



Actualisatie Grondexploitaties 2025

gemeente Twenterand

Inhoudsopgave

Algemeen 2

Marktontwikkeling 2

Uitgangspunten 3

Verkoopprijzen 4

Exploitatiegegevens actualisatie 2023 6

Financiële positie 7

Afzetverwachting: Woningbouw 8
Bedrijventerreinen 8

Vennootschapsbelasting 9

Complexen 10

Complexen in exploitatie
- Zuidmaten Oost 10
- Kruidenwijk 11
- Smithoek 11
- Mozaïek 11
- Restkavels woningen 12
- Almeloseweg Oost 13
- Oosterweilanden 13
- Garstelanden IV 14
- Restkavels bedrijventerreinen 14

Managementbladen 16

Algemeen.

Voor u ligt de actualisatie van de exploitatieopzetten per 1 januari 2025. In 2024 hebben de meeste complexen een goede voortgang gekend. Zo zijn in projecten als Almeloseweg Oost en de Kruidenwijk de laatste delen van het plan woonrijp gemaakt. In Zuidmaten Oost heeft de Raad van State uitsluitsel gegeven over het bezwaar op fase 4 van het plan, waardoor er nu verder mag worden gegaan met de ontwikkeling van het gebied. Over het gehele jaar is een beperkte winst geboekt op de grondexploitaties. Een belangrijke factor hierin is de stijging van toegerekende lasten aan het grondbedrijf. Die zijn verhoogd met circa €300.000 voor het gehele grondbedrijf wat meer is dan een verdubbeling ten opzichte van het jaar 2023. Deze stijging is meegenomen in de actualisatie en wordt met name teruggevonden in de totale winstverwachting van het grondbedrijf.

In juli 2023 is het grondbeleid van de gemeente Twenterand geactualiseerd. De gemeente Twenterand wil een situationeel grondbeleid gaan voeren. Dit betekent dat de gemeente een meer actief grondbeleid wil gaan voeren waar het mogelijk is om ook een leidende rol te kunnen nemen in de huidige woningproblematiek.

Deze vorm van grondbeleid is met name te zien in Vriezenveen Zuid, waarvoor in november 2024 het Masterplan Vriezenveen Zuid is vastgesteld. Op percelen in het zoekgebied is voorkeursrecht gevestigd en zijn ook in 2024 verschillende percelen daardoor aangekocht. Momenteel wordt intern dan ook gewerkt aan de uitwerking van dit masterplan. Wanneer er een definitief stedenbouwkundig plan ligt voor zoekgebieden kan er ook een grondexploitatie aan worden gekoppeld en vastgesteld door de gemeenteraad. 2025 zal dus vooral in het teken staan om hier naar toe te werken en er zal dus nog weinig aandacht voor zijn in deze actualisatie en komende rapportages van het grondbedrijf.

Ook is het programmaplan woningbouw afgelopen jaar vastgesteld waarbij er een budget van €3.600.000 beschikbaar is gesteld voor het mogelijk maken van de bouw van 1200 woningen. Voor dit bedrag zijn onder meer nieuwe externe projectleiders ingehuurd. Hierdoor is de verwachting dat er meerdere projecten actief kunnen worden opgepakt. Aan de andere kant zou dit ook meer vragen van de ambtelijke organisatie, waarvan meer gevraagd zal worden.

Marktontwikkeling.

De huidige woningmarkt in Nederland brengt verschillende risico's met zich mee. Hier zijn enkele belangrijke risico's doe momenteel spelen:

1. *Beperkt aanbod.*
   Er is momenteel een tekort aan woningen op de markt. Dit beperkte aanbod zorgt voor een competitieve markt waarin huizenkopers vaak overbieden en concessies moeten doen. Het beperkte aanbod heeft dus ook een aandeel in stijging van de woningprijzen..
2. *Nieuwbouwproductie blijft onder niveau*
   In 2023 zijn er significant minder bouwvergunningen uitgegeven dan de jaren daarvoor, wat is veroorzaakt door verschillende factoren. 2024 heeft laten zien dat dit een dip was in 2023 en dat zowel het aantal verleende bouwvergunningen als de nieuwbouwproductie stijgt. Deze stijging voldoet echter nog niet aan de stijging die het kabinet voor ogen heeft, waardoor de krapte op de woningmarkt komende jaren nog steeds niet is opgelost
3. *Stijgende bouw- en personeelskosten*
   Afgelopen jaren zijn de bouwkosten hard gestegen. Over 2024 was de kostenstijging circa 3%. Dit was vrijwel in zijn geheel te wijten aan de stijging van personeelskosten in de bouwsector. De stijging van de kosten zou niet meer zo extreem als eerdere jaren zijn, maar blijft naar waarschijnlijkheid wel relevant door het personeelstekort in de bouwsector en een stijgende vraag naar bouwmaterialen.

Uitgangspunten actualisatie.

Voor de actualisatie van de exploitaties van de verschillenden plannen zijn de volgende parameters aangehouden:

1. De rentetoerekening vast te stellen op 1,1%.
2. Stijgingspercentage van de kosten te stellen het eerstvolgende jaar op 5 % per jaar en vervolgens op 2% per jaar
3. Stijgingspercentage van de kosten voor eigen personeel te handhaven op 5,5%
4. Percentage onvoorzien te handhaven op:
   - Eerste verkennende berekening 20%
   - Bestekberekeningen 15%
   - Actualisatie lopende complexen 10%.
5. Percentages onvoorzien overige kosten te handhaven op:
   - 5% bij uitgifte gronden tot 50%
   - 3% bij uitgifte gronden van 51 tot 75%
   - 2% bij meer dan 75% uitgegeven grond.
6. Toerekening eigen personeel is in 2024 in totaal €607.148
   Aan woningbouw in totaal € 541.394= per jaar
   Aan bedrijventerreinen in totaal € 65.754= per jaar
7. Voor het maken van bestekken door derden 5% van de kosten van bouw en woonrijp maken.
8. Website, communicatie en reclame
   - € 1.500 bij start van het project
   - € 250 jaarlijks voor actualisatie.
9. Uitgifte tempo voor de bedrijventerreinen en woningbouwkavels ongewijzigd te laten.
10. De grondprijzen van Zuidmaten Oost te verhogen naar €260 per m2 voor rij- en twee-onder-één-kapwoningen en naar €295 per m2 voor vrijstaande woningen.
11. De overige uitgifteprijzen hanteren conform de meest recente grondprijzenbrief van de gemeente Twenterand

Verkoopprijzen

De verkooprijzen zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

In deze nota worden puntsgewijs de prijzen per m2 (excl. Btw) voor stukken grond gegeven in de gemeente Twenterand. De prijzen zijn beschreven in bandbreedtes, zodat er enige onderhandelingsruimte blijft. Er wordt een prijs gegeven per type bestemming van de grond. Voor lopende projecten waarin nog woning- of bedrijfskavels worden uitgegeven zijn ook specifieke prijzen toegekend.

Woningbouw

- Kavel woning sociale huur €150-€190 p/m2
- Kavel betaalbare woning (< 355.000) €200-€250 p/m2
- Kavel vrije sector €270-€320 p/m2
- Kavel Mozaïek Vriezenveen €290-€310 p/m2
- Kavel Zuidmaten Oost €260-€295 p/m2

Bedrijfskavels

- Kavel Oosterweilanden €110-€130 p/m2
- Kavel Almeloseweg-Oost €85-€115 p/m2
- Kavel Garstelanden €80-€100 p/m2
- Bedrijventerreinen < 3 ha €80-€100 p/m2
- Bedrijventerreinen > 3 ha €90-€130 p/m2

Snippergroen

Een stuk snippergroen is een klein perceel tot de grootte van 150m2. Mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in de Beleidsnota Uitgifte Openbaar groen.

- Snippergroen €80 p/m2

Erfpacht

- Gronden uitgegeven in erfpacht 5% van de verkoopwaarde

Maatschappelijk (verkoop)

Gronden in gebruik voor maatschappelijke doeleinden zijn breed van begrip. In dit geval zal er dus geen algemene prijs worden vastgesteld. Verkoop van deze gronden komt weinig voor. De verkoopwaarde zal in dit geval worden bepaald door een taxatierapport. Verhuur van maatschappelijke gronden gebeurt op 5% van de economische waarde.

Sport

Gronden die worden gebruikt in het kader van sportdoeleinden worden normaliter verhuurd aan sportverenigingen. Hierin zal tot 5% van de realisatiewaarde van de grond als huurprijs worden aangehouden.

- Sport tot 5% van de realisatiekosten

Recht van opstal

Voor het hebben van een recht van opstal op gemeentegrond wordt een onderscheid gemaakt in de grondkosten voor commercieel en niet-commercieel gebruik. Dit betreft een jaarlijkse vergoeding.

- Recht van opstal (niet commercieel gebruik) tot €2-, per m2
- Recht van opstal (commercieel gebruik) tot €5-, per m2

Zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten is een aparte vorm van recht van opstal nodig.

