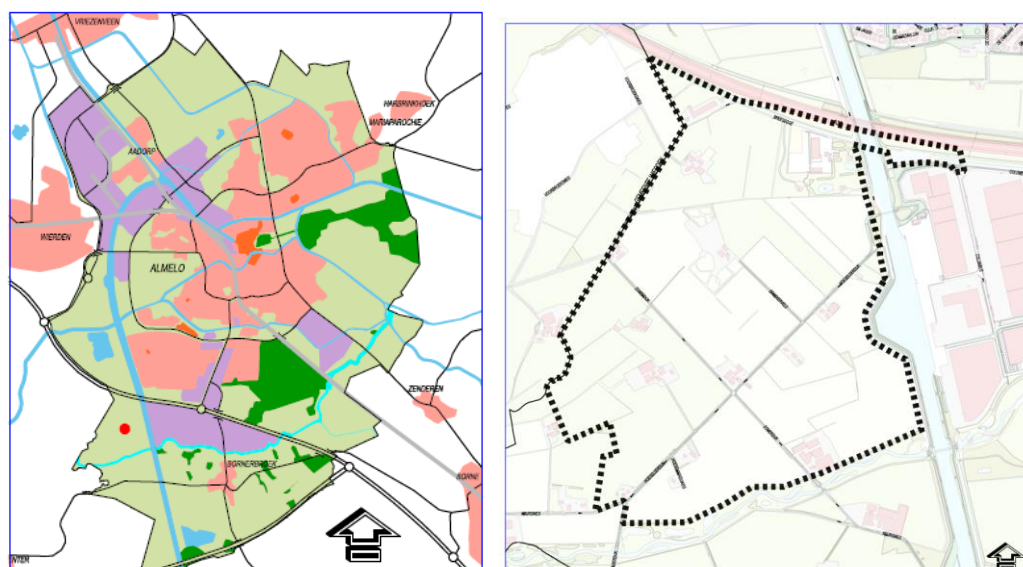
5.4.10 C68 Schelfhorstdwarsweg



In september 2024 heeft de gemeenteraad de locatie Schelfhorstdwarsweg aangewezen als locatie voor de tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden. In 2025 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie vastgesteld.

De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor opvang, maar worden na afloop van deze periode ingezet voor reguliere bewoning binnen de gebiedsontwikkeling Aalanderveld. Daarmee levert het project ook een structurele bijdrage aan de woningbouwopgave in Almelo.

5.4.11 C69 XL2

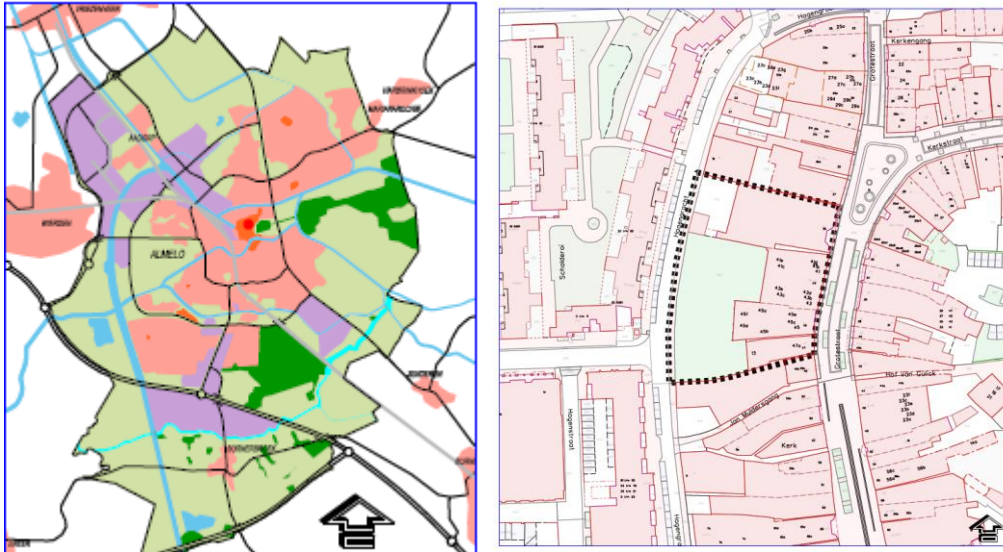


De gemeenteraad heeft 4 februari 2025 de grondexploitatie XLPark2 vastgesteld en daarmee het besluit genomen dit grootschalige bedrijventerrein, met een ruimtebehoefte van circa 75ha netto uitgeefbaar, te gaan realiseren. Daarbij is ook een eerste uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld ter grootte van 11.6 mln. euro voor de planvoorbereiding, verwervingen en bouwrijp maken.

