Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

Gemeente Borne



14 april 2026

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Doel 3

1.2 Afbakening 3

1.3 Leeswijzer 3

1.4 Samenvatting 4

2. MPG 5

2.1 MPG in de P&C-cyclus 5

2.2 Werkwijze 5

2.3 Parameters 5

2.4 Nieuwe projecten in boekjaar 2025 6

2.5 Projectenportefeuille en eindjaren 6

2.6 Gronduitgifte 6

2.7 Boekwaarde 7

2.8 Resultaat 8

2.10 Reserve bouwgrondexploitaties 10

2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen 10

2.12 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb) 11

3. Projectenrapportage 12

3.1 De Veste (fase 2c Bornsche Maten) 13

3.2 Eschwonen-De Maten I (fase 3a Bornsche Maten) 16

3.3 Eschwonen-De Maten II (fase 3b Bornsche Maten) 19

3.4 Park Oud Borne (fase 3c Bornsche Maten) 22

3.5 De Horsten (fase 3d Bornsche Maten) 25

3.6 Fase 4 (Bornsche Maten) 28

3.7 Olde Engberink 31

3.8 Uitbreiding Hertme 34

3.9 Westermaat De Veldkamp 37

1. Inleiding

1.1 Doel

In het kader van de jaarrekening 2025 van de gemeente Borne hebben herzieningen plaatsgevonden van de grondexploitaties per 1-1-2026. Deze herziene grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2025.

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026 geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en het resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar, oftewel alle lopende (grondexploitatie)projecten. De informatievoorziening op totaalniveau biedt de mogelijkheid te monitoren op het niveau van de totale projectenportefeuille van Borne. Het karakter en de opzet van de MPG is ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd. Het document is openbaar.

1.2 Afbakening

Voorliggende notitie vormt ten eerste een toelichting op de totale grondexploitatieprojecten-portefeuille van de gemeente Borne. Ten tweede worden er de toelichtingen per individuele grondexploitatie gegeven. Het eerste deel richt zich meer op de algemene uitgangspunten en resultaten op totaal-/MPG-niveau (=alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld).

Het gaat hier in de eerste plaats om ruimtelijke projecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Met andere woorden, in bezit zijnde gronden waarvan de gemeente eigenaar is en die door de gemeente zelf bouw- en woonrijp worden gemaakt en waarin de gemeente zelf de gronduitgifte verzorgt. Binnen de definities van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) wordt dit ook wel bouwgrond in exploitatie genoemd (BIE).

Binnen de gemeente Borne zijn per 1-1-2026 de volgende grondexploitaties actief (BIE, bouwgrond in exploitatie):

Woningbouwlocaties:
- Bornsche Maten fase 2c De Veste;
- Bornsche Maten fase 3a Esch-Maten I;
- Bornsche Maten fase 3b Esch-Maten II;
- Bornsche Maten fase 3c Park Oud Borne;
- Bornsche Maten fase 3d De Horsten;
- Bornsche Maten fase 4;
- Olde Engberink;
- Uitbreiding Hertme II;

Bedrijventerreinen:
- Westermaat De Veldkamp;

Buiten de scope van deze MPG vallen de projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Bij deze projecten is sprake van een door een particuliere partij gewenst ruimtelijke besluit. De gemeente heeft geen grondpositie, met andere woorden het project vindt plaats op gronden van derden. In dergelijke projecten is de gemeente op grond van de omgevingswet verplicht kostenverhaal toe te passen. Deze projecten kwalificeren zich niet als bouwgrond in exploitatie en zullen daarom niet behandeld worden in deze notitie.

1.3 Leeswijzer

De MPG bestaat uit drie onderdelen:
1. Inleiding;
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG);
3. Projectenrappportage.

In deel 1 wordt nader ingegaan op het doel en afbakening van de MPG.

In deel 2 wordt inzicht gegeven in de achtergrond en ontwikkeling van de MPG op 'macro-niveau' dat wil zeggen op het totaal van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld (op basis van de Bornse aandelen in projecten indien van toepassing).
In deel 3 wordt per individueel grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht geboden in de voortgang, financiën en verschillen ten opzichte van vorig jaar.

1.4 Samenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 laat de (financiële) voortgang van projecten zien, hoeveel er verdiend wordt en wat het resultaat is van alle lopende bouwprojecten in Borne. Met deze informatie kan gemeente Borne goed in de gaten houden hoe het gaat met alle projecten bij elkaar.

In 2026 neemt de boekwaarde van de projectenportefeuille iets toe. Dit komt doordat de gemaakte kosten iets hoger zijn dan de opbrengsten. In 2027 daalt de boekwaarde licht. Dit komt doordat het project Westermaat De Veldkamp naar verwachting wordt afgerond. Deze daling is gering, omdat in 2027 en 2028 meerdere projecten starten. Bij deze projecten wordt begonnen met bouw- en woonrijp maken, wat de boekwaarde weer laat stijgen. Na 2029 daalt de boekwaarde, op voorwaarde dat er geen nieuwe projecten meer starten.

Het resultaat van de grondexploitaties in Borne is dit jaar verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vooral door verwerking van de nieuwste grondprijsafspraken. Bijgestelde kostenramingen naar prijspeil 01-01-2026 hebben een negatieve invloed gehad op het resultaat, echter zijn de opbrengsten over het geheel gezien dus meer verbeterd.

In 2025 is er goede vooruitgang geboekt bij de levering van gronden. Dit gebeurde zelfs eerder dan gepland. Ook de civieltechnische werkzaamheden zijn goed verlopen. In de jaarrekening van 2025 wordt aangegeven dat er winst is behaald over alle lopende grondexploitaties samen. Echter, voor de grondexploitatie Uitbreiding Hertme II moet op de reeds genomen winst worden gecorrigeerd; er moet winst terug genomen worden vanwege het lagere resultaat ten opzichte van vorig jaar. In totaal (resultaat Borns aandeel) wordt er ongeveer € 1.245.000,- winst genomen over 2025.

Op advies van de accountant zijn voorgaande jaren bij het opstellen van de jaarrekening winstafslagen toegepast. Nu is besloten om deze winstafslagen niet langer toe te passen. Deze zijn niet meer benodigd vanwege de afronding van de grondprijsonderhandeling.

Bij Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is sprake van een grondexploitatie die verliesgevend is. Om het geschatte tekort te dekken, is er een voorziening getroffen welke aangevuld moet worden met € 184.000,-. Voor Park Oud Borne is er een relatief kleine aanvulling van de verliesvoorziening benodigd vanwege kostenstijgingen, het overgrote deel van deze verliesvoorziening was direct bij het openen van deze grondexploitatie in 2025 genomen. Bij het openen van de grondexploitatie Park Oud Borne was er een verwacht tekort van € 2,17 miljoen. Dit bedrag is gedekt door een onttrekking uit de reserve beleidsontwikkeling.

Grondexploitatie	Winstneming (€, x1.000)		
	ultimo 2024	ultimo 2025	mutatie 2025
Totaal	6.793	8.038	1.245
Grondexploitatie	**Verliesvoorziening (€, x1.000)**		
	ultimo 2024	ultimo 2025	mutatie 2025
Totaal	7.804	10.411	2.607

Grondexploitatie	Winstafslag (€, x1.000)		
	ultimo 2024	ultimo 2025	mutatie 2025
Totaal	750	0	-750

2. MPG

2.1 MPG in de P&C-cyclus

De MPG wordt opgesteld op basis van de per 1-1 geactualiseerde grondexploitaties, die één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. De MPG heeft zowel betrekking op de jaarrekening als de programmabegroting en neemt een aparte positie in tussen beide P&C-producten. De per 1-1-2026 herziene grondexploitaties zijn namelijk verwerkt in de jaarrekening, maar vormen ook de basis voor de begroting.

2.2 Werkwijze

De MPG is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2026. In het kader van de herziening van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten en opbrengsten en aangegane verplichtingen zijn verwerkt in de grondexploitaties;
- De ramingen van de kosten en opbrengsten voor 2026 en verder zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn geactualiseerd;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitaties per 1-1-2026. Het verwachte resultaat is altijd een beste inschatting op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 Parameters

In onderstaande tabel zijn de parameters inzichtelijk gemaakt. De kolommen staan voor de (geprognosticeerde) prijspeil correctie van 1-1 van het voorgaande jaar tot 1-1 van het betreffende jaar. De te hanteren parameters voor de kosten- en opbrengstenindex worden op basis van de huidige ontwikkelingen en trends in de economie en de verwachte ontwikkelingen vastgesteld. Hierdoor is het verwachte projectsaldo van de locatieontwikkelingen inzichtelijk, door rekening te houden met tijdseffecten. De gebruikte bronnen (CPB, CBS, NVM, EIB, Cobouw, ECB, DNB en enkele grootbanken) vormen samen de basis voor het advies. De macro-economische effecten op de grondexploitaties zijn intensief onderzocht en worden gezien als een gegeven waar niet op te sturen is.

Omschrijving	2026[1]	2027	2028	2029 t/m 2035	2036 e.v.
Kosten					
Verwerving[3]	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%	2,5%
Plankosten[3]	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%	2,5%
Civieltechnische kosten[3]	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%	2,5%
Opbrengsten					
Woningbouw vrije sector[3]	[2]	3,5%	3,0%	2,0%	0,0%
Woningbouw sociale sector[3]	[2]	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Bedrijven	[2]	0,0%[4]	0,0%[4]	0,0%[4]	0,0%
Rente		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

1 Prijspeilcorrectie van 1-1-2025 naar 1-1-2026
2 Wordt bepaald in grondprijzennotitie 2026, dit wordt verwerkt in de nominale gegevens van de grondexploitaties
3 M.u.v. Olde Engberink en Westermaat De Veldkamp, hier wordt het percentage van gemeente Hengelo gehanteerd (zie hoofdstuk 3.7)
4 Onder voorbehoud, wordt in samenspraak met gemeente Hengelo bepaald

2.4 Nieuwe projecten in boekjaar 2025

Nieuwe projecten in boekjaar 2025: Park Oud Borne (fase 3c) en fase 4 in de Bornsche Maten

Op 27 mei 2025 zijn de grondexploitatie voor de nieuwste fases van Bornsche Maten vastgesteld: Park Oud Borne (fase 3c) en fase 4 van de Bornsche Maten. Meer informatie hierover in paragraaf 3.4 Park Oud Borne (fase 3c Bornsche Maten) en 3.6 fase 4 Bornsche Maten.