- Retributie recht van opstal zendmast €5000 per zendmast per jaar
- Retributie extra gebruiker zendmast €1000 per extra gebruiker per jaar

Standplaatsen/(tijdelijk) gebruik grond (APV, precario)

Het plaatsen van voorwerpen onder, op of boven gemeentelijke grond is volgens artikel 2:10 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Twenterand verboden. Hiervoor kan een ontheffing worden aangevraagd bij de gemeente. De tarieven hiervoor zijn in andere verordeningen vastgesteld

Verhuur restgronden (per m2 per jaar)

Bij bepaalde kavels die de gemeente tijdig niet in gebruik heeft kan een verhuurovereenkomst worden opgesteld. Hierbij bestaat een onderscheid tussen commercieel en particulier gebruik en de verhuur van graslanden. Voor het opstellen van een huurovereenkomst bestaat een vast opstelbedrag van €80-, die eenmalig is

- Huur o.b.v commercieel gebruik €15-, p/m2
- Huur o.b.v particulier/maatschappelijk gebruik €10-, p/m2
- Huur van grasland €0,50-, p/m2
- Minimumprijs voor het opstellen van een overeenkomst €80-, eenmalige bijdrage

Nutsvoorzieningen

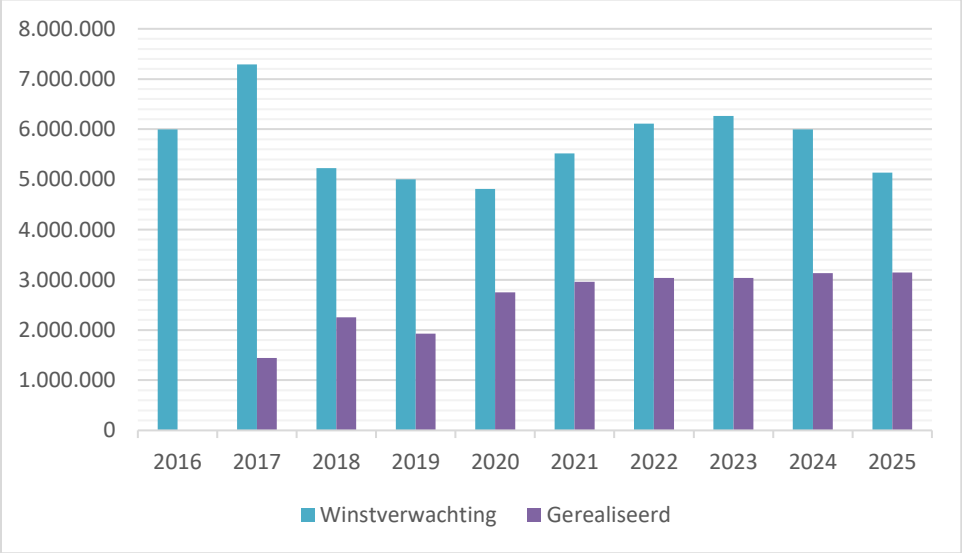
Verkoop van de grond ten behoeve van het plaatsen van energievoorzieningen kent een eigen grondprijs. Deze wordt bepaald op €150 per m2

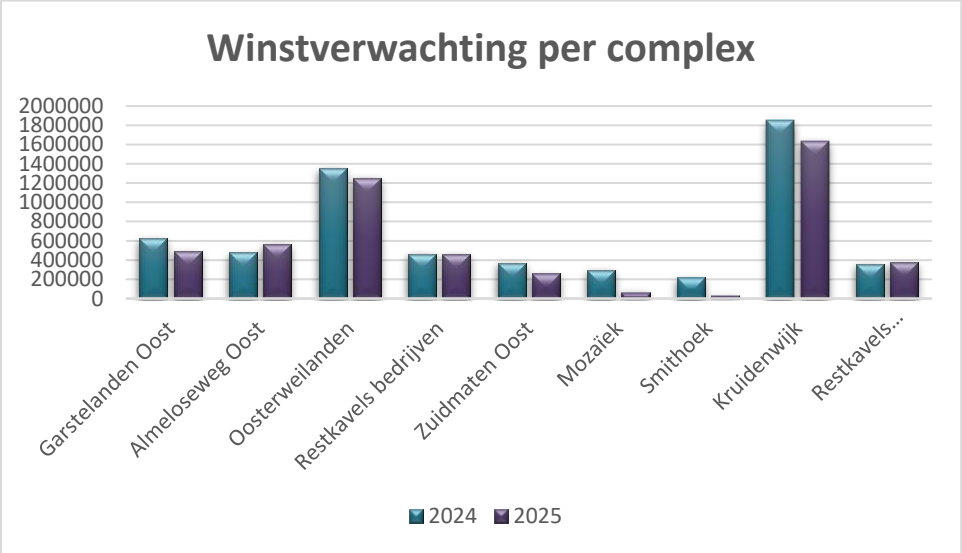
- Nutsvoorzieningen €150-, p/m2

Exploitatiegegevens actualisatie 2025
Onderstaand vindt u de geactualiseerde cijfers.

Totaal exploitaties

Winstverwachting 2023	5.997.381
Winstverwachting 2024	5.135.364
Daling	862.017



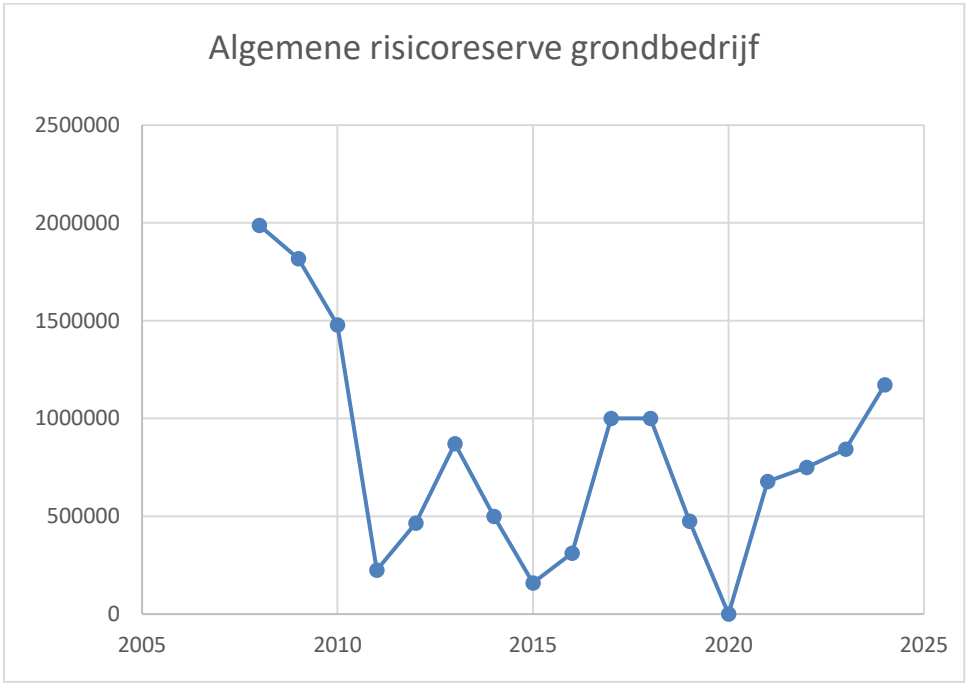


Veel complexen laten een daling zien in het verwachte resultaat. Dit komt door aspecten als stijgende kosten met daartegenover vastgestelde verkoopprijzen. Het belangrijkste aspect is uiteindelijk de stijging van toegerekende lasten aan het grondbedrijf. Een dergelijke stijging was niet voorzien en is in deze actualisatie verwerkt voor dit jaar en de jaren daarop. Daardoor is de winstverwachting voor bij met name de woningbouwprojecten naar beneden bijgesteld.

.

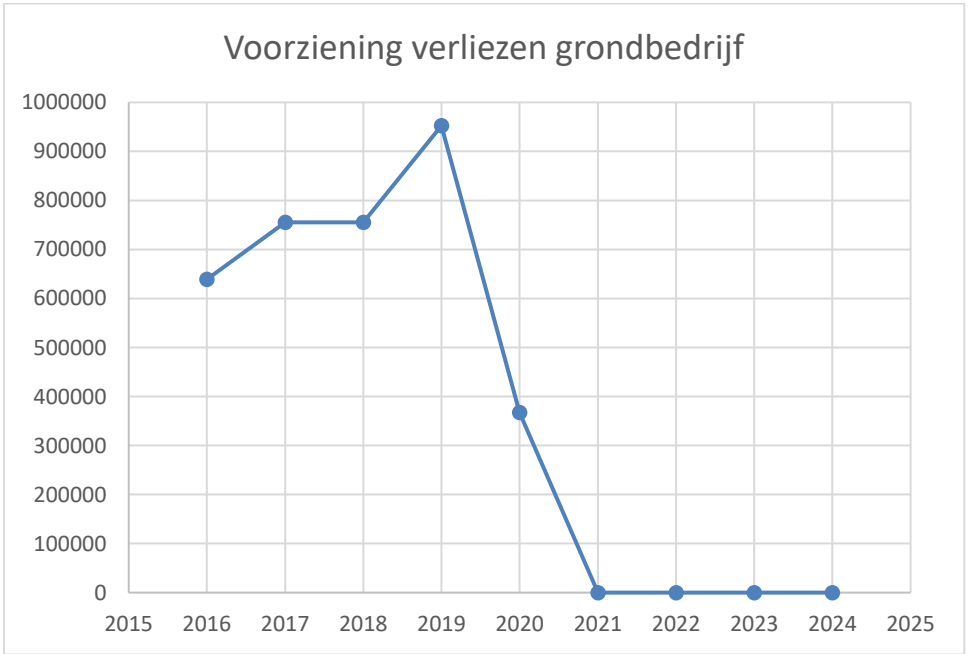
Financiële Positie

Verloop risico reserve grondbedrijf



Het resultaat van 2024 van € 4.224 is toegevoegd aan de reserve, die op een totaal komt van €1.172.449.

Verloop voorziening verliezen grondbedrijf



Er zijn geen voorziene verliezen. De voorziening is derhalve € 0,=

Afzetverwachting

Woningbouw

	In €								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Zuidmaten Oost	872.560	1.544.027	1.392.928	495.188	0	0	0	0	0
Smithoek	0	1.362.127	0	0	0	0	0	0	0
Mozaïek	513.300	0	0	0	0	0	0	0	0
Restkavels	115.440	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1.501.300**	**2.906.154**	**1.392.928**	**495.188**	**0**	**0**	**0**	**0**	0

	in m2								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Zuidmaten Oost	3.454	4.665	3.899	1.216	0	0	0	0	0
Smithoek	0	8.932	0	0	0	0	0	0	0
Mozaïek	1.711	0	0	0	0	0	0	0	0
Restkavels	624	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**5.789**	**13.597**	**3.899**	**1.216**	**0**	**0**	**0**	**0**	0

Bedrijventerreinen

	In €								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Garstelanden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almeloseweg	336.809	0	0	0	0	0	0	0	0
Oosterweilanden	2.027.391	1.851.468	2.158.641	0	0	0	0	0	0
Restkavels	0	435.420	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**2.364.200**	**2.286.888**	**2.158.641**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0

	in m2								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Garstelanden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almeloseweg	3.396	0	0	0	0	0	0	0	0
Oosterweilanden	14.979	13.679	15.879	0	0	0	0	0	0
Restkavels	0	5.332	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**18.375**	**19.011**	**15.879**	0	0	0	0	0	0

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting ingevoerd voor de gemeentelijke exploitaties van de complexen in het grondbedrijf. Jaarlijks moet over de winst 15% tot 25 % aan belasting betaald worden. De verwachting is echter dat de gemeente Twenterand geen VPB belasting verschuldigd zal zijn.