Ook het bijbehorende juridische kader TAM Omgevingsplan XL Businesspark 2 is 4 februari 2025 vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan is onderdeel van én basis voor het vastgestelde omgevingsplan voor dit bedrijventerrein. Het programma en de inrichting zijn hierin beschreven. De hiermee gemoede kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie.

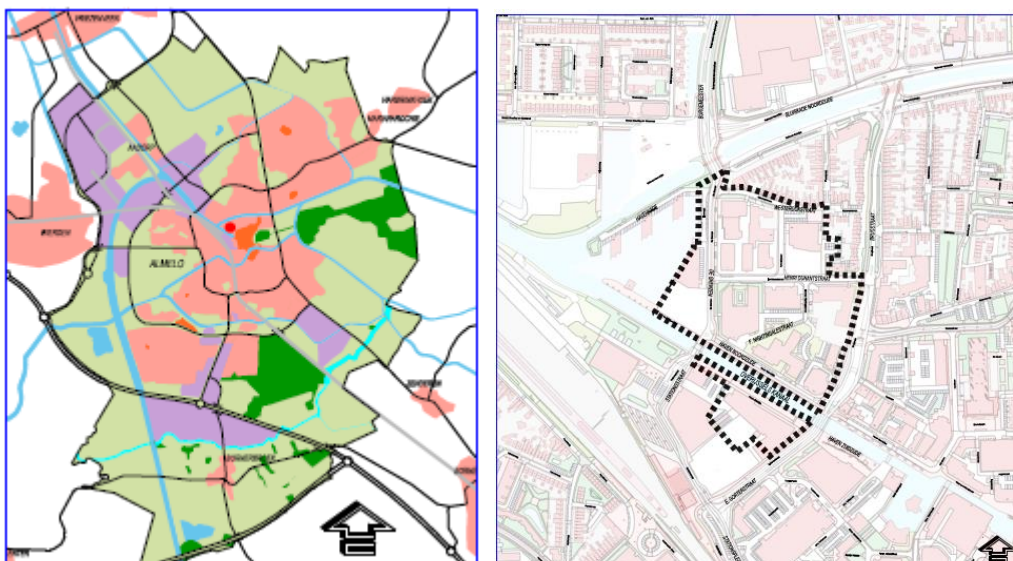
Tegen het omgevingsplan zijn beroepen ingediend. Dit betekent dat het omgevingsplan nog niet onherroepelijk is, maar door de Raad van State zal worden behandeld. De zittingsdatum hiervoor is nog niet bekend.