Geen af te sluiten project in boekjaar 2025

In het afgelopen boekjaar heeft de gemeente Borne geen grondexploitaties afgesloten.

2.5 Projectenportefeuille en eindjaren

In onderstaande tabellen is de actuele projectenportefeuille weergegeven inclusief de verwachte einddatum. De einddatum van twee projecten is met een jaar verlengd. Dit komt doordat er meer tijd nodig is voor de uitwerking van het plangebied. Olde Engberink is met twee jaar verkort doordat de gronden sneller worden uitgegeven dan eerder gepland.

Project verwachte einddatum	2025	Mutatie	2026
B.M. fase 2c De Veste	31-12-2026	-	31-12-2026
B.M. fase 3a Esch-Maten I	31-12-2027	-	31-12-2027
B.M. fase 3b Esch-Maten II	31-12-2028	1	31-12-2029
B.M. fase 3c Park Oud Borne	-	-	31-12-2030
B.M. fase 3d De Horsten	31-12-2030	-	31-12-2030
B.M. fase 4	-	-	31-12-2033
Olde Engberink	31-12-2030	-2	31-12-2028
Uitbreiding Hertme II	31-12-2028	-	31-12-2028
Westermaat De Veldkamp	31-12-2025	1	31-12-2026

2.6 Gronduitgifte

Onderscheid wordt gemaakt tussen de gronduitgifte woningbouw en bedrijventerreinen. Het gaat hier om de verwachte gronduitgifte in de huidige grondexploitatieprojecten, projecten in voorbereiding vallen hier buiten. Geen onderdeel van de overzichten zijn dus ook de verscheidene faciliterende projecten die er in de gemeente zijn.

Woningbouw

Onderstaande tabel geeft per woningbouwlocatie de nog te realiseren gronduitgifte weer, dit staat voor grond onder aantal te realiseren woningen per 1-1-2026.

Project	Uit te geven grond onder woningen
Bornsche Maten fase 2c	-
Bornsche Maten fase 3a	-
Bornsche Maten fase 3b	80
Bornsche Maten fase 3c	30
Bornsche Maten fase 3d	280
Bornsche Maten fase 4	367
Olde Engberink[1]	12
Uitbreiding Hertme II	9
Totaal	**778**

[1] Vrije kavels Borne 7, vrije kavels Hengelo 5

Bedrijven

Onderstaande tabel geeft van het bedrijventerrein en overige functies de nog te realiseren gronduitgifte weer per 1-1-2026.

Project	Oppervlakte (m2)		
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Westermaat De Veldkamp	289.200	277.951	11.249
Winkels/horeca De Veste	1.565	1.565	0
Totaal	**290.765**	**279.516**	**11.249**

Onderstaande tabel geeft voor de totale portefeuille de prognose voor de totale uitgifte van bedrijfskavels en winkels/horeca weer (m2) inclusief de per 1-1-2026 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte. Alle nog te realiseren gronduitgifte niet-woningbouw wordt in het jaar 2026 verwacht.

Type	Project	Uitgifte in jaar 2026 (m2)
Bedrijfskavels	Veldkamp	11.249
Winkels/horeca	De Veste	0
Totaal niet-woningbouw		**11.249**

2.7 Boekwaarde

In onderstaande tabel zijn de boekwaarden per grondexploitatie weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2026, afgezet tegen de grondexploitaties per 1-1-2025 (* € 1.000).
De boekwaarde is het saldo van de geïnvesteerde kosten en opbrengsten. Een positief boekwaardegetal betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn geweest en een negatieve boekwaarde betekent daarmee dat de kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend. Gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde.

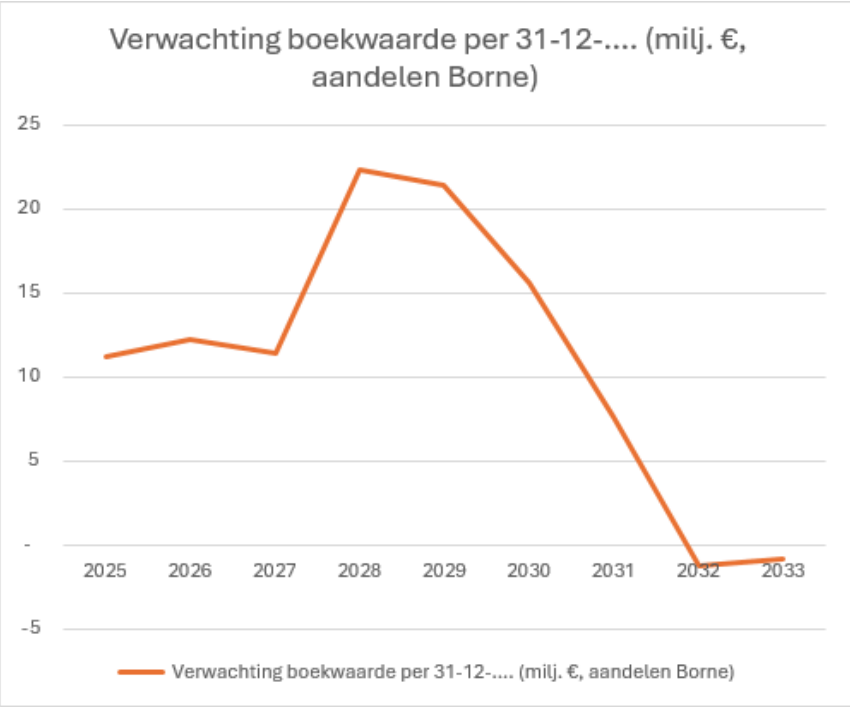
Project	BW 31-12-2024 €, x1.000	Mutatie 2025 €, x1.000	BW 31-12-2025 €, x1.000
B.M. fase 2c De Veste	-1.592	79	-1.513
B.M. fase 3a Esch-Maten I	-5.109	-1.304	-6.413
B.M. fase 3b Esch-Maten II	1.313	-4.042	-2.729
B.M. fase 3c Park Oud Borne	-	3.273	3.273
B.M. fase 3d De Horsten	4.414	339	4.752
B.M. fase 4	-	3.150	3.150
Olde Engberink*	2.220	203	2.423
Uitbreiding Hertme II	-124	21	-103
Subtotaal woningbouw	**1.122**	**1.719**	**2.841**
Westermaat De Veldkamp*	8.406	-75	8.331
Subtotaal bedrijventerrein	**8.406**	**-75**	**8.331**
Totaal grondexploitaties	**9.528**	**1.644**	**11.172**

*gepresenteerde boekwaarde is Borns aandeel; Olde Engberink 50%, De Veldkamp ca. 30% (35/115)

De tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2025 inzichtelijk. Over het geheel genomen zijn er in 2025 meer opbrengsten dan kosten geweest. Dit komt vooral door de opbrengsten die zijn gerealiseerd in de Bornsche Maten. Dat de boekwaarde is toegenomen komt doordat er warme grond is ingebracht vanuit de materiële vaste activa (MVA) voor fase 3c Park Oud Borne en fase 4. De prognose van het boekwaarde verloop in de komende jaren is weergegeven in onderstaande tabel, hierin wordt voor de grondexploitaties in samenwerking met Hengelo het Bornse aandeel weergegeven.

Peildatum	Boekwaarde €, x1.000	Peildatum	Boekwaarde €, x1.000
Stand 31-12-2025	11.172	31-12-2030	15.614
31-12-2026	12.162	31-12-2031	7.587
31-12-2027	11.436	31-12-2032	-1.221
31-12-2028	22.364	31-12-2032	-882
31-12-2029	21.403		

De cijfers uit de tabel en daarmee het verwachte verloop van de boekwaarde zijn gevisualiseerd in onderstaande grafiek.



In 2026 zal de boekwaarde van de projectenportefeuille iets stijgen. Dit komt doordat de kosten iets hoger zijn dan de opbrengsten. In 2027 daalt de boekwaarde licht door de verwachte afronding van het project Westermaat De Veldkamp. Deze daling is gering, omdat er in 2027 veel kosten verwacht worden voor het bouw- en woonrijp maken van verschillende projecten. Deze voorbereidingen zijn nodig om de projecten goed te kunnen starten en verder uit te voeren. Daardoor blijven de uitgaven in 2027 relatief hoog gevolgd door het jaar 2028 en 2029 waar veel kosten worden verwacht. Na 2029 zal de boekwaarde dalen, als er geen nieuwe projecten meer worden gestart.

2.8 Resultaat

In onderstaande tabel zijn de Bornse aandelen van de grondexploitatieresultaten weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2026, afgezet tegen de grondexploitatieresultaten van vorig jaar per 1-1-2025 (* € 1.000). Het resultaat op de MPG per 1-1-2025 (omgerekend naar 1-1-2026) bedroeg circa € 0,91 miljoen positief. Het resultaat op de MPG per 1-1-2026 bedraagt circa € 2,51 miljoen positief. Het resultaat is met circa € 1,6 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar.
Dat het resultaat is verbeterd komt voornamelijk door verwerking van de nieuwste grondprijsafspraken.
De verschillen per grondexploitatie, en verklaringen daarvoor, zullen in de projectenrapportage (hoofdstuk 3) worden toegelicht.