Winstneming

De BBV-voorschriften schrijven voor dat jaarlijks de winsten moeten worden genomen. Dit op basis van de formule:
Winstverwachting x % gerealiseerde kosten t.o.v. de totale kosten x % gerealiseerde verkopen t.o.v. totale verkopen.

In de begroting 2025 en verder zijn geen verwachte winsten opgenomen vanuit de complexen ter dekking van tekorten op de begroting.

Complexen.
Onderstaand wordt per complex ingegaan op de actualiteit.

Zuidmaten Oost
Het bezwaar op het bestemmingsplan van Zuidmaten Oost fase 4 heeft voorgelegen bij de Raad van State. Het bezwaar bleek niet gegrond en daarmee mag de gemeente Twenterand verdergaan met de ontwikkeling van deze woonwijk. Momenteel wordt gewerkt aan het voorbereiden van de uitgifte en de werkzaamheden in deze fases. Aan de uitgifte is nog geen datum gekoppeld, maar de hoop is er om begin 2025 hiermee te kunnen starten.

Het kavel aan de Blesdijk verkocht voor de bouw van appartementen in 2024. Daarnaast zal kavel 76 voorlopig uit de fasering worden weggehaald vanwege het ontbreken van een bouwtitel. Ook wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit te nemen over de invulling van de Roelofsbrink, waar afgelopen jaar het oude kantoorpand is gesloopt, wat ook financiële gevolgen zou kunnen hebben voor de grondexploitatie. Hierin is in deze actualisatie nog uitgegaan van het scenario zoals die in eerdere jaren in de exploitatie was opgenomen.



situatie per 1-1-25

Kruidenwijk

De werkzaamheden zijn afgerond op dit complex en ook zijn de gronden al lange tijd verkocht. Voor de laatste werkzaamheden is de onderhoudstermijn nog van kracht en daarmee kan dit complex nog niet worden afgesloten. Werkzaamheden die hieruit voortvloeien zouden nog in de grondexploitatie moeten worden opgenomen. De budgetruimte die hiervoor nog aanwezig is in de grondexploitatie is hiervoor toereikend. Er bestaat dus verder geen risico voor dit complex.

Smithoek

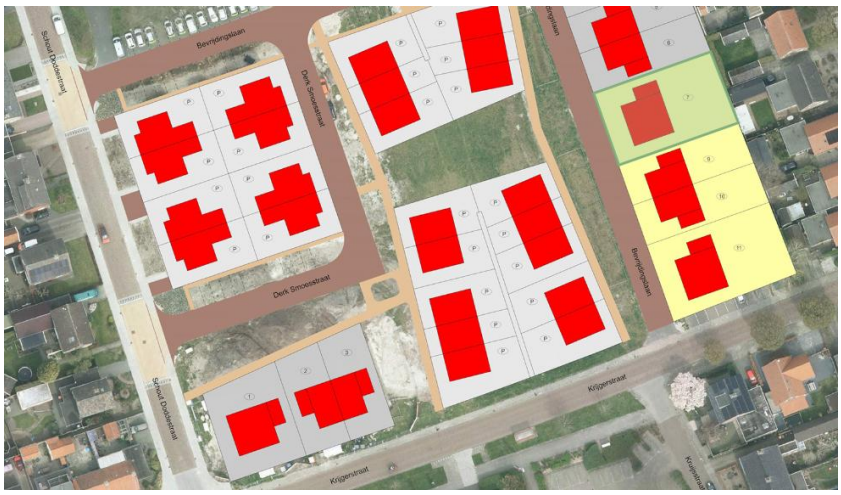
Het bestemmingsplan is afgelopen jaar voorgelegd aan de gemeenteraad, maar werd als nog niet rijp voor besluitvorming gezien totdat er een overeenkomst zou zijn met de andere grondeigenaar in het gebied. Dit is tot op heden nog niet tot stand gekomen, waardoor de grondexploitatie weinig mutaties en vooruitgang kent. De lange looptijd begint de voorziene winst op dit plan te drukken.



Impressie plan de Smithoek

Mozaïek

In 2024 is de gymzaal aan de Krijgerstraat gesloopt. Hierdoor is het mogelijk om ook de laatste kavels aan de Bevrijdingslaan voor te bereiden, wat ook al is gestart. De laatste vier kavels zijn ook al in de verkoop gezet en hier bleek genoeg belangstelling voor te zijn. De vier kavels zijn daarmee in optie genomen en kunnen hopelijk in 2025 allen worden verkocht.
Qua planning en uitgifte loopt dit plan dus voorspoedig, wat ook gunstig is voor de exploitatie. Toch is de exploitatie qua winstverwachting toch wat naar beneden bijgesteld vanwege de eerder besproken groei van toegerekende lasten aan het grondbedrijf.



Situatie per 1-1-25 (in het geel te verkopen kavels)

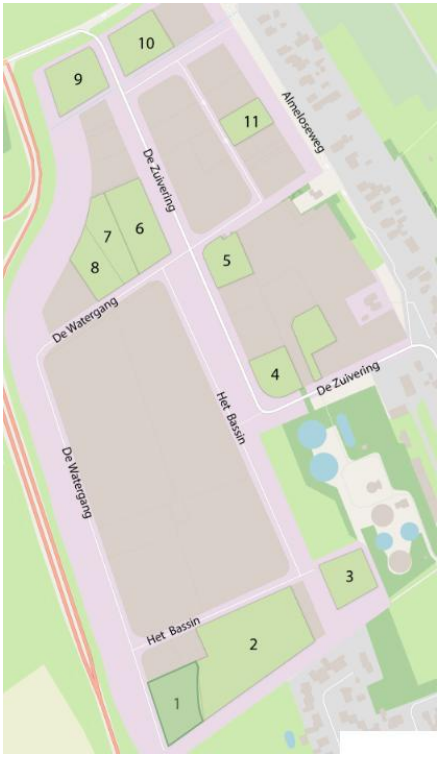
Restkavels woningen



Impressie woningbouw aan de Beeklaan

Op dit complex zijn veel opbrengsten gegenereerd. In Westerhaar is na het uitschrijven van een prijsvraag het kavel aan de Beeklaan verkocht aan een ontwikkelaar voor de bouw van 4 woningen. Dit zorgt voor een positiever verwacht resultaat op dit complex. Ook één van de twee kavels in Bruinehaar is verkocht in 2024. Het andere kavel staat nog wel in de verkoop, waardoor het nog niet mogelijk is dit complex af te sluiten.

Almeloseweg Oost



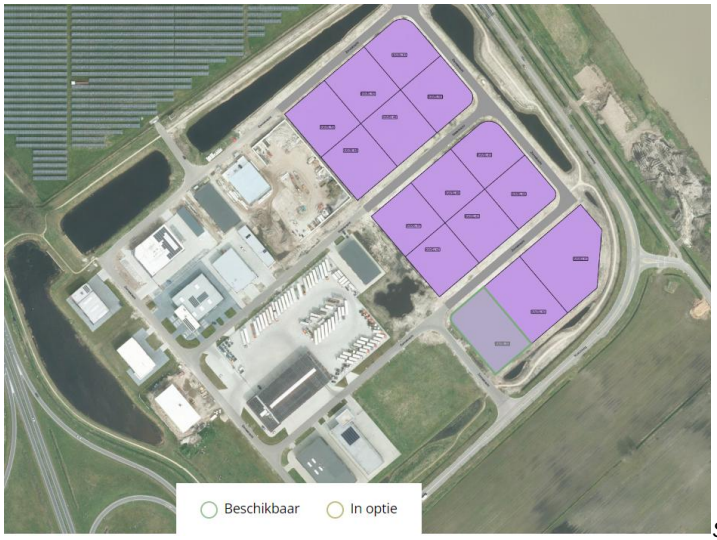
Situatie per 1-1-2025

Enkel kavel 1 staat nog in de verkoop. Dit kavel is in de verkoop gezet, waarna aan één van de belangstellende een optie is afgegeven, die tot op heden nog loopt.

Het woonrijpmaken is in principe afgerond voor dit complex. Mogelijke kosten die nog komen vanuit de onderhoudstermijn kunnen wel nog worden toegerekend aan de grondexploitatie.

Daarnaast zijn er extra opbrengsten gegenereerd met de verkoop van stukken grond die niet direct in de verkaveling waren opgenomen, waardoor deze exploitatie ook een positievere opbrengst met zich mee brengt.

Oosterweilanden



Situatie 1-1-2025

De eerste inschrijvingsprocedure van fase 2 van Oosterweilanden heeft in 2024 plaatsgevonden. Hierbij werd het nieuwe uitgiftebeleid voor het eerst als toetsingskader gebruikt. Hieruit bleek wel dat het toetsingskader in sommige opzichten lastiger bleek uit te voeren. Daarom zal het uitgiftebeleid worden herzien, zodat dit bij volgende uitgifterondes zorgt voor een toetsingskader dat meer duidelijkheid verschaft voor zowel medewerkers van de gemeente als belangstellenden voor kavels

Ook wordt er gewerkt aan een definitieve versie van het inrichtingsplan voor fase 1 en 2 in samenspraak met de aannemer van dit plan. Vaststelling van dit plan zal ook voor de grondexploitatie meer zekerheid met zich meebrengen over de te maken kosten. Dit kan hopelijk in de actualisatie van de exploitatieopzetten voor het komende jaar worden meegenomen.