5.4.12 C70 Hagengracht



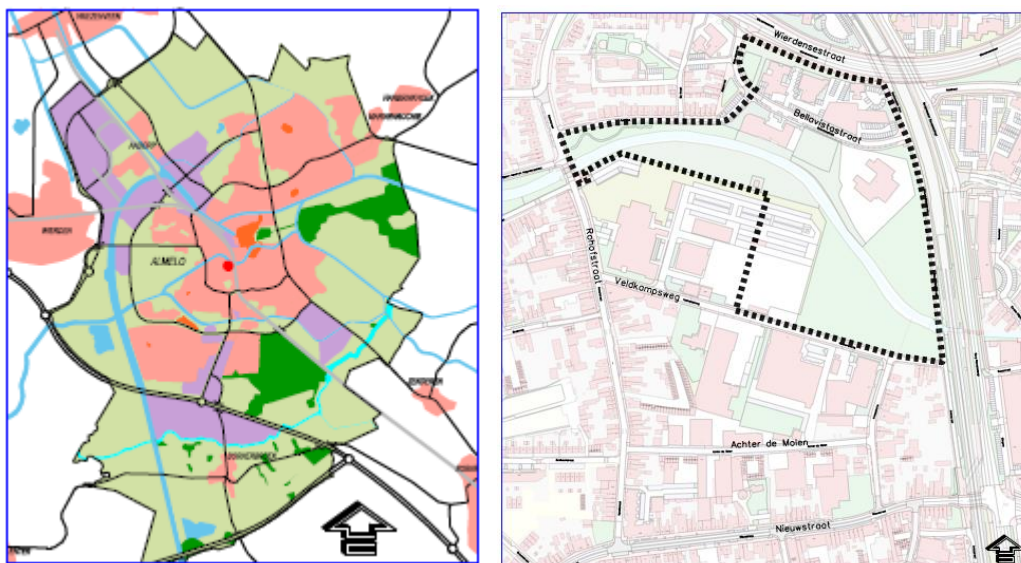
Het project behelst de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen in het kader van de transformatie Groot Gravenkwartier (SPUK/impulsaanpak winkelgebieden). Thans zijn we bezig met de verkoop en voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning.

5.4.13 C71 Westerdok



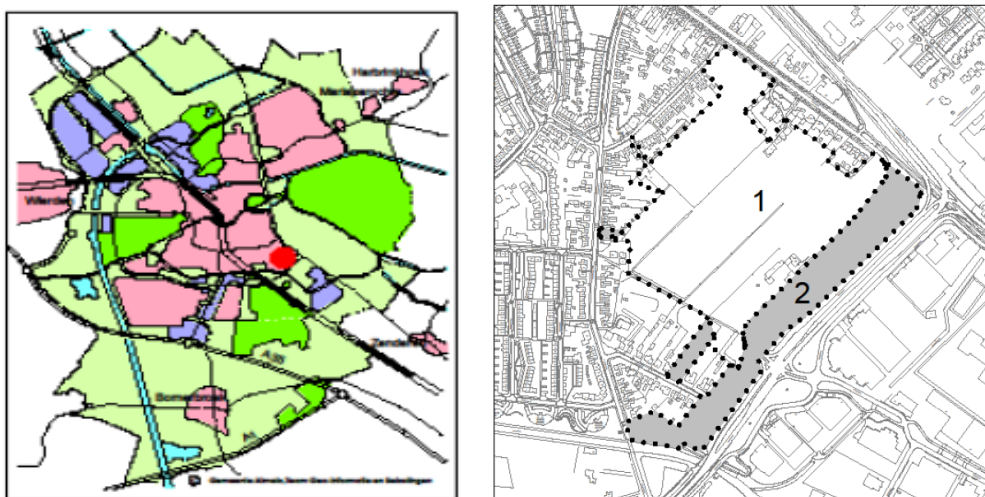
De gemeente heeft een ontwikkelvisie Almelo Centraal gemaakt, waarbinnen ook het Westerdokgebied valt. Op basis van deze visie is er inmiddels een stedenbouwkundig plan gemaakt met circa 550 woningen en ruimte bestemd voor commerciële en maatschappelijke functies. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie begroting opgesteld. In december 2025 zijn zowel het stedenbouwkundig plan als de grondexploitatie voor fase 1 vastgesteld. Thans zijn we bezig met het voorbereiden van het omgevingsplan.

5.4.14 C72 Achter de Molen



De gemeente heeft een ontwikkelvisie Almelo Centraal gemaakt, waarbinnen ook het te ontwikkelen gebied Achter de Molen valt. Op basis van deze visie is er inmiddels een stedenbouwkundig plan gemaakt met bijna 500 woningen en ruimte bestemd voor commerciële en maatschappelijke functies. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie begroting opgesteld voor ADM fase 1. In december 2025 zijn zowel het stedenbouwkundig plan voor het hele plangebied als de grondexploitatie voor fase 1 vastgesteld. Thans zijn we bezig met het voorbereiden van het omgevingsplan.

5.4.15 C89 Weggeler



Het project Weggeler bestaat uit 2 deelprojecten te weten 'Weggeler Noord deel 1' en 'Weggeler Zuid deel 2'.