Project	NCW 1-1-2025 per 1-1-2026	NCW 1-1-2026 per 1-1-2026	Verschil
B.M. fase 2c De Veste	647	683	36
B.M. fase 3a Esch-Maten	5.862	5.807	-55
B.M. fase 3b Esch-Maten II	1.026	1.960	933
B.M. fase 3c Park Oud Borne	-2.209	-2.422	-214
B.M. fase 3d De Horsten	960	2.121	1.161
B.M. fase 4	1.096	753	-343
Olde Engberink*	910	1.058	149
Uitbreiding Hertme II	574	536	-38
Subtotaal woningbouw	**8.866**	**10.495**	**1.629**
De Veldkamp*	-7.960	-7.988	-28
Subtotaal bedrijventerrein	**-7.960**	**-7.988**	**-28**
Totaal grondexploitaties	**906**	**2.507**	**1.601**

*gepresenteerde resultaat is Borns aandeel; Olde Engberink 50%, De Veldkamp ca. 30%

2.9 Risico's

Methodiek risico's

Aan het voeren van een grondexploitatie kleven (schattings)risico's. Dat maakt het noodzakelijk goed duidelijk te maken op basis waarvan een grondexploitatie is opgebouwd. Zo kan worden ingeschat hoe groot de risico's de komende tijd zijn en of er aanvullende maatregelen nodig zijn. Dit is belangrijk om te weten, omdat ze effect hebben op de balans en reservepositie en een doorwerking kunnen hebben op de reguliere exploitatiebegroting. Het betekent dat het meest waarschijnlijk geacht scenario wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Dat is gebaseerd op marktanalyse, prijsontwikkeling, eigen beleidsvoornemens en van andere overheden, woningbouwprognoses en dergelijke. Hierbij worden de zogenaamde P's, Programma, Prijs, Planning, Parameters en Plaats, als waardebepalers gehanteerd.

Vanuit BBV-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde project specifieke risico's en niet project specifieke risico's. De eerste groep kan gebruikt worden bij de bepaling van tussentijdse winstnemingen en de tweede groep niet. Deze tweede groep bestaat uit generieke risico's zoals conjunctuurrisico's (zie ook hieronder). Beide groepen risico's worden meegenomen in de gemeente brede risico-inventarisatie volgens het systeem "NARIS" en hebben invloed op de berekening van het weerstandsvermogen.

In beeld wordt gebracht wat de effecten zijn als één van de waardebepalers anders uitpakt dan verwacht. Deze scenario analyses worden in het traject van een grondexploitatieherziening gemaakt. De risico's zijn onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de jaarstukken.

Conjuncturele risico's en geopolitieke situatie

Eind februari 2026 begonnen de Verenigde Staten en Israël met aanvallen op Iran. Deze gebeurtenissen hebben grote gevolgen voor de wereldeconomie. Vooral de prijs van olie stijgt hierdoor flink. Dit na de bijzondere ontwikkelingen van afgelopen jaren (onder andere de Covid-epidemie, oorlog in Oekraïne, forse prijsstijgingen, omslag woningmarkt). Gezien het aanhoudende conflict in Iran en Oekraïne, de situatie in Gaza en het bestuur in de Verenigde Staten blijft het onzeker hoe de economie zich ontwikkelt. Hoe dit precies zal leiden tot veranderingen in de woningmarkt en in de grond-, weg- en waterbouw, zal de toekomst moeten uitwijzen.

Risico's grondexploitatie

In de grondexploitaties worden een groot aantal uitgangspunten gehanteerd. De nadere uitwerking van ontwikkelprojecten levert steeds meer gegevens op over de locatie met als gevolg de bijstelling van de uitganspunten. De gevolgen hiervan kunnen zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie. De belangrijkste ingeschatte risico's staan in onderstaande tabel.

Risico	Gevolgen
De grondexploitatie sluit niet aan op toekomstig vastgesteld volkshuisvestelijk beleid.	Woningbouwprogrammering in grondexploitatie wijzigt met gevolgen voor kosten en opbrengsten.
Planschade, het weg bestemmen van de uit te werken woonbestemming Bornsche Maten naar agrarisch of groen.	Afwaardering van gronden waardoor gemeente kans loopt planschade te moeten vergoeden.
Stagnatie op de vastgoedmarkt. Vraag en aanbod kan sterk fluctueren waardoor in de toekomst afzetrisico's ontstaan.	Door stagnatie in uitgifte, hogere kosten door rentestijging, lagere en latere opbrengsten uit grondverkopen.
Tijdens realisatie aantreffen van onvoorziene objecten in de bodem.	Gedegen vooronderzoek op het gebied van archeologie, verontreiniging en flora en fauna.
Nakomen van contractuele verplichtingen.	Compensatie bij het wijzigen of niet nakomen van een overeenkomst.

2.10 Reserve bouwgrondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG) is de reserve waarmee winsten uit grondexploitaties worden verrekend en verliezen uit grondexploitaties worden gedekt. Conform wet- en regelgeving worden verliezen gedekt / voorzien in het jaar waarin het verlies tot uitdrukking komt (onafwendbaar is). Dit is meestal het jaar waarin de exploitatie wordt vastgesteld of het jaar waarin een boekwaarde is ontstaan die nog niet is verantwoord middels een grondexploitatie. Voorzieningen worden getroffen voor het resultaat op contante waarde van de betreffende grondexploitatie. Door de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en op basis daarvan aanpassing van de voorziening, groeit deze mee naar de benodigde eindwaarde. Aangezien aan de ARG jaarlijks rente op de ARG en de voorzieningen wordt toegevoegd, zijn de benodigde toevoegingen geborgd. Naast de verrekening van winsten en verliezen speelt de ARG een belangrijke rol in de dekking van risico. De ARG dient te worden beschouwd als de buffer voor de risico's waarvan de omvang niet redelijkerwijs is in te schatten. De hoogte van de ARG wordt uitgedrukt als percentage van de boekwaarde voor zover de gemeente Borne het risico draagt. Dit betekent dat boekwaarden van de projecten De Veldkamp (35/115) en Wijkerslocatie Olde Engberink (50/50) alleen worden meegewogen voor het Bornse aandeel, al staan deze projecten in hun geheel in de boeken. Anderzijds betekent dit dat de boekwaarde van de deelneming aan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) niet in de gemeentelijke rekening terug is te vinden, de 8% die Borne daaraan deelneemt, moet worden meegewogen. Tenslotte worden tussentijdse winstnemingen sinds 2017 niet meer ten laste gebracht van de boekwaarde van de complexen. Zodoende moeten deze worden verrekend met de boekwaarde om een realistisch beeld te krijgen.

2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Winstnemingen

Voor winstgevende grondexploitaties geldt dat er onder voorwaarden winst moet worden genomen. De criteria voor winst nemen staan beschreven in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* van de commissie BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording). Indien voldaan wordt aan de criteria voor winst nemen dan schrijft de BBV voor dat winst genomen moet worden conform de POC-methode (Percentage of Completion).

Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). Wanneer dit in latere jaren van een project wordt berekend, wordt er gecorrigeerd voor de reeds genomen tussentijdse winst. Kortom, bij grondexploitaties met een verwacht positief resultaat moet in verschillende stappen tussentijds winst worden genomen, waarbij de omvang van de tussentijdse winstneming per keer afhankelijk is van de financiële voortgang.

In onderstaande tabel worden de winstnemingen bij de jaarrekening 2025 gepresenteerd. Voor grondexploitatie Uitbreiding Hertme II moet op de reeds genomen winst worden gecorrigeerd; er moet winst terug genomen worden vanwege het lagere resultaat ten opzichte van vorig jaar.
De totale mutatie van de winstneming per 31-12-2025 is ongeveer € 1.284.000,- positief.

Grondexploitatie	Winstneming (€, x1.000)		
	ultimo 2024	ultimo 2025	mutatie 2025
B.M. 2c De Veste	545	593	47
B.M. 3a Esch-Maten	5.462	5.795	332
B.M. 3b Esch-Maten II	484	1.310	826
Olde Engberink	221	260	40
Uitbreiding Hertme II	81	80	1
Totaal	**6.793**	**8.038**	**1.245**

Winstafslagen

In overleg met de accountant zijn de afgelopen twee jaren bij de jaarrekeningen (2023 en 2024) winstafslagen genomen. Er is besloten om de winstafslagen niet langer toe te passen bij de MPG 2026. Dit komt doordat de onderhandelingen over de grondprijs zijn afgerond. Daarom zijn deze winstafslagen niet meer nodig.

Grondexploitatie	Winstafslag (€, x1.000)		
	ultimo 2024	ultimo 2025	mutatie 2024
B.M. 3a Esch-Maten	187	-	-187
B.M. 3b Esch-Maten II	563	-	- 563
Totaal	**750**	**-**	**- 750**

Verliesvoorziening

Voor de verliesgevende grondexploitaties moet tegenover het geraamde tekort op contante waarde van elk project een voorziening zijn gevormd om dit tekort af te dekken. Onderstaande tabel geeft de verliesvoorzieningen en de mutatie op de verliesvoorzieningen in 2025 weer.