Garstelanden IV

Op dit bedrijventerrein zijn in 2023 de laatste kavels verkocht. Afgelopen jaar is gewerkt aan een projectplan waarin de afwerking van de grondexploitatie wordt gecombineerd met de gewenste revitalisering van het bedrijventerrein. Daarmee is de basis gelegd om richting afronding van het bedrijventerrein toe te werken, waarin ook de aanwezige ondernemers zich kunnen vinden.

Restkavels bedrijven

Voor de beschikbare grond in Vroomshoop heeft de gemeente plannen om deze zelf te gaan gebruiken voor uitbreiding van de gemeentewerf. Hier is nog geen besluit over genomen waardoor dit complex nog niet kan worden afgesloten.

Managementbladen

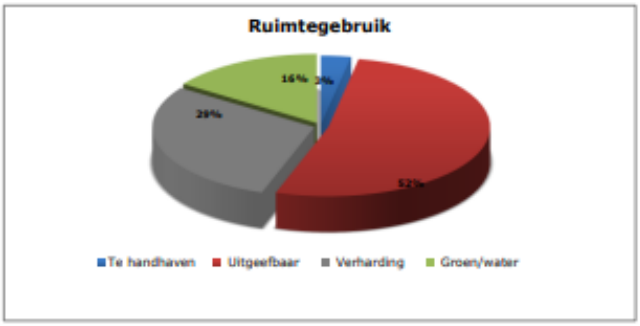
Projectnaam	Zuidmaten (Oost)
Projectnummer	22
Projectomschrijving	Woongebied met schoollocatie
Printdatum	26-3-2025

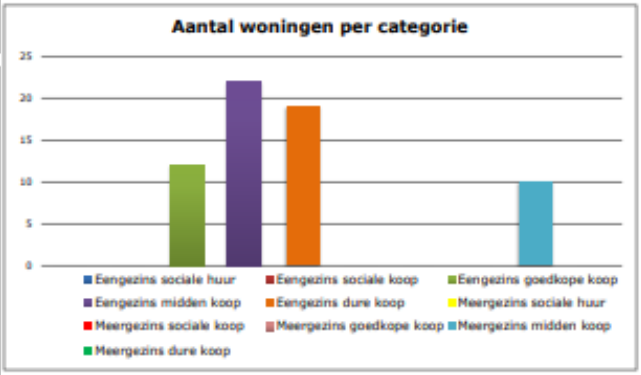
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**75.405**
	Te handhaven	2.263
Exploitatiegebied		73.142
Hoofdstructuur		
	Verharding	22.112
	Groen	9.774
	Water	1.862
Subtotaal Hoofdstructuur		**33.748**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	32.011
Subtotaal Woningbouw		**32.011**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	7.383
Subtotaal niet-woningbouw		**7.383**
Verschil Exploitatiegebied Functies		



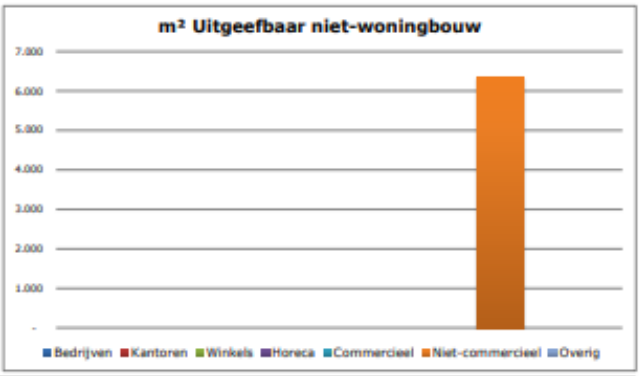


FINANCIEEL

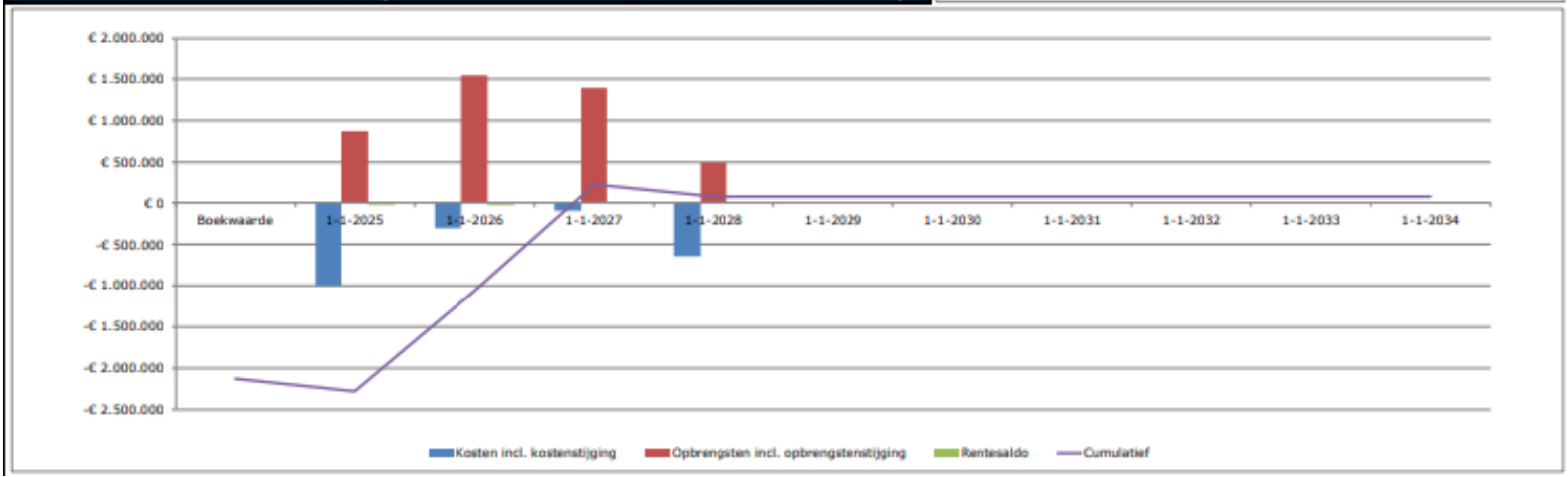
Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 3.947.026,00
Sloop/sanering	€ 4.500,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 1.821.894,38
Woonrijpmaken	€ 2.147.816,05
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 1.867.435,37
Plankosten	€ 241.434,59
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 1.451.415,35
Subtotaal investeringen	**€ 11.481.521,75**
Kostenstijging	€ 104.905,28
Te realiseren rentekosten	€ 61.187,46
Totaal investeringen	**€ 11.647.614,49**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	12	€ 540.319,00
Eengezins midden koop	22	€ 6.800.421,62
Eengezins dure koop	19	€ 1.973.980,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	10	€ 400.000,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**63**	**€ 9.714.720,62**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	6.320	€ 768.000,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 768.000,00**
Overige opbrengsten		**€ 1.419.318,00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 11.902.038,62**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 2.093,76
Totaal opbrengsten		**€ 11.904.132,38**



Eindwaarde	**€ 256.517,90**	**Boekwaarde kosten**	**€ 9.539.080,30**
Contante waarde	**€ 67.948,78**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 7.411.834,62**
Nominale waarde	**€ 420.516,87**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 2.127.245,68**
	31-12-2028		
	1-1-2025		



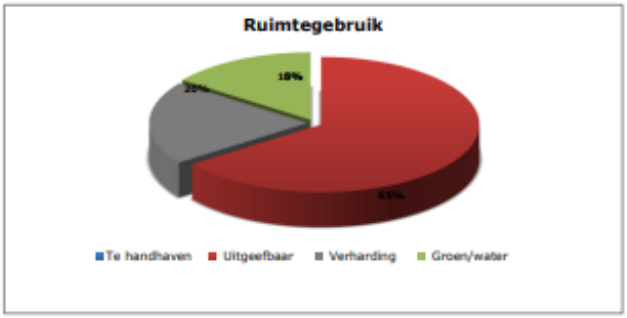
Projectnaam	Kruidenwijk III
Projectnummer	19
Projectomschrijving	kruidenwijk III (woningbouw)
Printdatum	26-3-2025

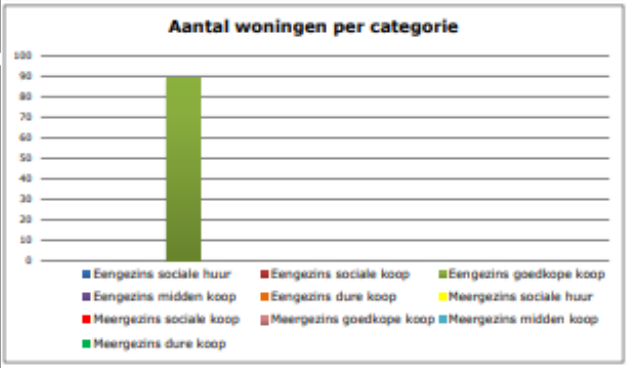
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**42.792**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		42.792
Hoofdstructuur		
	Verharding	8.540
	Groen	6.409
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**14.949**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	27.843
Subtotaal Woningbouw		**27.843**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		