De woningen in het Weggeler Noord zijn verkocht en thans in aanbouw. De oplevering is na het zomerreces.

Ter plaatste van plandeel 2 zullen 36 tijdelijke duurzame flexwoningen gerealiseerd worden tezamen met de verplaatsing van een supermarkt. Daarnaast is er nog beperkt ruimte voor kantoren voor lokale ondernemers.

6. Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2016 geldt de plicht tot het betalen van vennootschapsbelasting (Vpb) ook voor overheden indien met bouwgrondproductie winst wordt gemaakt

Om te bepalen of de gemeente Almelo voor wat betreft de realisatie van grondexploitaties Vpb plichtig is, is een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is een hulpmiddel om op een redelijk eenvoudige wijze een inschatting te maken in hoeverre een gemeente met vennootschapsbelasting te maken kan krijgen. Hierbij worden alle kosten en opbrengsten meerjarig geanalyseerd. Jaarlijks zal getoetst te worden of de gemeente Vpb plichtig is of dat binnenkort mogelijk wordt. De conclusie is thans nog steeds dat de bouwgrondproductie van de gemeente Almelo, over het boekjaar 2025, niet belastingplichtig is.

7. Af te sluiten complexen (ATSC)

In het jaar 2025 is de grondexploitatie Rohof afgesloten met een positief resultaat van circa 0,98 miljoen euro. De gronden uit deze grondexploitatie zijn ingebracht in de in 2025 nieuwe vastgestelde grondexploitatie Achter de Molen. Daarnaast is de grondexploitatie Savornin Lohmanstraat afgesloten met een positief resultaat van circa 64.000 euro.

8. Nog uit te voeren werken (NUTVW)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties was op 1 januari 2025 een voorziening getroffen van 1,269 miljoen euro. Een deel van die werkzaamheden is in 2025 uitgevoerd. Hiervoor werd in 2025 circa 87.000 euro aan kosten gemaakt. De voorziening NUTVW voor het project Dempen Haven Dollegoor is eind 2025 afgesloten. Daarnaast is de voorziening Noordflank iets verhoogd. Per 1 januari 2026 blijkt dat er nog 1,25 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van de geraamde werkzaamheden van het project Noordflank.

Tabel 8.1: Overzicht nog uit te voeren werken

Omschrijving	Voorziening per 01-01-2025	Af: gemaakte kosten	Benodigde voorz. per 31-12-2025	Resultaat 2025
Noordflank	1.198	16	1.250	-68
Dempen haven Dollegoor	71	71	-	-
Totaal	1.269	87	1.250	-68
Bedragen x 1.000 euro				

9. Overig

9.1 Materiele Vaste Activa (MVA)

Ten gevolge van het gevoerde grondbeleid heeft de gemeente panden en gronden in bezit. Deze worden als gewaardeerd en geadmistreerd onder de materiele vaste activa (MVA). Er wordt onderscheid gemaakt in handelsvoorraad (bouwrijpe grond geschikt voor verkoop) en strategische aankopen (gronden en/of panden die zijn aangekocht voor voormalige en toekomstige projecten stadsontwikkeling).

9.2 Erfpachtgronden

Een onderdeel van het grondbeleid is bedrijven de mogelijkheid bieden bouwgrond niet aan te kopen, maar in erfpacht te verkrijgen.

Per 1-1-2025 had de gemeente Almelo gronden en terreinen in erfpacht uitgegeven met een boekwaarde van 2,9 miljoen euro. In 2025 zijn geen mutaties geweest waardoor de boekwaarde per 31-12-2025 nog altijd 2,9 miljoen euro bedraagt. Daarnaast wordt nog landbouwgrond verpacht.

Tabel 9.2.1: Erfpachtcomplex

Erfpachtcomplex	Boekwaarde
Boekwaarde per 1-1-2025	2.911.952
desinvestering	-
investering	-
Boekwaarde per 31-12-2025	2.911.952

10. Risico analyse BI's

In het voorgaande is de vermogenspositie ten aanzien van de productie van bouwgrond nader toegelicht. Deze paragraaf gaat over de kansen en bedreigingen waardoor de vermogenspositie kan verbeteren of verslechteren.