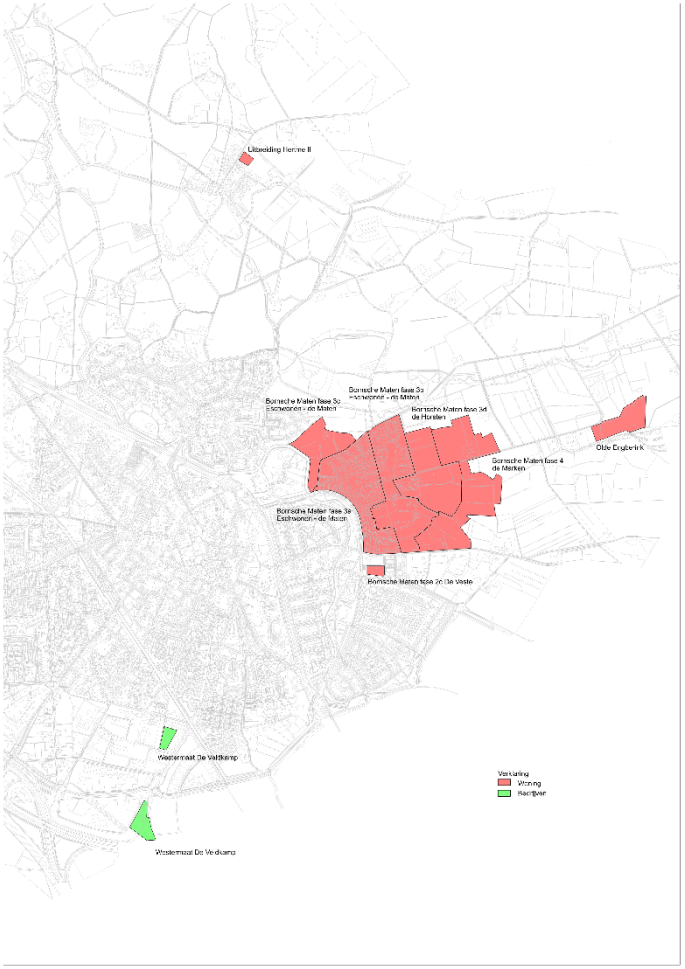
Grondexploitatie	Verliesvoorziening (€, x1.000)		
	ultimo 2024	ultimo 2025	mutatie 2025
De Veldkamp	7.804	7.988	184
B.M. 3c Park Oud Borne	-	2.422	2.422
Totaal	**7.804**	**10.411**	**2.607**

2.12 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Door de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen (Stb. 2015, 207) zijn overheidsondernemingen vanaf 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Ook de grondexploitaties zijn binnen gemeente Borne geïdentificeerd als een Vpb-plichtige activiteit. Het openen van de grondexploitatie voor fase 3c en fase 4 en de vele opbrengsten in de verschillende grondexploitaties, met name in de Bornsche Maten, zullen resulteren in verschuldigde vennootschapsbelasting (vpb), naar verwachting circa 450.800 euro over het jaar 2025. Bij de jaarrekening in juli zal rekening gehouden worden met de vennootschapsbelasting over 2025.

3. Projectenrapportage

Overzichtskaart grondexploitaties



3.1 De Veste (fase 2c Bornsche Maten)

Beschrijving

Alle beschikbare bouwkavels in plangebied De Veste (fase 2c) zijn inmiddels verkocht. De gronduitgifte voor deze fase is daarmee volledig afgerond. Het totale plangebied heeft oppervlak ongeveer 6.058m². Hiervan is 1.656m² beschikbaar voor ontwikkeling. Op dit deel bouwt de ontwikkelaar twee appartementencomplexen, inclusief een parkeerkelder. Verder bestaat het gebied nog uit een door de gemeente in te richten openbaar gebied van 4.402m².

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Resterende budgetten voor plankosten en woonrijp maken (plein) zijn geactualiseerd.

Voortgang

Op dit moment wordt er volop gebouwd op deze locatie. Totaal worden er 44 appartementen gerealiseerd, waarvan 28 appartementen in blok I met een commerciële ruimte van 352m² in de plint en 16 appartementen in blok II met 627m² commerciële ruimte in de plint. De ondergrondse parkeerkelder wordt door de ontwikkelaar aangelegd en de gemeente legt de openbare ruimte aan inclusief de parkeerplaatsen. Hiervan resteert hoofdzakelijk nog de aanleg van het plein en parkeerplaatsen. De werkzaamheden verlopen volgens planning, waardoor verwacht wordt de grondexploitatie eind 2026 af te sluiten.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven appartementen	-
Nog uit te geven commerciële ruimte	- m²

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.656	27%
Openbaar gebied	4.402	73%
Totaal (bruto plangebied)	6.058	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	6.058 m²

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,68 miljoen op contante waarde. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2026 van de grondexploitatie 2026 komt daarmee circa € 36.000,- hoger uit dan de grondexploitatie van 2025 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2026). De grootste verschillen worden in het navolgende toegelicht.

De toename van het resultaat wordt veroorzaakt door de actualisering van de civieltechnische kosten. Dit betekent dat de kosten voor civiele werkzaamheden zijn aangepast aan de huidige prijzen en voortgang. Hierdoor is het bedrag voor bouwrijp maken naar beneden bijgesteld omdat deze fase is afgerond. De plankosten zijn herijkt en licht verhoogd op basis van de prijsontwikkeling plankosten. Daarnaast is planschade niet langer van toepassing.

Verschillenanalyse grondexploitatie De Veste per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	5.866.000	5.826.000	-41.000
Subtotaal opbrengsten	6.492.000	6.492.000	-
Nominaal saldo	626.000	666.000	41.000
Subtotaal inflatie en rente	35.000	30.000	-4.000
Resultaat EW per 31-12-2026	660.000	697.000	36.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	647.000	683.000	36.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024		545.000	
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2025		47.000	
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2025		593.000	

Verbeelding De Veste



3.2 Eschwonen-De Maten I (fase 3a Bornsche Maten)

Beschrijving

Fase 3a is voor een groot deel afgerond, inclusief de afwikkeling van een gedeelte wat in handen is van een ontwikkelaar die op eigen grond ontwikkelt.

Het oppervlak van dit laatste plangebied bedraagt circa 20.207m². Hiervan is 2.264m² uitgeefbaar door de ontwikkelaar en 11.350m² door de gemeente. In 2025 zijn de laatste gronden verkocht door de gemeente. Op deze locatie wordt een woonprogramma gerealiseerd met 41 woningen. Het nog te realiseren programma bestaat uit 8 sociale woningen, 28 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrije kavels.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2026 zijn:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn geactualiseerd;

Voortgang

In 2025 is er veel voortgang geboekt in het project. Er zijn verschillende belangrijke doelen bereikt. Zo is het bouwrijp maken volledig afgerond en is de laatste grond onder 41 woningen van een bouwclaimpartner en Welbions zelfs eerder geleverd dan in de grondexploitatie per 1-1-2025 was verwacht. Daarnaast verloopt het werk volgens de planning. Hierdoor kan de volgende stap het woonrijp maken op tijd worden uitgevoerd, waardoor er geen vertraging wordt verwacht. Hoofdzakelijk resteert het woonrijp maken van de delen Veenbes, Vlierbes, Sonnebeld, Vossenbes en Oude Hemmelhorst.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale woningen	-	-
Rijwoningen	-	-
Twee-onder-een-kapwoning	-	-
Vrijstaande woningen	-	-
Totaal	-	-

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	11.350	56%
Ontwikkelaar	2.264	11%
Verharding	3.622	18%
Groen	2.971	15%
Totaal (bruto plangebied)	20.207	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	20.207 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 5,81 miljoen positief. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2026 van de grondexploitatie 2026 komt daarmee circa € 55.000 euro lager uit dan de grondexploitatie van 2025 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2026).

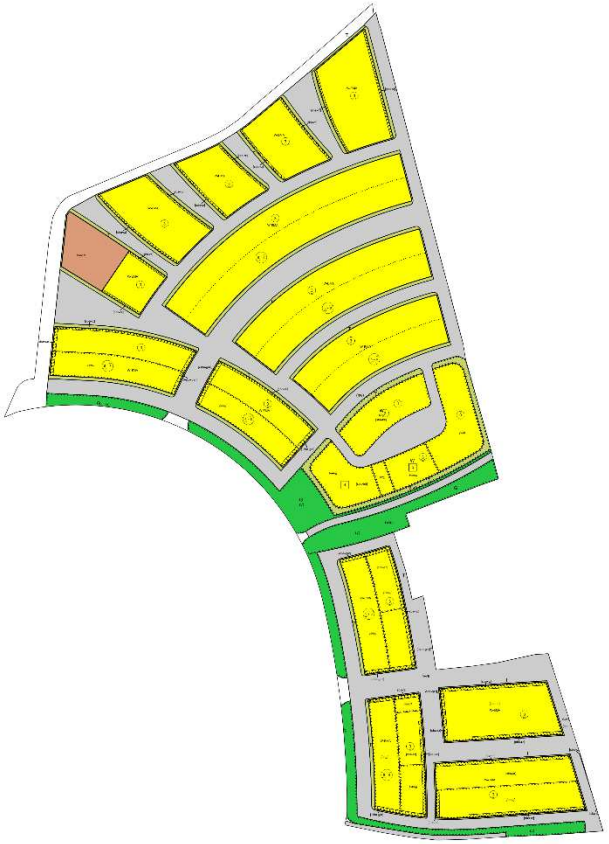
De verslechtering wordt vooral veroorzaakt door een herziening van de kosten voor het woonrijp maken van de grond. Hierbij zijn de civieltechnische kosten opnieuw bekeken, wat leidt tot hogere kosten dan eerder geraamd. Er zijn kosten toegevoegd voor groen en de overige resterende civieltechnische kosten zijn gecorrigeerd naar prijspeil 1-1-2026.

Verschillenanalyse grondexploitatie Eschwonen de Maten I per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	19.957.000	19.950.000	-7.000
Subtotaal opbrengsten	25.729.000	25.752.000	23.000
Nominaal saldo	5.772.000	5.802.000	30.000
Subtotaal inflatie en rente	327.000	239.000	-88.000
Resultaat EW per 31-12-2027	6.099.000	6.042.000	-57.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	5.862.000	5.807.000	-55.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024	5.462.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2025	332.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2025	5.795.000

Verbeelding Eschwonen de Maten I





3.3 Eschwonen-De Maten II (fase 3b Bornsche Maten)

Beschrijving

Fase 3b van de Bornsche Maten is momenteel in uitvoering. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 163.361m². Hiervan is 88.824m² uitgeefbaar door de gemeente.

Het nog te realiseren programma per 1-1-2026 bestaat uit 80 woningen.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Plankosten zijn geactualiseerd;
- Woningbouwprogramma aangepast conform resterende grondleveringen op basis van grondverkoopovereenkomsten.