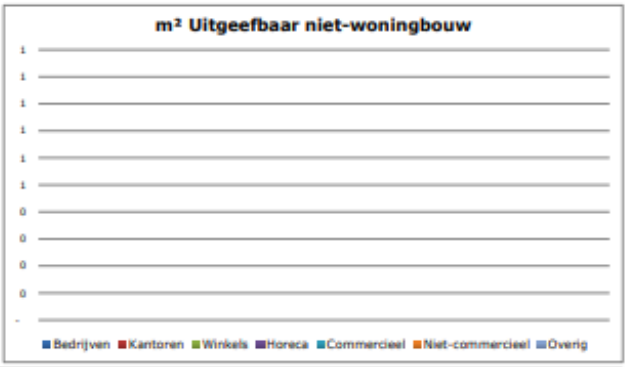
FINANCIEEL

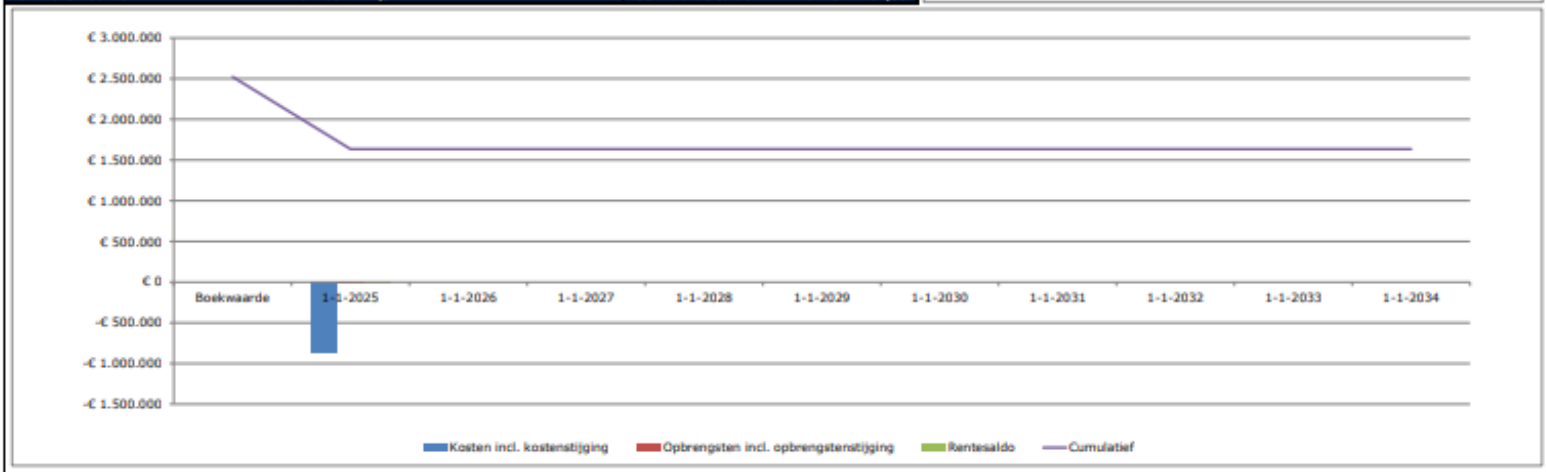
Investeringen	**Bedrag**
Bijkomende kosten	€ 141.055,00
Sloop/sanering	€ 2.098,60
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 428.629,00
Woonrijpmaken	€ 1.418.516,54
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 120.084,40
Plankosten	€ 0,00
Fondsen	€ 159.575,00
Eigen personele kosten	€ 425.506,89
Subtotaal investeringen	**€ 2.695.465,43**
Kostenstijging	€ 23.063,44
Te realiseren rentekosten	€ 4.842,11
Totaal investeringen	**€ 2.723.370,98**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	89	€ 4.240.364,95
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**89**	**€ 4.240.364,95**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 117.548,42**
Subtotaal opbrengsten		**€ 4.357.913,37**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 4.357.913,37**

Eindwaarde	**€ 1.634.542,39**	**31-12-2025**	**Boekwaarde kosten**	**€ 1.843.972,96**
Contante waarde	**€ 1.602.492,54**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 4.366.155,29**
Nominale waarde	**€ 1.662.447,94**		**Boekwaarde saldo**	**€ 2.522.182,33**





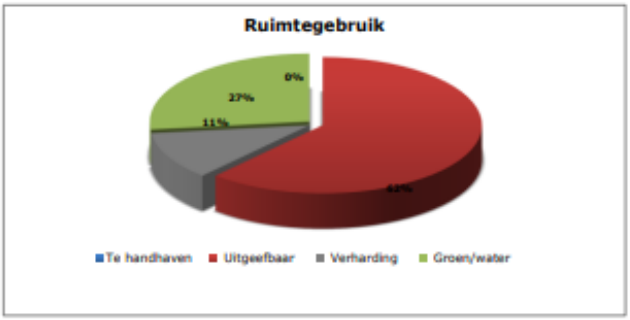
Projectnaam	Smithoek
Projectnummer	32
Projectomschrijving	woningbouw
Printdatum	26-3-2025

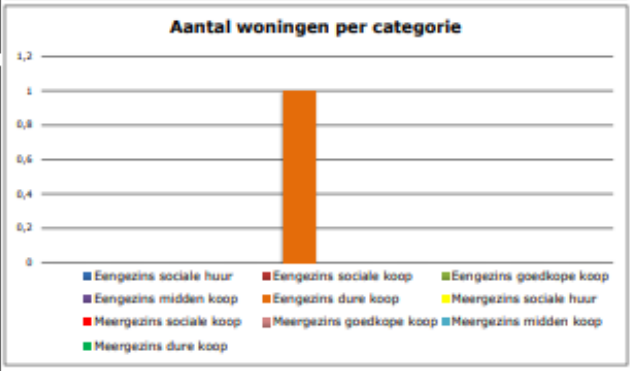
GrexManager

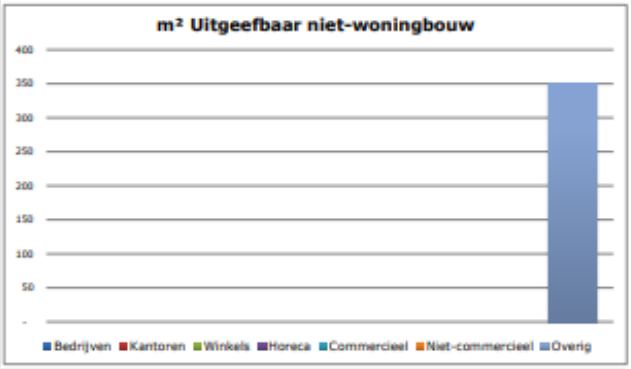
Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**7.443**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		7.443
Hoofdstructuur		
	Verharding	850
	Groen	2.000
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**2.850**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	4.593
Subtotaal Woningbouw		**4.593**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		







FINANCIEEL

Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 306.070,31
Sloop/sanering	€ 5.994,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 284.800,00
Woonrijpmaken	€ 165.300,00
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 147.786,86
Plankosten	€ 1.375,00
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 406.989,02
Subtotaal investeringen	**€ 1.318.315,19**
Kostenstijging	€ 25.848,17
Te realiseren rentekosten	€ 19.532,36
Totaal investeringen	**€ 1.363.695,73**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	1	€ 1.369.680,25
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**1**	**€ 1.369.680,25**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	349	€ 26.175,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 26.175,00**
Overige opbrengsten		**€ 0.00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 1.395.855,25**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 1.395.855,25**

Eindwaarde	**€ 32.159,52**	**31-12-2026**	**Boekwaarde kosten**	**€ 741.704,92**
Contante waarde	**€ 5.752,14**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 7.553,00**
Nominale waarde	**€ 77.540,06**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 734.151,92**



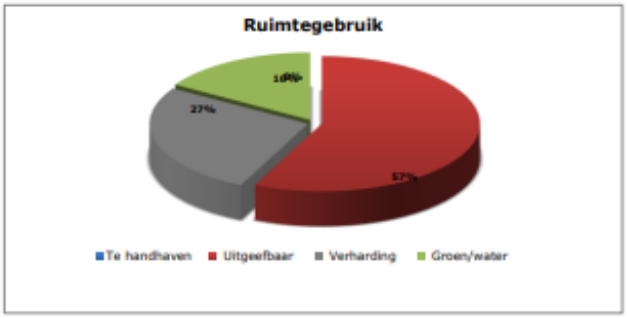
Projectnaam	Mozaiek
Projectnummer	35
Projectomschrijving	Woningbouw
Printdatum	26-3-2025

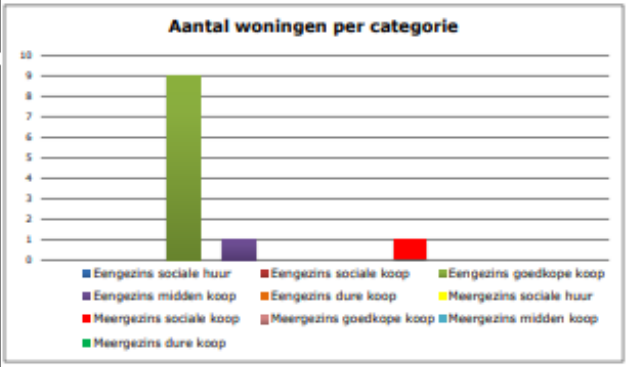
GrexManager

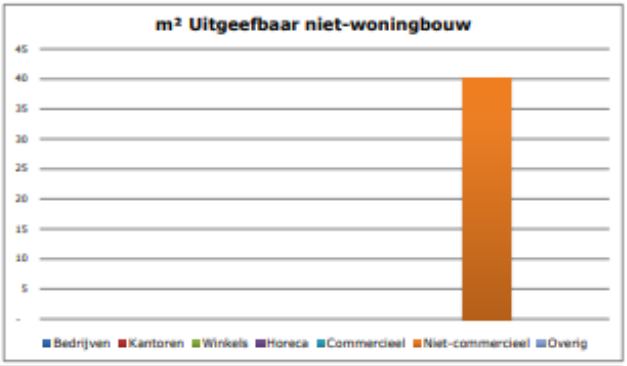
Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**15.778**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		15.778
Hoofdstructuur		
	Verharding	4.233
	Groen	1.247
	Water	1.317
Subtotaal Hoofdstructuur		**6.797**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	8.981
Subtotaal Woningbouw		**8.981**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		-
Verschil Exploitatiegebied Functies		