10.1 Waarom een risicoanalyse?

Het spreekt voor zich dat het maken van een risicoanalyse zeer zinvol is. Niet alleen ten behoeve van het in beeld brengen en daar waar mogelijk beheersen van de financiële risico's, maar ook voor het identificeren van andere risico's zoals juridisch, organisatorisch, technisch, planologisch, sociaal maatschappelijk, politiek-bestuurlijk. Deze risico's hebben overigens dikwijls ook een financieel effect.

Het maken van een risicoanalyse heeft meerdere doelen:

Ten eerste om de aanwezige risico's te kunnen benoemen en vervolgens, daar waar mogelijk, te beheersen.

Ten tweede om het begrote eindresultaat in een breder perspectief te plaatsen en daarmee inzicht te geven in het realiteitsgehalte van de grondexploitatiebegroting. (zie grafiek 10.4.1)

Ten derde vormt de risicoanalyse de basis voor het kwantificeren van het neerwaarts risico (= benodigde weerstandscapaciteit). De gemeente moet beschikken over voldoende buffer (= aanwezige weerstandscapaciteit) ter dekking van mogelijke financiële tegenvallers c.q. financieel negatieve scenario's.

Per project en per item zijn er financiële verkenningen en risicoanalyses uitgevoerd. Het resultaat van deze analyse geeft antwoord op onder andere de volgende twee vragen: "Zijn de grondexploitatiebegrotingen (per saldo) reëel begroot?" en "Hoe groot is het neerwaartse risico t.o.v. de begrote resultaten en de begrote reserves?".

Indien de grondexploitaties (per saldo) niet reëel zijn begroot, zijn er ter dekking van de 'voorzien' tekorten te hoge of te lage voorzieningen getroffen waardoor de hoogte van de reserve geen goede afspiegeling is van de financiële positie. Daarom dienen grondexploitaties in beginsel reëel te worden begroot.

Inherent aan reëel begroten is dat er circa 50% kans is op een beter resultaat en 50% kans is op een slechter resultaat dan begroot. Projecten maken meestal financieel onderdeel uit van een portefeuille met meerdere projecten. Alle winstgevendende en verlieslatende resultaten komen respectievelijk ten gunste en ten laste van de reserves. De hamvraag is dan: "Wat zijn de financiële risico's?" en "Wat is de minimaal vereiste weerstandscapaciteit?".

Ten behoeve van het bepalen van de minimaal vereiste weerstandscapaciteit wordt het neerwaartse risico financieel gekwantificeerd. Vervolgens wordt de vereiste weerstandscapaciteit afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit. De omvang wordt bepaald op basis van risicoanalyses per project en per 'gebeurtenis'. Op basis daarvan wordt er een beter beeld verkregen van de kansen op combinatie van meerdere gebeurtenissen = een scenario.

10.2 Wat verstaan we onder (financiële) risico's?

Een financieel risico is een niet voorziene c.q. niet begrote gebeurtenis. Ofwel een financiële afwijking t.o.v. de begroting. Daarmee wordt al duidelijk dat het risicoprofiel eigenlijk niet los kan worden gezien van de begroting. En omgekeerd dient een begroting altijd voorzien te zijn van een bijbehorend risicoprofiel. De risicoanalyse is feitelijk de 'lakmoesproef' van de opgestelde begroting en toont het realiteitsgehalte van die begroting aan. Tevens vormt deze risicoanalyse de basis voor risicomangement.

Voor alle duidelijkheid: een financieel risico is niet het zelfde als een 'voorzien' tekort op een grondexploitatiebegroting. Een begroot tekort op een lopende grondexploitatie is geen financieel risico maar een 'voorzien' verlies dat moet worden afgedekt met een voorziening ter grootte van het verwachte tekort.

Een risicoanalyse moet o.a. antwoord geven op de vraag welke positieve en negatieve financiële afwijkingen denkbaar zijn en hoe groot de kans is dat de afwijkingen zich voordoen. Want extreme scenario's met een zeer kleine kans op voordoen worden buiten beschouwing gelaten.