Voortgang

In 2025 is er goede voortgang geweest in Eschwonen-de Maten II. Ten opzichte van de verwachting in de grondexploitatie van vorig jaar zijn gronden sneller geleverd dan verwacht. Wat betreft civieltechnische werkzaamheden is er ook goede voortgang geweest, met name in het woonrijp maken van het deel Eschwonen.

Momenteel is bijna het gehele gebied bouwrijp, in het deel Eschwonen moet met name nog de ontwikkelvlek Rodebes bouwrijp gemaakt worden en in De Maten moeten de kavels verder op hoogte worden gebracht. Van Eschwonen moet het tweede deel (ongeveer de helft) nog woonrijp gemaakt worden en het deel De Maten moet nog in zijn geheel woonrijp gemaakt worden.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale appartementen (BeBo)	12	15%
Sociale rijwoningen	-	0%
Rijwoningen koop projectmatig	22	28%
2 onder 1 kap koop garage geschakeld	18	23%
2 onder 1 kap koop projectmatig	26	33%
Vrijstaand koop projectmatig	2	3%
Vrijstaand koop particulier	-	1%
Totaal	80	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	88.824	54%
Verharding	39.923	24%
Groen	33.424	20%
Water	1.190	1%
Totaal (bruto plangebied)	163.361	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	163.361 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,96 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,93 miljoen verbeterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2025 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2026).

Dat het resultaat is verbeterd komt voornamelijk door verwerking van de afspraken over de projectmatige grondprijs en door de realisatie van opbrengsten met een hogere prijs dan was geraamd.

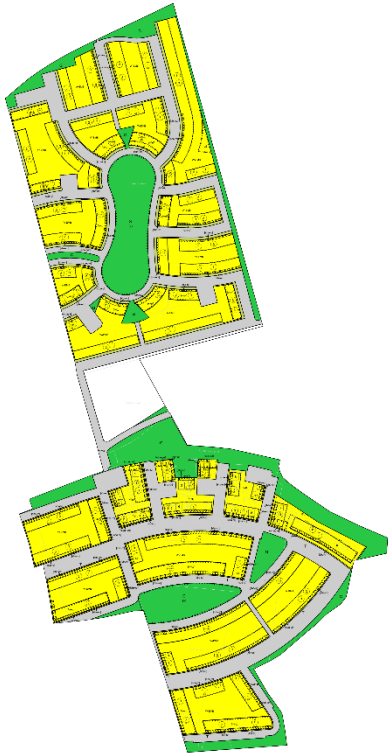
De verandering aan de kostenkant komt hoofdzakelijk door herijking van verwervingskosten, prijspeilcorrecties voor civieltechnische kosten en actualisatie van de plankosten.

Verschillenanalyse grondexploitatie Eschwonen de Maten II per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	27.311.000	27.376.000	65.000
Subtotaal opbrengsten	28.413.000	29.380.000	967.000
Nominaal saldo	1.102.000	2.004.000	902.000
Subtotaal inflatie en rente	-13.000	118.000	131.000
Resultaat EW per 31-12-2028[1] / 2029[2]	1.089.000[1]	2.121.000[2]	1.032.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	1.026.000	1.960.000	934.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024		484.000	
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2025		826.000	
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2025		1.310.000	

Verbeelding Eschwonen de Maten II





3.4 Park Oud Borne (fase 3c Bornsche Maten)

Beschrijving

Park Oud Borne, fase 3c is het laatst te openen complex in de derde fase voor de Bornsche Maten. De laatste gronden in fase 3a zijn verkocht en park Wildyck is grotendeels afgerond. Een logische vervolgstap is het afronden van Park Oud Borne. Deze krijgt voor het overgrote deel een groen karakter met eventueel de mogelijkheid voor kleinschalige voorzieningen en enkele woningen. Park Oud Borne wordt de negende buurt van de Bornsche Maten, nadat op 2 juli 2024 De Horsten als achtste, te ontwikkelen locatie is toegevoegd. Park Oud Borne ligt ten noordwesten van Bornsche Maten fase 3a Esch-Maten I en ten oosten van park Wildyck.

De locatie wordt ingericht als een groene omgeving. Deze groene ruimte verbindt de wijk Stroom Esch via Park Oud Borne en Park Wildyck met de Bornsche Maten. Een netwerk van paden zorgt ervoor dat deze gebieden goed bereikbaar zijn. Zo ontstaat een mooie en samenhangende verbinding tussen deze verschillende gebieden. Iedereen moet vrij kunnen wandelen, fietsen of anderszins kunnen recreëren in het groen. Het dient als de groene buffer tussen de wijk Stroom Esch en de Bornsche Maten. In het zuidelijk deel is ruimte voor kleinschalige woningbouw. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande Piepersveldweg.

Om aan de woonbehoefte te voldoen is gekozen voor vrijstaande woningen om zo meer doorstroming op de woningmarkt te krijgen. Nieuwbouw van vrijstaande woningen veroorzaakt de meeste doorstroom op de woningmarkt per woning, in vergelijking met andere woningtypen, volgens onderzoek van het CBS (dashboard Verhuisketens in Nederland van het CBS op 31-10-2024). Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 60.879m². Hiervan is circa 8.250m² uitgeefbaar door de gemeente.

Voortgang

In 2025 is de grond die nog niet in eigendom was verworven. In 2026 wordt gestart met het maken van een stedenbouwkundig plan voor dit gebied. Het te realiseren programma bestaat uit ongeveer 30 vrijstaande woningen.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrijstaand koop projectmatig	30	100%
Totaal	30	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	8.250	14%
Verharding	3.176	5%
Groen (wijk)	450	1%
Park, wadi's en water	48.703	81%
Totaal (bruto plangebied)	60.879	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	60.879 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een negatief saldo van circa € 2,42 miljoen negatief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,21 miljoen verslechterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2025 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2026).

De kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor aanleg van het park, civieltechnische werkzaamheden, verwerving en plankosten.
De geraamde kosten voor bouw- en woonrijp zijn gebaseerd op normatief ruimtegebruik gekoppeld aan kengetallen voor bouw- en woonrijp maken o.b.v. Bouwkostenkompas. De geraamde kosten hiervoor bestaan onder andere uit grondwerk, nutsvoorzieningen, verharding, groen en diverse overige terreininrichtingen. De verwerving betreft hoofdzakelijk de inbrengwaarde van fase 3c Bornsche Maten (boekwaarde), deze grond is reeds (grotendeels) in eigendom van de gemeente. Daarnaast zijn er gronden verworven. De planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn geraamd door middel van een percentage (25%) van het bouw -en woonrijp maken, dit is gangbaar in de beginfase van een project.

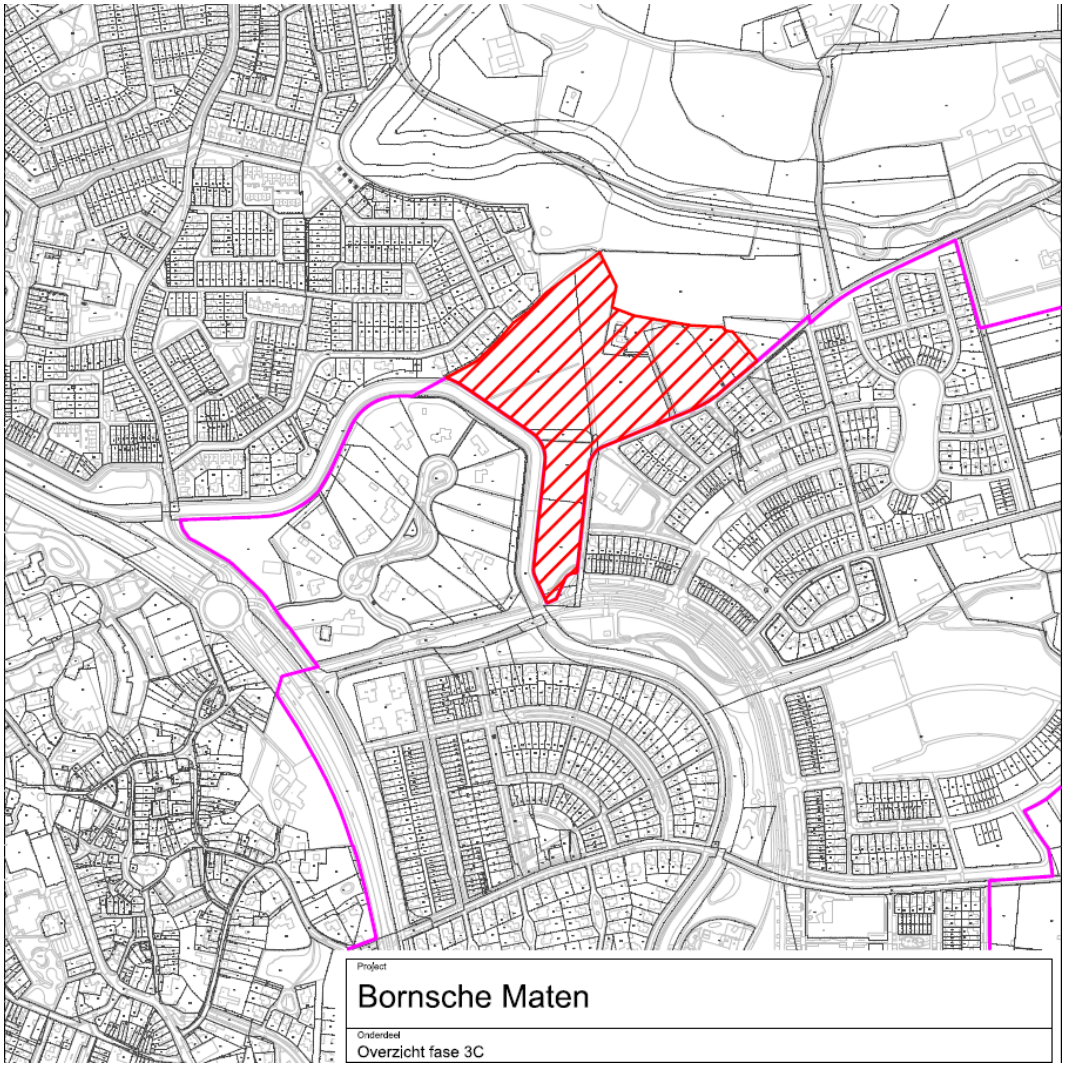
De opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten van woningbouw uit de vrije sector. Aan de opbrengstenkant is rekening gehouden met de grondprijzen behorende tot de vrije sector. De grondwaarde van de woningen sluiten aan bij de projectmatige m² prijzen zoals gebruikt in de overige grondexploitaties. Daarnaast zijn er mogelijk nog opbrengsten uit grond met een maatschappelijke functie, deze zijn echter niet in de huidige berekening opgenomen. Maatschappelijk heeft zijn eigen grondprijs, zoals vermeld in de grondprijzenbrief.