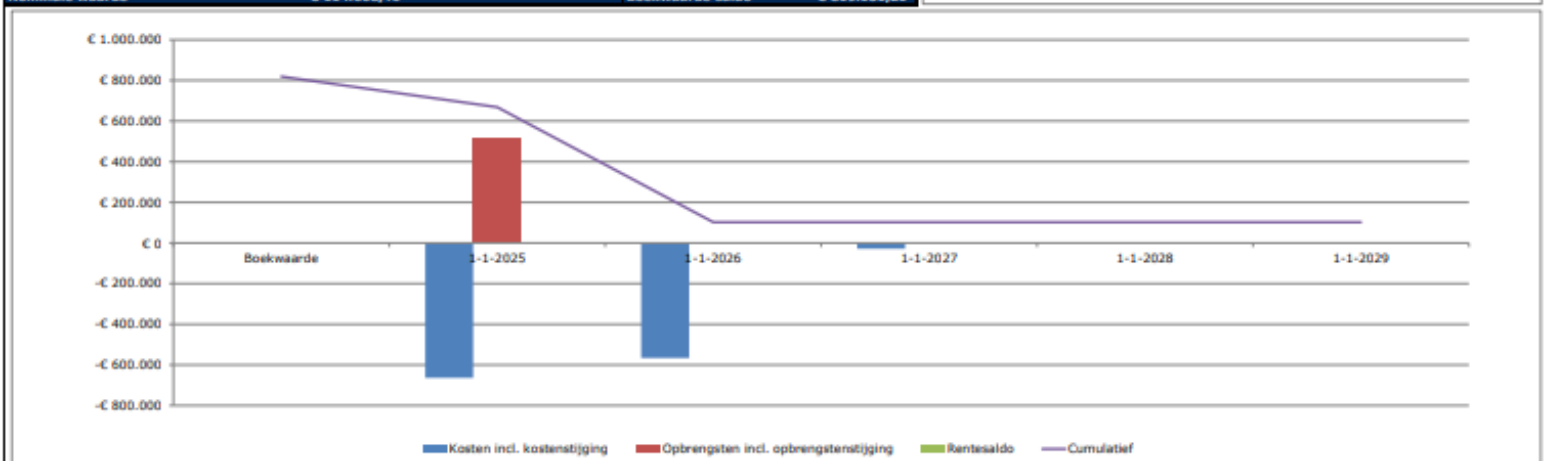
FINANCIEEL

Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 0,00
Sloop/sanering	€ 98.950,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 1.360.495,82
Woonrijpmaken	€ 0,00
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 181.593,85
Plankosten	€ 1.400,00
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 188.463,87
Subtotaal investeringen	**€ 1.830.903,54**
Kostenstijging	€ 49.072,49
Te realiseren rentekosten	€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 1.879.976,03**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	9	€ 551.500,00
Eengezins midden koop	1	€ 612.000,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	1	€ 720.000,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**11**	**€ 1.883.500,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	40	€ 1.200,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 1.200,00**
Overige opbrengsten		**€ 60.872,00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 1.945.572,00**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 1.945.572,00**

Eindwaarde	**€ 65.595,97**	**Boekwaarde kosten**	**€ 621.567,96**
Contante waarde	**€ 98.404,95**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 1.440.699,17**
Nominale waarde	**€ 114.668,46**	**Boekwaarde saldo**	**€ 819.131,21**
	31-12-2026		
	1-1-2025		



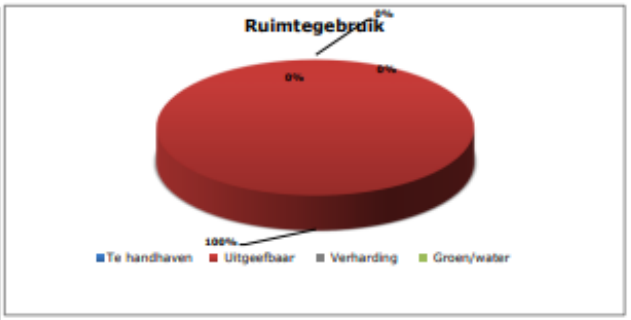
Projectnaam	Restkavels woningbouw
Projectnummer	33
Projectomschrijving	Restkavels (woningbouw)
Printdatum	26-3-2025

GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**9.276**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		9.276
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		-
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	9.276
Subtotaal Woningbouw		**9.276**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		-
Verschil Exploitatiegebied Functies		



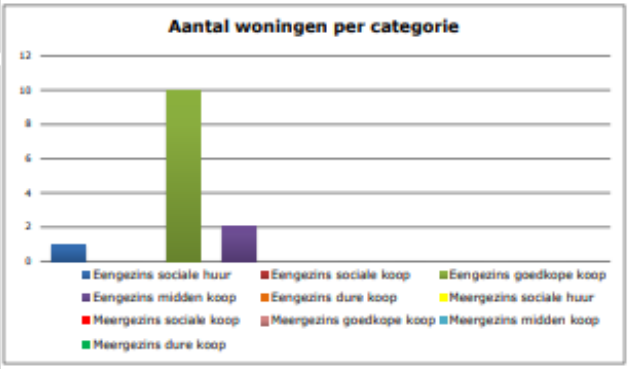
FINANCIEEL

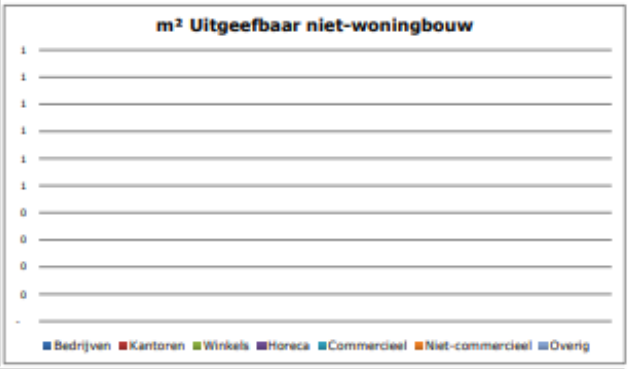
Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 1.219.271,07
Sloop/sanering	€ 12.235,81
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 8.360,27
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 151.076,14
Plankosten	€ 625,00
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 226.664,54
Subtotaal investeringen	**€ 1.618.232,83**
Kostenstijging	€ 1.770,30
Te realiseren rentekosten	€ 64,27
Totaal investeringen	**€ 1.620.067,40**

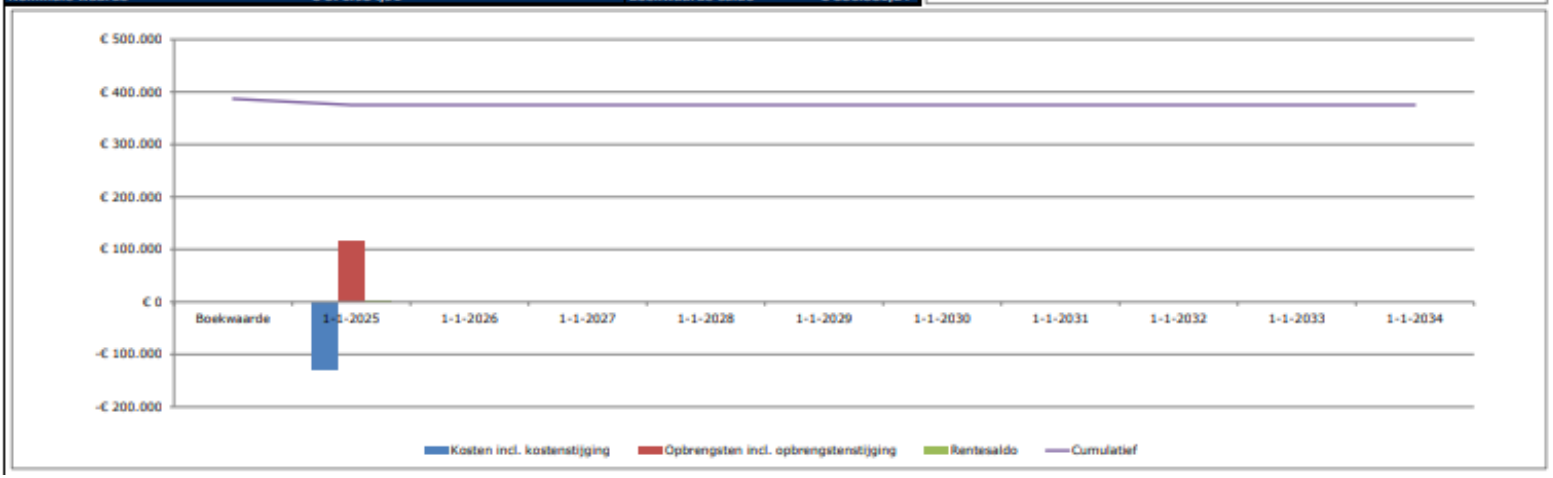
Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	1	€ 320.521,85
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	10	€ 1.548.159,44
Eengezins midden koop	2	€ 126.486,45
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**13**	**€ 1.995.167,74**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 0,00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 1.995.167,74**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 1.995.167,74**

Eindwaarde	**€ 375.100,34**	**31-12-2025**	**Boekwaarde kosten** **€ 1.492.846,00**
Contante waarde	**€ 367.745,43**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.** **€ 1.879.727,24**
Nominale waarde	**€ 376.934,91**		**Boekwaarde saldo** **€ 386.881,24**







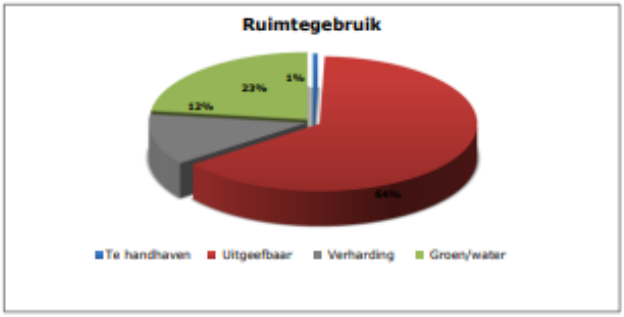
Projectnaam	Almeloseweg Oost
Projectnummer	20
Projectomschrijving	Almeloseweg Oost (bedrijventerrein)
Printdatum	26-3-2025