De focus wordt gericht op zowel mogelijke financiële tegenvallers alsook op eventuele financiële meevallers. Indien deze elkaar in evenwicht houden is een begroting reëel opgesteld. Dit wordt ook wel een risico-neutrale begroting genoemd. Indien de mogelijke tegenvallers de overhand hebben is de begroting in beginsel optimistisch opgesteld. De kans op een financieel slechter resultaat (dan begroot) is dan groter dan de kans op een financieel beter resultaat.

Indien er meer mogelijke mee- dan tegenvallers verwacht worden is de begroting behoudend opgesteld, met als gevolg een grotere kans op een beter resultaat dan de kans op een slechter resultaat.

10.3 De techniek

Een grondexploitatie bestaat uit vele afzonderlijke 'gebeurtenissen' met al of niet een financieel gevolg. Bijvoorbeeld verwervingskosten, saneringskosten en grondopbrengsten. Elke gebeurtenis wordt 'tegen het licht gehouden' waarbij bepaald moet worden:

- de kans dat de gebeurtenis zich voordoet;
- het gevolg als de gebeurtenis zich voordoet.

De vermenigvuldiging van "kans x gevolg" levert het rekenkundig gemiddeld effect op.

(Voorbeeld: 30% kans op € 1 miljoen = rekenkundig gemiddeld effect van € 0,3 miljoen).

Hoe meer afzonderlijke gebeurtenissen des te groter de kans op een scenario dat in de buurt ligt van de som van de gemiddelden en des te kleiner de kans op extreme(re) uitkomsten.

Een risicoprofiel van een project wordt bepaald door middel van het uitvoeren van een risicosimulatie.

Daarbij worden 10.000 willekeurige scenario's bepaald m.b.v. de Monte Carlo techniek.

Door vervolgens deze 10.000 scenario's te rangschikken van extreem gunstig tot extreem ongunstig, ontstaat er een risicoprofiel die weer te geven is in een zogenaamde kansdichtheidsgrafiek.

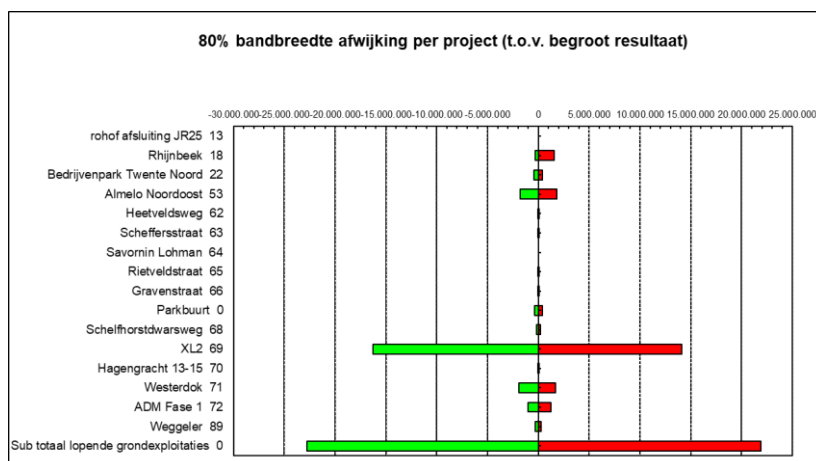
Algemeen uitgangspunt is dat meevallers vrijvallen ter bekostiging van tegenvallers. Binnen een project is dat bijna altijd vanzelfsprekend. Hoe meer de meevallers vrij vallen ter bekostiging van tegenvallers, des te smaller het risicoprofiel wordt.

10.4 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt de risicoprofielen per grondexploitatie toegelicht evenals het samengestelde risicoprofiel van alle lopende grondexploitaties.