Verschillenanalyse grondexploitatie Park Oud Borne per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	5.762.000	5.982.000	220.000
Subtotaal opbrengsten	3.582.000	3.614.000	32.000
Nominaal saldo	-2.180.000	-2.368.000	189.000
Subtotaal inflatie en rente	-259.000	-306.000	-47.000
Resultaat EW per 31-12-2030	-2.439.000	-2.674.000	236.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	-2.209.000	-2.422.000	213.000

Verliesvoorziening per 31-12-2024	-
Verliesvoorziening bij openen grondexploitatie in 2025	2.166.000
Mutatie verliesvoorziening per 31-12-2025	256.422
Verliesvoorziening per 31-12-2025	2.422.422

Verbeelding Fase 3c



3.5 De Horsten (fase 3d Bornsche Maten)

Beschrijving

Binnen de Bornsche Maten wordt de derde fase momenteel uitgevoerd, het deelgebied De Horsten is hier onderdeel van. De Horsten is de achtste buurt van de Bornsche maten, het plangebied van de buurt is verdeeld in noord, midden en zuid. In het noorden gekenmerkt door de rechtlijnige opzet van de verkaveling en grondgebonden woningen. In het midden met name appartementen en maatschappelijke voorzieningen en het zuidelijk deel gevarieerde woonstraten van smal naar breed en grondgebonden woningen. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande Aakamp en er is gekozen voor autovrije woonstraten in het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied. De autovrije straten bevinden zich aan de voorzijde van de woningen.

Om aan de woonbehoefte te voldoen, bestaat de programmering voor minimaal 30% uit de sociale sector. Daarnaast is er invulling voor ongeveer 1.200m² maatschappelijk. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 103.945m². Hiervan is 39.778m² uitgeefbaar door de gemeente.

Het te realiseren programma bestaat uit ongeveer 280 woningen. Dit is verdeeld in een divers programma wat betreft woningtypes en grondgebonden/gestapeld. Het programma bevat een groot aandeel sociaal. De start van het bouwrijp maken staat gepland voor 2026, waarna het overgrote deel hiervan gepland staat voor 2027 en 2028. De woningen worden gerealiseerd in de periode 2027 t/m 2030, gemiddeld 70 per jaar.

Voortgang

De gemeenteraad heeft goedkeuring gegeven voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk De Horsten in de Bornsche Maten door op 2 juli 2024 het bestemmingsplan en de grondexploitatie vast te stellen. Hierna is er met name planontwikkeling geweest aangaande gronduitgifte en voorbereidingen voor bouwrijp maken.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale rijwoningen	80	27%
Sociale appartementen	20	7%
Woonwagen locatie	8	3%
Rijwoningen koop projectmatig	83	30%
2 onder 1 kap koop projectmatig	24	9%
Vrijstaand koop projectmatig	14	5%
BeBo woning projectmatig	10	4%
Patio woning projectmatig	5	2%
Appartement projectmatig	36	13%
Totaal	280	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	39.778	38%
Verharding	31.902	31%
Groen	29.290	28%
Wadi	1.932	2%
Water	1.043	1%
Totaal (bruto plangebied)	103.945	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	103.945 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 2,12 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee gestegen met circa € 1,16 miljoen ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2025 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2026).

De verbetering kan worden toegeschreven aan verwerking van de nieuwste grondprijsafspraken.

De verslechtering aan de kostenkant komt hoofdzakelijk door prijspeilcorrecties voor civieltechnische kosten en actualisatie van de plankosten.

De kostenkant van de grondexploitatie bestaat voornamelijk uit de gemeentelijke grondinbreng, een (extern gemaakte) civieltechnische raming voor het bouw- en woonrijp maken en een plankostenraming gemaakt op basis van de verwachte inzet aan planontwikkelingskosten. De opbrengsten bestaan uit de woningen/oppervlaktes uit het stedenbouwkundige plan gekoppeld aan de overeengekomen grondprijzen.

Verschillenanalyse grondexploitatie De Horsten per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	12.822.000	13.537.000	715.000
Subtotaal opbrengsten	13.834.000	15.871.000	2.036.000
Nominaal saldo	1.013.000	2.334.000	1.321.000
Subtotaal inflatie en rente	47.000	7.000	-39.000
Resultaat EW per 31-12-2030	1.060.000	2.342.000	1.282.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	960.000	2.121.000	1.161.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2025		-	

Verbeelding De Horsten



3.6 Fase 4 (Bornsche Maten)

Beschrijving

In het Bestuurlijk Overleg Wonen in de regio Twente op 20 maart 2025 is door de aanwezig wethouders ingestemd met de herijking van de woondeal, waardoor gemeente Borne zich verder mag gaan uitbreiden. De Bornsche Maten is in deze woondeal als sleutelproject opgenomen met een totale plancapaciteit t/m 2030 van 1100 woningen. De gemeente Borne kan hierdoor fase 4 opstarten.

Ontwikkelgebied fase 4 is aan de oostelijke buitenrand van de wijk Bornsche Maten gesitueerd, rondom plangebied De Horsten 3d en loopt over in het zuidoostelijke deel van Eschwonen-De Maten 3b. Daarom is het van belang om voor een passend woningprofiel voor dit gebied te kiezen dat goed binnen deze overgang van bebouwde omgeving naar het buitengebied past. Dit ontwikkelgebied is goed voor circa 19 hectare aan grond, waarvan 7,7 hectare uitgeefbaar gebied.

Om aan de woonbehoefte te voldoen, bestaat de programmering uit ongeveer 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbare koop en 1/3 vrije sector.

Het te realiseren programma bestaat uit ongeveer 367 woningen. Eind 2025 is gestart met het maken van een stedenbouwkundig plan voor dit gebied.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale rijwoningen	123	34%
Rijwoningen koop projectmatig	122	33%
2 onder 1 kap koop projectmatig	61	17%
Vrijstaand koop projectmatig	61	17%
Totaal	367	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	76.609	40%
Verharding	36.700	19%
Groen	68.700	35%
Water	11.711	6%
Totaal (bruto plangebied)	193.720	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2033
Restant looptijd	8 jaar
Plangebied	193.720 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat

De grondexploitatie voor Bornsche Maten fase 4 resulteert in een positief saldo van circa € 0,75 miljoen op contante waarde per 1 januari 2026.

De kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor civieltechnische werkzaamheden, verwerving en plankosten.
De geraamde kosten voor bouw- en woonrijp zijn gebaseerd op normatief ruimtegebruik gekoppeld aan kengetallen voor bouw- en woonrijp maken o.b.v. Bouwkostenkompas. De geraamde kosten hiervoor bestaan onder andere uit grondwerk, nutsvoorzieningen, verharding, groen en diverse overige terreininrichtingen. De verwerving betreft hoofdzakelijk de inbrengwaarde van fase 4 Bornsche Maten (boekwaarde), deze grond is reeds in eigendom van de gemeente. Daarnaast dienen er nog 13 percelen verworven te worden. De planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn geraamd door middel van een plankostenscan[1]. De nadeelcompensatie voor dit ontwikkelgebied kent een laag tot middelmatig risico.

De opbrengsten zijn gebaseerd op normatief ruimtegebruik met gebruik van de gemiddelde kaveloppervlaktes per type woningen en met de toepassing van de verdeling 1/3, 1/3, 1/3. De resulterende oppervlaktes/woningen zijn gekoppeld aan de waardes per woning voor de sociale sector en de waarde per m2 voor vrije sector woningbouwgrond.
De opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten van woningbouw, sociale en vrije sector.
Voor sociale huur is rekening gehouden met de vastgestelde grondprijzen behorende tot deze sector voor de grondgebonden woningen. De grondwaarde van de overige grondgebonden woningen sluiten aan bij de projectmatige m² prijzen zoals gebruikt in de overige grondexploitaties Bornsche Maten.