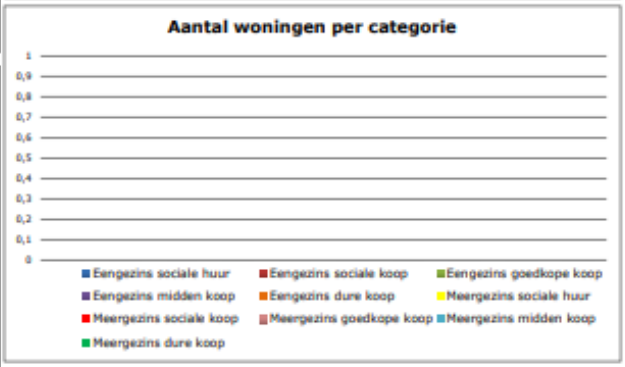
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**220.987**
	Te handhaven	1.134
Exploitatiegebied		219.853
Hoofdstructuur		
	Verharding	27.163
	Groen	24.282
	Water	26.415
Subtotaal Hoofdstructuur		**77.860**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	141.993
Subtotaal niet-woningbouw		**141.993**
Verschil Exploitatiegebied Functies		



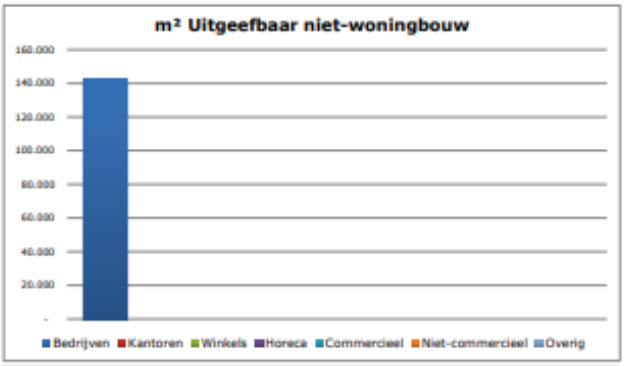


FINANCIEEL

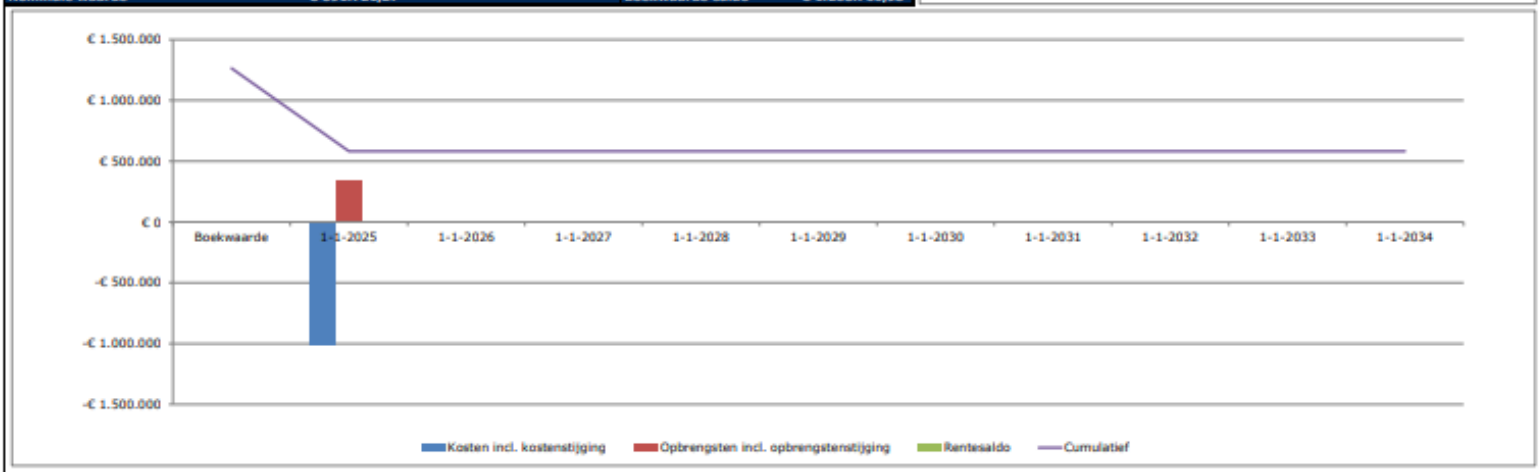
Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 3.848.487,00
Sloop/sanering	€ 6.790,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 3.629.485,00
Woonrijpmaken	€ 2.151.380,89
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 1.405.571,88
Plankosten	€ 1.547,58
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 546.358,54
Subtotaal investeringen	**€ 11.589.620,89**
Kostenstijging	€ 24.617,53
Te realiseren rentekosten	€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 11.614.238,42**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	141.993	€ 12.095.097,24
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 12.095.097,24**
Overige opbrengsten		**€ 86.244,92**
Subtotaal opbrengsten		**€ 12.181.342,16**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 12.181.342,16**



Eindwaarde	**€ 567.103,74**	**Boekwaarde kosten**	**€ 10.595.238,54**
Contante waarde	**€ 570.172,65**	**31-12-2025**	**1-1-2025**
Nominale waarde	**€ 591.721,27**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 11.859.005,52**
		Boekwaarde saldo	**€ 1.263.766,98**



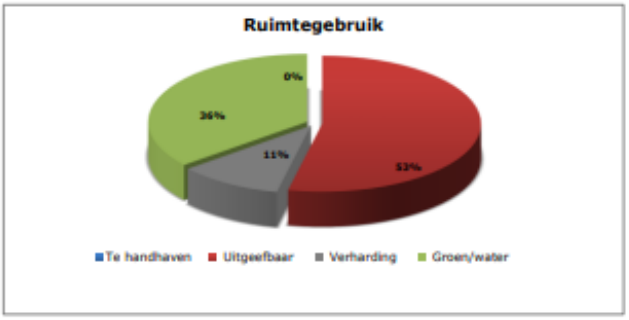
Projectnaam	Oosterweilanden
Projectnummer	28
Projectomschrijving	2024
Printdatum	26-3-2025

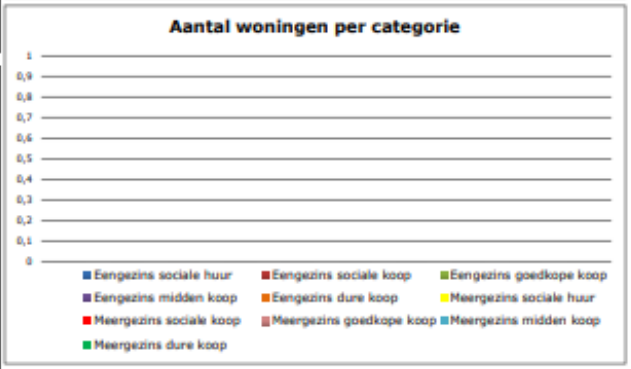
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**192.196**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		192.196
Hoofdstructuur		
	Verharding	20.406
	Groen	35.196
	Water	33.879
Subtotaal Hoofdstructuur		**89.481**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	102.715
Subtotaal niet-woningbouw		**102.715**
Verschil Exploitatiegebied Functies		



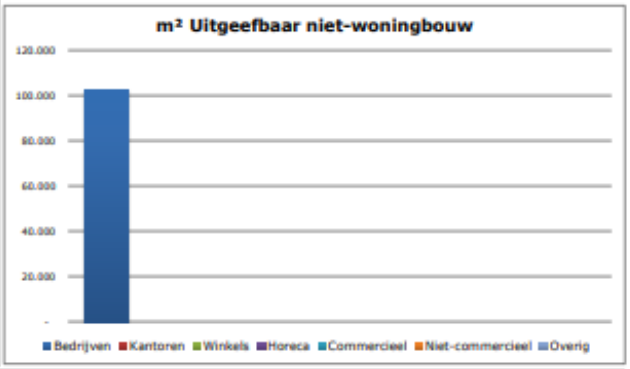


FINANCIEEL

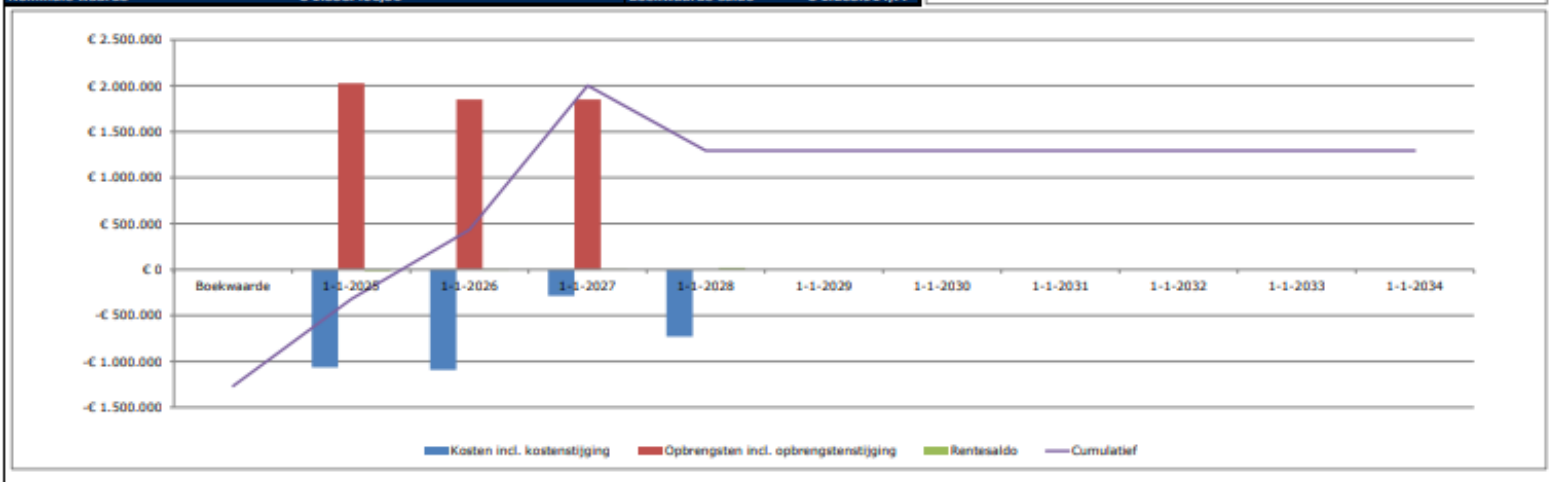
Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 2.700.508,46
Sloop/sanering	€ 7.070,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 3.215.533,88
Woonrijpmaken	€ 1.875.650,00
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 685.194,30
Plankosten	€ 1.341.099,95
Fondsen	€ 130.651,30
Eigen personele kosten	€ 551.281,41
Subtotaal investeringen	**€ 10.506.989,30**
Kostenstijging	€ 90.825,98
Te realiseren rentekosten	€ 20.733,71
Totaal investeringen	**€ 10.618.548,98**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	-	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	102.715	€ 11.735.077,63
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 11.735.077,63**
Overige opbrengsten		**€ 110.318,03**
Subtotaal opbrengsten		**€ 11.845.395,66**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 23.558,66
Totaal opbrengsten		**€ 11.868.954,32**