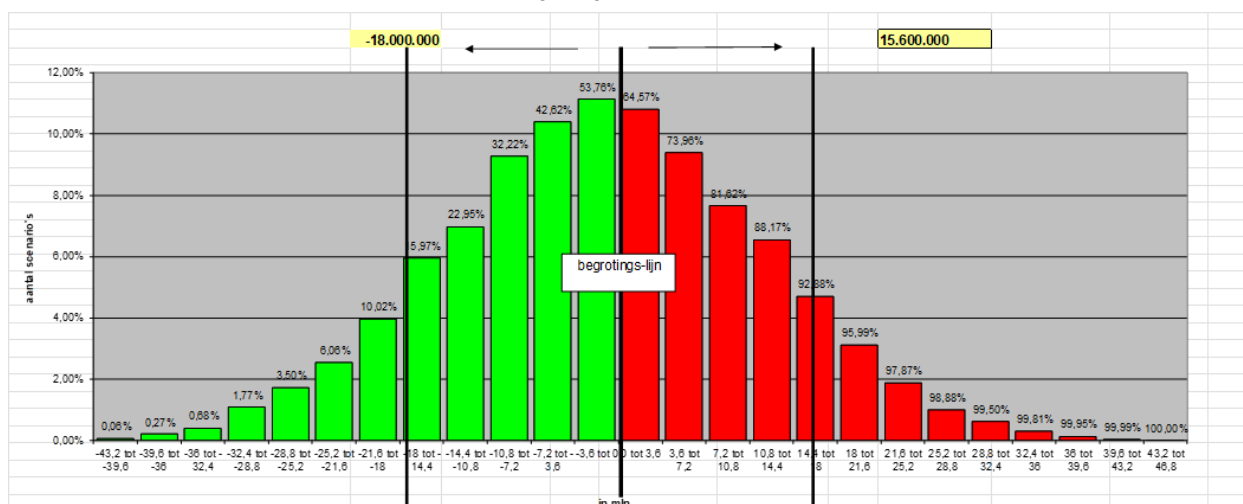
De hieronder weergegeven risicoprofielen zijn gebaseerd op de aanwezige bruto risico's, zonder rekening te houden met de eventueel aanwezige financiële sturingsmogelijkheden, waarmee financiële tegenvallers gereduceerd of eventueel zelfs teniet gedaan kunnen worden.

Tabel 10.4.1: Risicoprofiel per grondexploitatie



De risicoprofielen van alle grondexploitaties zijn redelijk in balans, hetgeen betekent dat de grondexploitatiebegrotingen van deze projecten reëel zijn opgesteld.

Grafiek 10.4.2: Kansdichtheid van financiële scenario's, gerangschikt van best case tot worst case.



Het bovenstaande risicoprofiel is samengesteld uit de afzonderlijke risicoanalyses en profielen die per project zijn opgesteld.

Het netto neerwaarts risico is met 90% gewenste zekerheid gekwantificeerd op circa € 15,6 miljoen indien 10% restrisico wordt geaccepteerd. Ter dekking van dit neerwaarts risico dient een risicobuffer aanwezig te zijn in de vorm van aanwezige weerstandscapaciteit, zoals bijvoorbeeld reserves.

De ramingsrisico's zijn over het algemeen het grootst bij projecten met veel nog te maken kosten en opbrengsten. Het risico betreft wijzigingen in eenheidsprijzen, hoeveelheden en veronderstelde percentages kosten-/ en opbrengstenstijging. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de dit jaar nieuw vastgestelde projecten.

De afzetmogelijkheden met betrekking tot de omvang van het totale bouwprogramma ("hoeveel"), zoals dat in de grondexploitaties zit, zijn ook een risicofactor. Naast het bovengenoemde aspect 'hoeveel' is het begroete uitgiftetempo 'wanneer' van het bouwprogramma een risicofactor.

10.5 Overige risico's

Erfpacht

Bij het erfpachtcomplex bestaat het risico dat pachters niet kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting.

Gezien de omvang van het erfpachtcomplex van de gemeente Almelo (circa € 2,9 mln.), het grote aantal percelen en de beperkte omvang per aandeel, is dit risico beperkt

Vennootschapsbelasting

Het risico bestaat dat de gemeente op enig moment wel vennootschapsbelasting moet worden betaald.

De gemeente is jaarlijks in gesprek met de belastingdienst hierover. Indien uit de meerjarenanalyses blijkt dat het betalen van deze belasting in de toekomst te voorzien is, kan hierop geanticipeerd worden.

De eventuele financiële gevolgen van het moeten betalen van vennootschapsbelasting kan t.z.t. gedekt worden uit de resultaatverbeteringen die ten grondslag liggen van deze belasting.