[1] Rekenmodel vanuit het ministerie van VRO waarmee op basis van de projectkenmerken de plankosten geraamd worden. Van toepassing bij publiekrechtelijk kostenverhaal, echter ook vaak toegepast bij grondexploitaties

Verschillenanalyse grondexploitatie fase 4 per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

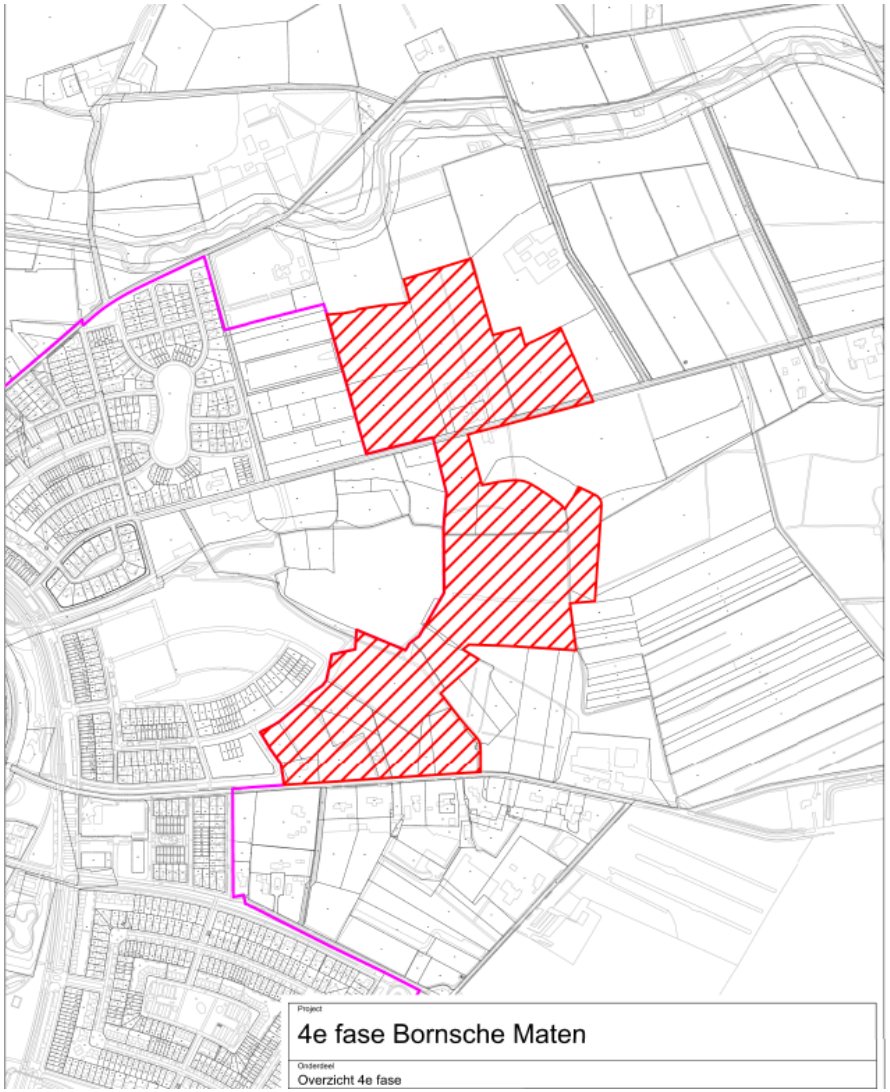
	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	25.831.000	28.910.000	3.079.000
Subtotaal opbrengsten	27.354.000	30.331.000	2.977.000
Nominaal saldo	1.523.000	1.421.000	-102.000
Subtotaal inflatie en rente	-239.000	-539.000	-300.000
Resultaat EW per 31-12-2033	1.284.000	882.000	-402.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	1.095.000	753.000	-342.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2025		-	

Verschillenanalyse

Het netto contante waarde resultaat is gedaald met circa € 342.000 ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2025 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2026).

Een deel van de verslechtering in resultaat is te wijken aan de omissie van een perceel van circa 2 ha. in de berekening per 1-1-2025, samen met de correctie naar prijspeil 1-1-2026 zorgt dit voor meer civieltechnische kosten. Verder is de plankostenraming herzien waardoor hier de kosten voor zijn verhoogd. Tot slot zijn de verwervingskosten verhoogd met de prijspeilcorrectie hiervoor.
De opbrengsten zijn verhoogd door de hantering van de nieuwe grondprijsafspraken.

Verbeelding fase 4



3.7 Olde Engberink

Beschrijving

Voor de ontwikkelingslocaties De Bornsche Maten en De Veldkamp moesten gronden, woningen en agrarische bedrijven worden aangekocht. Bij de verwerving werd de gemeente geconfronteerd met het beperkte aanbod van vergelijkbare woningen en agrarische bedrijven (vooral in het buitengebied) in de omgeving Borne-Hengelo, waardoor de eigenaren moeilijk een vervangende woning of agrarisch bedrijf kunnen vinden. Eigenaren willen vaak echter slechts tot een overeenkomst met de gemeente komen als zij een vervangende locatie hebben gevonden. Eén van de locaties die (deels al) is ontwikkeld om dit tekort op te vangen is (wijkerlocatie) Olde Engberink. De locatie is gedeeltelijk gelegen in Borne, hier genaamd Olde Engberink en gedeeltelijk in Hengelo, daar genaamd Hemmelhorst. Aangezien een deel van de gronden binnen de gemeente Hengelo ligt en de locatie ook in de behoefte van Hengelo voorziet, wordt de locatie samen met de gemeente Hengelo ontwikkeld. De verdeling hierin is 50% en 50%, de grondexploitatie staat bij de gemeente Borne in de administratie.

De wijkers hebben de afgelopen jaren geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze kavels af te nemen. Daarom hebben beide gemeenten besloten om alle kavels binnen het plangebied te verkopen. Het gaat om twaalf kavels: vijf kavels liggen op grondgebied van Hengelo en zeven vrije kavels bevinden zich in Borne.

Het programma bestaat uit woningbouwkavels met een groot agrarisch perceel erbij.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De kostenraming voor civieltechnische werkzaamheden is opnieuw bekeken en aangepast;
- De plankostenraming is herijkt i.v.m oprichten projectgroep voor snelle uitgifte van gronden;
- Verwerking van indexering kavelprijzen ten opzichte van recente taxatie.

Voortgang

In het afgelopen boekjaar was één van de bouwrijpe kavels beschikbaar voor verkoop. Deze kavel is nog niet verkocht. In januari 2026 zijn namelijk alle resterende kavels tegelijk te koop aangeboden.
Er is goede voortgang geweest met het bouw- en woonrijp maken, vanwege het landelijke karakter van de kavels gebeurd dit tegelijkertijd. Deze werkzaamheden zijn grotendeels afgerond in 2025. De toegangsweg van Hengelo naar de kavels in Hengelo en de aanplant van groen moeten nog worden gerealiseerd.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Vrije kavels Borne	7
Vrije kavels Hengelo	5
Totaal	12

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	95.227	62%
Verharding	18.694	12%
Groen	5.467	4%
Handhaven	32.985	22%
Totaal (bruto plangebied)	152.373	100%

Projectgegevens	
Kern	Buitengebied, ten oosten van Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied (bruto)	152.373 m2

Parameters	2026	2027 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 e.v.
Rente[1]	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging[2]				
Plankosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Civiele techniek	2,6%	2,6%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging[2]	[3]	2,00%	2,00%	0,0%

[1] Percentage van gemeente Borne
[2] Percentage van gemeente Hengelo
[3] Grondprijzennotitie 2026

Resultaat grondexploitatie

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 2,12 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 297.000,- verbeterd en opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2025 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2026).

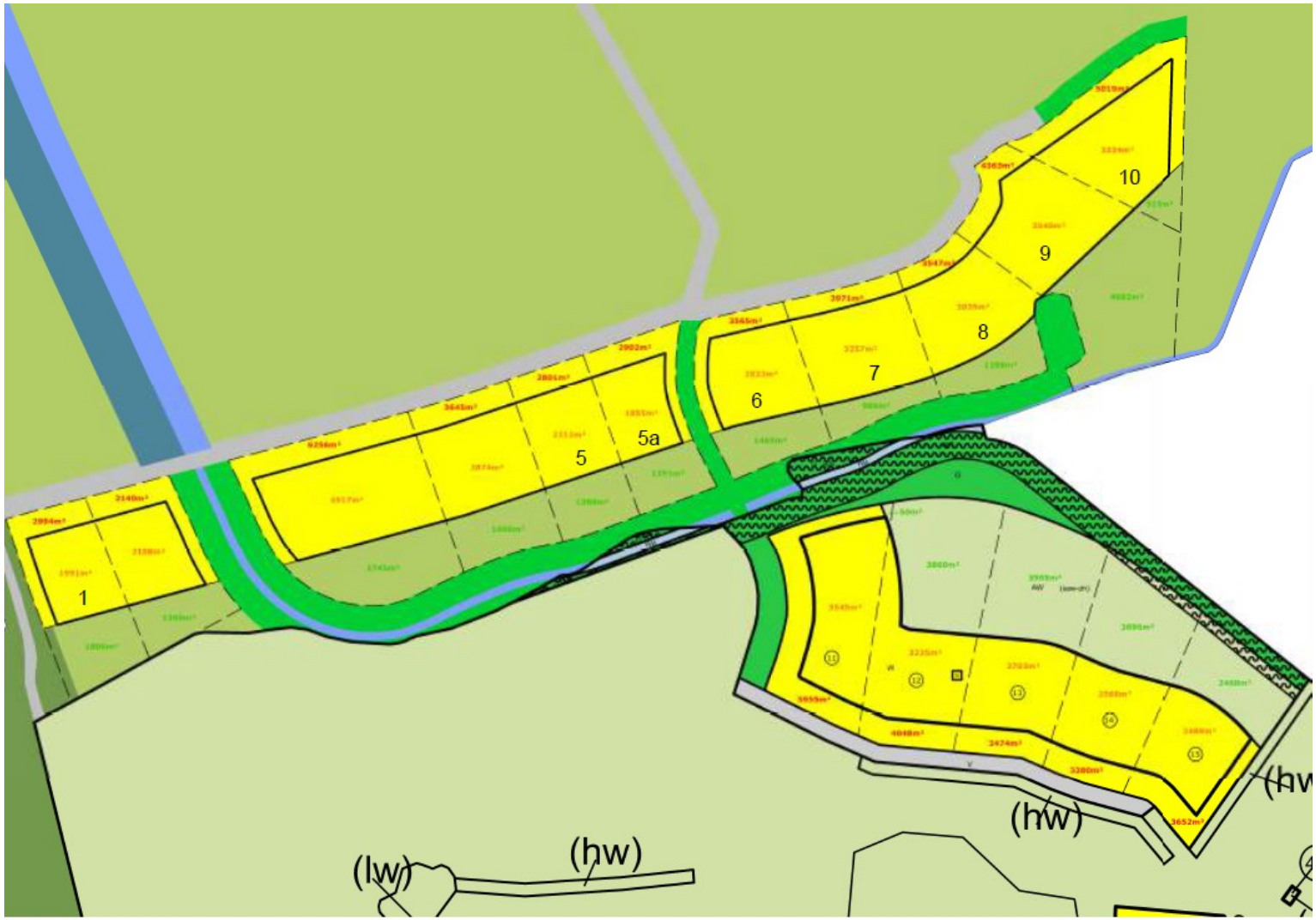
De verbetering van het resultaat komt hoofdzakelijk door de verwerking van de indexering op de prijzen van de recente taxatie van de kavels. Daarnaast is de looptijd van de grondexploitatie met twee jaar verkort. Hierdoor wordt het project sneller afgerond dan oorspronkelijk gepland. Omdat de opbrengsten dan eerder binnenkomen, heeft dit een positief effect op het resultaat.
De kosten zijn gestegen doordat er extra kosten zijn gemaakt voor het oprichten van een projectgroep. Deze projectgroep is opgericht om de uitgifte van gronden sneller te laten verlopen.