Eindwaarde	**€ 1.250.405,34**	**31-12-2028**	**Boekwaarde kosten** **€ 7.427.346,13**
Contante waarde	**€ 1.195.242,39**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.** **€ 6.158.431,36**
Nominale waarde	**€ 1.338.406,36**		**Boekwaarde saldo** **-€ 1.268.914,77**



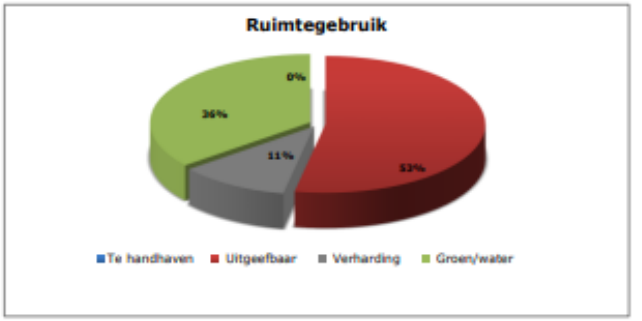
Projectnaam	Garstelanden Oost
Projectnummer	7
Projectomschrijving	Garstelanden Oost (bedrijventerrein)
Printdatum	26-3-2025

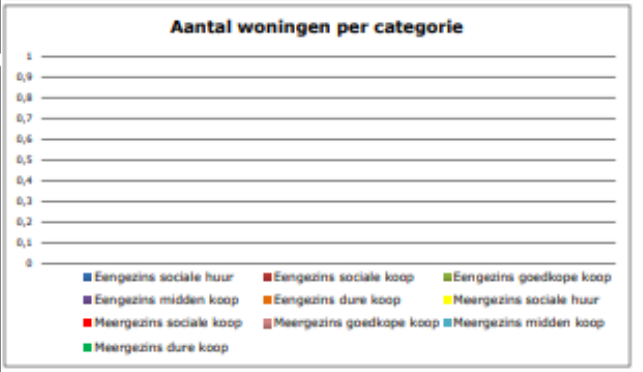
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**61.000**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		61.000
Hoofdstructuur		
	Verharding	6.808
	Groen	4.728
	Water	17.086
Subtotaal Hoofdstructuur		**28.622**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	32.378
Subtotaal niet-woningbouw		**32.378**
Verschil Exploitatiegebied Functies		





FINANCIEEL

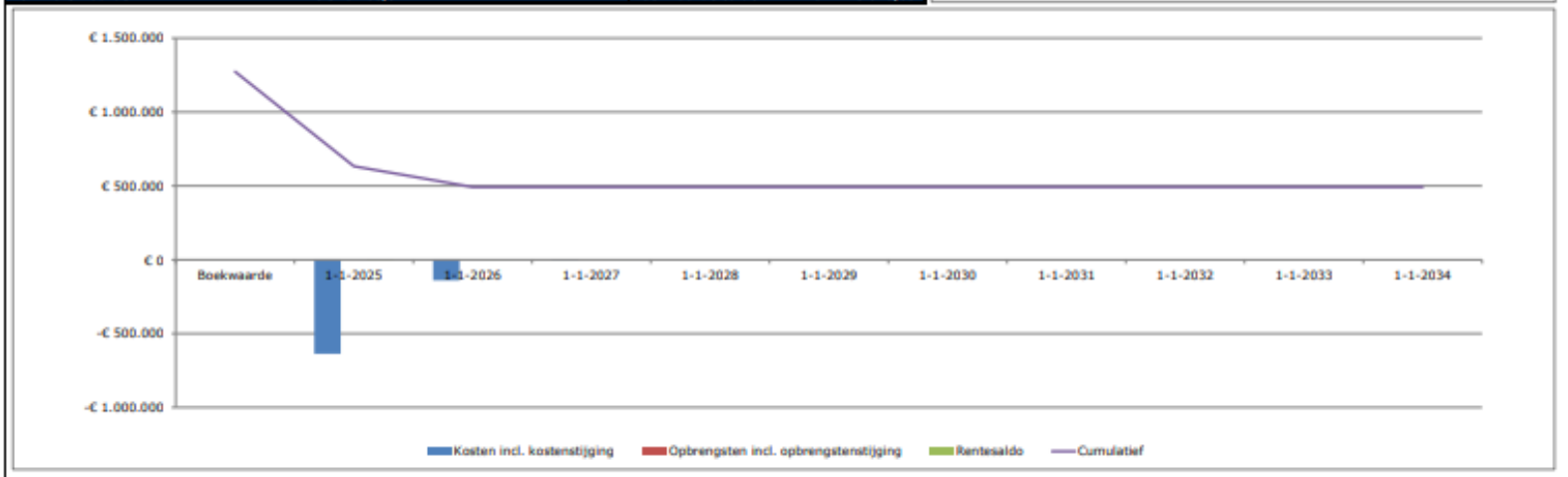
Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 810.301,00
Sloop/sanering	€ 7.575,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 662.109,50
Woonrijpmaken	€ 250.429,45
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 592.167,95
Plankosten	€ 1.400,00
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 325.774,27
Subtotaal investeringen	**€ 2.649.757,16**
Kostenstijging	€ 23.741,33
Te realiseren rentekosten	€ 4.281,00
Totaal investeringen	**€ 2.677.779,49**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	30.449	€ 2.663.361,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 2.663.361,00**
Overige opbrengsten		**€ 502.660,00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 3.166.021,00**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 3.166.021,00**



Eindwaarde	**€ 488.241,51**	**31-12-2026**	**Boekwaarde kosten**	**€ 1.893.000,32**
Contante waarde	**€ 472.955,28**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 3.166.021,00**
Nominale waarde	**€ 516.263,84**		**Boekwaarde saldo**	**€ 1.273.020,68**



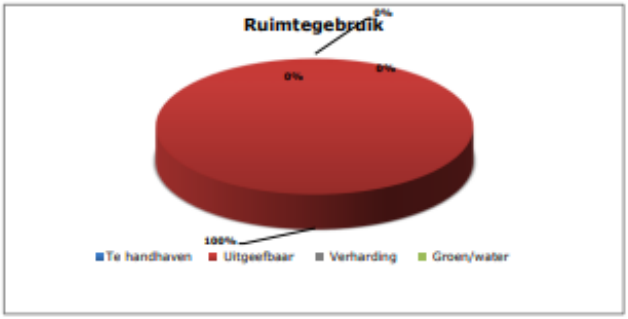
Projectnaam	Restkavels bedrijven
Projectnummer	34
Projectomschrijving	Restkavels bedrijven
Printdatum	26-3-2025

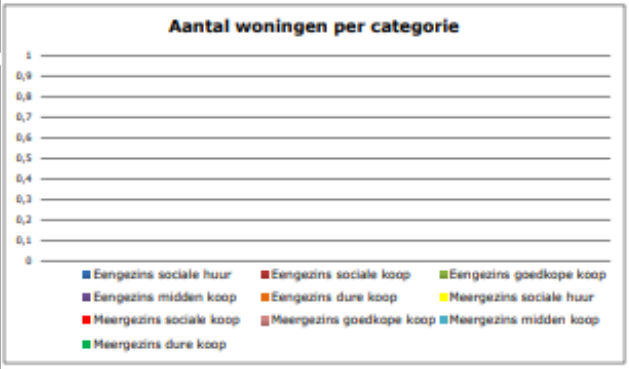
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**11.951**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		11.951
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		-
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		-
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	11.951
Subtotaal niet-woningbouw		**11.951**
Verschil Exploitatiegebied Functies		



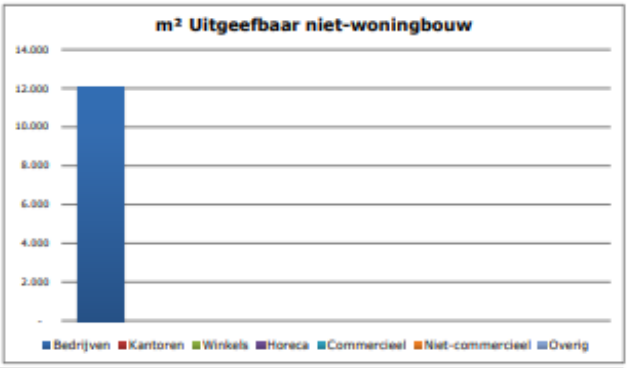


FINANCIEEL

Investeringen	Bedrag
Bijkomende kosten	€ 388.204,00
Sloop/sanering	€ 3.750,00
Grondwerk	€ 0,00
Ophoging	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 146.014,49
Civiele constructies	€ 0,00
Diversen	€ 44.871,35
Plankosten	€ 404,72
Fondsen	€ 0,00
Eigen personele kosten	€ 17.733,22
Subtotaal investeringen	**€ 600.977,78**
Kostenstijging	€ 835,04
Te realiseren rentekosten	€ 190,05
Totaal investeringen	**€ 602.002,86**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	-	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	12.045	€ 1.038.736,70
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 1.038.736,70**
Overige opbrengsten		**€ 26.412,72**
Subtotaal opbrengsten		**€ 1.065.149,42**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 1.065.149,42**



Eindwaarde	**€ 463.146,56**	**31-12-2026**	**Boekwaarde kosten**	**€ 569.873,90**
Contante waarde	**€ 459.666,05**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 629.729,42**
Nominale waarde	**€ 464.171,64**		**Boekwaarde saldo**	**€ 59.855,52**