Verschillenanalyse grondexploitatie Olde Engberink per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen, getallen staan voor gehele project)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	7.586.000	7.645.000	59.000
Subtotaal opbrengsten	9.496.000	9.901.000	404.000
Nominaal saldo	1.910.000	2.256.000	345.000
Subtotaal inflatie en rente	98.000	-10.000	-108.000
Resultaat EW per 31-12-2030[1] / 2028[2]	2.008.000[1]	2.246.000[2]	238.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	1.819.000	2.116.000	297.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024	441.488
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2025	79.138
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2025	520.626

Verbeelding Olde Engberink



3.8 Uitbreiding Hertme

Beschrijving

In de Woonvisie Borne 2010-2014 is aangegeven dat in Hertme beperkte woninguitbreiding mogelijk moet zijn in of direct rondom de kern. Bij het besluit van 16 april 2013 heeft het college ingestemd met een nieuwe uitbreidingslocatie voor woningbouw in Hertme. Voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie is een grondexploitatie opgesteld welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2016. Het project is gelegen aan de Hertmerdwarsweg en de Zwartkotteweg. Het bestemmingsplan voor het deel ten westen van de Hertmerdwarsweg is in 2017 onherroepelijk geworden.

De uitgifte was in 2018 gestart. Het plan voorziet met name in de behoefte van de lokale bevolking in Hertme. Alle typen (grondgebonden)woningen waren in principe mogelijk binnen het plan. In het westelijke deel, dat reeds volledig is uitgegeven als zes kavels, werd er ingezet om de kavelmaten niet vooraf vast te leggen. Het was de bedoeling dat potentiële kopers zelf de grootte van hun kavel kunnen bepalen waarbij de gemeente stuurt op het voorkomen van onverkoopbare (rest)kavels. Voor het tweede deel, het zuidoostelijke gebied, moest het bestemmingsplan worden aangepast. Dit was nodig omdat er nog negen woningen gebouwd mochten worden. In het oude bestemmingsplan was dit echter niet meer mogelijk. Dit kwam doordat in het eerste deel per kavel meer grond was gebruikt dan oorspronkelijk gepland. Hierdoor paste het aantal woningen niet binnen de beschikbare grond die was bestemd voor wonen. Daarom is het bestemmingsplan gewijzigd om de bouw van deze extra woningen mogelijk te maken.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geïndexeerd;
- De plankosten zijn herzien en aangepast aan de huidige prijsontwikkelingen.

Voortgang

Het bestemmingsplan is vastgesteld, echter is daartegen beroep ingesteld waardoor het project vertraging op heeft gelopen.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale rijwoningen	3	33%
Vrije kavels particulier	6	67%
Totaal	9	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	3.331	34%
Verharding	815	8%
Groen	5.744	58%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	9.890	100%

Projectgegevens	
Kern	Hertme
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	9.890 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,54 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee licht gedaald ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2025 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2026).

De geraamde plankosten zijn herzien. De nog te realiseren kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2026. Aan de opbrengstenkant zijn de herziene grondprijzen en de prijzen voor sociale woningbouw ingerekend. Hierdoor is de opbrengst iets lager uitgekomen dan eerder verwacht.

Verschillenanalyse grondexploitatie Uitbreiding Hertme per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.528.000	1.540.000	12.000
Subtotaal opbrengsten	2.081.000	2.073.000	-8.000
Nominaal saldo	553.000	533.000	20.000
Subtotaal inflatie en rente	57.000	36.000	-20.000
Resultaat EW per 31-12-2028	610.000	569.000	-41.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	574.000	536.000	-38.000

Tussentijdse winstneming per 31-12-2024	81.053
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2025	-488
Tussentijdse winstneming per 31-12-2025	80.565

Verbeelding Uitbreiding Hertme

De 1e fase betreft het gebied met zes reeds uitgeven kavels ten westen van de weg



3.9 Westermaat De Veldkamp

Beschrijving

De gemeente Borne heeft in 2005 met de gemeente Hengelo een overeenkomst gesloten voor het gezamenlijk ontwikkelen van 115 hectare bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein genaamd Buren was gepland aan de zuidwest kant van Borne in het gebied tussen de kern van Borne en de snelweg A1 en de A35. De risicoverdeling is destijds bepaald aan de hand van de behoefte naar bedrijventerreinen binnen beide gemeenten en bedraagt 35/115 voor Borne en 80/115 voor Hengelo.
Buren De Veldkamp (nu Westermaat De Veldkamp) is als eerste van de 3 fases in ontwikkeling genomen. Inmiddels is vast komen te staan dat de overige fases niet als bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het exploitatiegebied ligt ten zuiden van de kern van Borne en ten noorden van de snelweg A1. Het terrein wordt ontsloten via de Amerikalaan en sluit via de Bornsestraat aan op de A1. Om deze ontsluiting mogelijk te maken is er in 2010 een tunnel aangelegd om de Amerikalaan onder het bestaande spoor door te leiden. Eind 2016 is het doortrekken van de Amerikalaan naar de afslag Borne-West (via een zuidelijke randweg) voltooid. Hierdoor is Westermaat De Veldkamp op twee plaatsen ontsloten op de A1. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 56,3 hectare. Binnen deze 56,3 hectare is er plaats voor afgerond 28,9 hectare uitgeefbaar gebied voor bedrijven. Hiervan is bijna alles verkocht, de laatste 2 kavels zijn in optie. De verwachting is dat deze laatste in optie genomen gronden in 2026 worden verkocht.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Resterende budgetten voor plankosten en woonrijp maken zijn geactualiseerd met nieuwe ramingen;

Voortgang

Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is bijna afgerond, uitgangspunt is dat deze eind 2026 wordt afgesloten. In 2025 is er 1 perceel verkocht en bij schrijven zijn de laatste 2 kavels in optie. De verwachting is dat deze laatste in optie genomen kavels in 2026 passeren bij de notaris. Het betreft de Groene Wig kavels 34 en 35. De randvoorwaarden voor de uitwerking van de Groene Wig zijn uitgewerkt.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)
Kavels bedrijventerrein	11.249

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Netto uitgeefbaar	289.200	51%
Verharding	83.674	15%
Wadi's en groen	156.957	28%
Water	33.159	6%
Totaal (bruto plangebied)	562.990	100%

Projectgegevens	
Kern	Zuidkant van kern Borne, ten noorden van snelweg A1
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	562.990 m2

Parameters	2026	2027	2028 t/m 2035	2036 en verder
Rente[1]	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging[2]				
Plankosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Civiele techniek	2,6%	2,6%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging[2]		2,00%	2,00%	0,0%

1 Percentage van gemeente Borne
2 Percentage van gemeente Hengelo

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 26,2 miljoen negatief. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2026 van de grondexploitatie 2026 komt daarmee circa € 92.000 euro negatiever uit dan de grondexploitatie van 2025 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2026).

De verslechtering van de financiële situatie wordt vooral veroorzaakt door hogere plankosten dan oorspronkelijk begroot. Dit komt voornamelijk door de intensieve inzet van de Groene Wig, zoals de werkzaamheden van de erfgoedcommissie en de aanvragen voor de omgevingsvergunning. Daarnaast speelt ook de situatie rondom de onbebouwde kavels een rol. Verder is er sprake van extra kosten door het langer openhouden van het project. Dit is nodig om de laatste zaken af te ronden. Hierdoor zijn er een jaar extra plankosten voor de gebiedsontwikkeling. Voor bijna alle verwachte kosten zijn offertes aangevraagd, als onderdeel van de voorbereiding op de afronding van Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp eind 2026 .

De verbetering aan de opbrengstenkant komt vooral doordat er meer vierkante meters zijn verkocht dan oorspronkelijk was begroot. Hierdoor is de totale opbrengst van de verkochte kavel hoger uitgevallen dan verwacht.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) A	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	73.096.000	73.842.000	746.000
Subtotaal opbrengsten	47.493.000	47.617.000	124.000
Nominaal saldo	25.603.000	26.225.000	622.000
Subtotaal inflatie en rente	552.000	547.000	-5.000
Resultaat EW 31-12-2025[1] / 2026[2]	-26.155.000[1]	-26.772.000[2]	617.000
Resultaat NCW per 1-1-2026	-26.155.000	-26.247.000	92.000

Gemeente Borne neemt voor haar aandeel in het tekort een verliesvoorziening op. Dit betekent dat de verliesvoorziening van Borne circa 30% van de netto contante waarde per 1-1-2026 is (35/115).

Verliesvoorziening (€, afgerond op duizendtallen)

	Per 31-12-2024	Per 31-12-2025	Mutatie 2025
Verliesvoorziening Borns deel	7.804.000	7.988.000	184.000

Verbeelding Veldkamp

