

Projectenrapportage 2025

Gebiedsontwikkeling



16 juni 2025



Gemeente Raalte



Inhoudsopgave Projectenrapportage 2025

Stand van zaken grondexploitatie 2025	Blz. 4
---------------------------------------	-----------

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

17-	Franciscushof	12
-46-	Sallandse Poort	17
-65-	Locatie voorm. Timmermanshuis Nieuw Heeten	20
-66-	Molenwijk Heino	22
-67-	Locatie Luttenbergerweg Luttenberg	25
-68-	Marissink Nieuw Heeten	28
-77-	de Zegge VII Raalte	32
-79-	't Broeck Broekland	35
-84-	de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1 en 2	38
-87-	Lierderholthuis fase 2	43
-90-	Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort	46
-00-	Locatie de Brink 2 Raalte	49

Overige gronden

-1-	't Broeck Broekland fase 5	53
-2-	de Veldegge Noord Heeten	53
-3-	Lierderholthuis fase 3	54

Restgronden

-99-	verspreid bezit / overige terreinen	55
------	-------------------------------------	----

Bijlage

Boekwaarden 1-1-2025 per complex	63
Resultaat onderhanden werk	64
Geactualiseerde grondexploitatie 2025 per complex	65

Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2025

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2025 wordt de voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte beschreven. Conform de Nota Grondbeleid en de geldende BBV-voorschriften dienen de grondexploitaties van de lopende plannen jaarlijks herzien te worden. Deze geactualiseerde grondexploitaties maken eveneens onderdeel uit van de Projectenrapportage.

De Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2025 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2025 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen

Woningbouw

We zien nog steeds een grote vraag naar nieuwbouwwoningen, met stijgende VON-prijzen. Dit jaar en de komende jaren staan nieuwbouwprojecten in de planning om deels aan de woningvraag te kunnen voldoen. Binnen de woningbouwprogrammering willen we tegelijkertijd ook ruimte blijven bieden aan nieuwe, kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen.

Om de grote vraag naar woningen het hoofd te kunnen bieden is de ambitie om binnen de gemeente Raalte in 10 jaar 3.000 nieuwe woningen te bouwen.

In Raalte wordt als kansrijke gebieden hiervoor geacht de Spoorzone en het gebied ten noorden van Raalte-Noord. In Heino betreft dit het centrum, Heino Noord-west en Heino Noord-oost (Molenwijk).

De uitvoering van de groeiopgave wordt ook doorgezet in de buurtdorpen. Met behulp van een prioriteringskader zijn keuzes gemaakt. Gebleken is dat in Luttenberg, Heeten en Laag Zuthem de vraag naar woningen het grootst is en met deze dorpen wordt het eerst aan de slag gegaan. De andere dorpen volgen daarna, zodat ieder dorp perspectief voor de toekomst heeft.

Bedrijvenmarkt

Het is belangrijk voor de gemeente om uitgiftebaar bedrijventerrein op voorraad te hebben om zodoende de dynamiek binnen het bedrijfsleven te kunnen accommoderen. In Raalte concentreert dit aanbod zich op de locatie De Zegge VII en in Heino de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort. Echter daar is sprake van een nog beperkt aantal beschikbare kavels. In Heeten is het bedrijventerrein de Telgen uitgebreid met een 3^e fase.

In het kader van de groeiopgave wordt verder onderzoek gedaan naar nieuwe werklocaties in Raalte.

Parameters

Bij het herzien van de grondexploitaties (GREX) is rekening gehouden met de volgende in de Grondprijsbrief 2025 vastgestelde parameters:

Position paper 2025

	2025	2026-2027	2028 e.v
Woningprijzen (bestaande bouw)	8,0%	5,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	2,0%
GWW kosten	4,5%	3,5%	2,0%
Groenvoorziening	5,0%	3,5%	2,0%
Plankosten extern / intern	5,5%	3,5%	2,0%
Plankosten intern / uurtarief	€135,00		
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%
Rente grondexploitaties	2,4%	2,4%	2,4%
Grondopbrengst woningbouw	4,0%	2,0%	0,0%



Grondopbrengst soc. huur	1,0%	1,0%	1,0%
Grondopbrengst bedrijventerrein	1,0%	1,0%	1,0%

Normbedragen		2025
onderdeel	Norm bedrag per m2	
	bruto opp.	netto opp.
bouwrijp maken	€ 25,00	nvt
woonrijp maken	€ 16,00	€ 33,00
groenvoorziening	€ 7,00	€ 15,00
overige		
groenvoorziening haag	€ 32,00	p/m1
groenvoorziening hekwerk incl. beplanting	€ 95,00	p/m1
openbare verlichting	€ 1.700,00	per lichtmast
speelvoorziening	€ 38.750,00	per speelplek

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2024 als reëel beoordeeld.

Actuele onderwerpen

Woningmarkt

Het aantal nieuw gebouwde woningen blijft al lange tijd achter bij de vraag. Door de recente stijging van de rente wordt het duurder om te bouwen en komen er minder projecten van de grond. Daarnaast zijn bouwmaterialen flink in prijs gestegen en is het nog steeds moeilijk op personeel te vinden. Ook onzekerheid rondom stikstof bemoeilijkt eveneens de bouw van nieuwe woningen.

Door de genoemde krapte op de woningmarkt zullen naar verwachting de huizenprijzen in 2025 stijgen met gemiddeld 7% (ABN AMRO, 2025). De jaren hierop volgend is het de verwachting dat de huizenprijzen minder hard stijgen. Gebrek aan aanbod zet een rem op het aantal transacties. Vooral voor starters is het lastig om een woning te kopen.

De verwachting is dat de huizenprijzen ook volgend jaar nog blijven stijgen. Onder andere de sterke stijging van de lonen is een belangrijke oorzaak voor de oplopende huizenprijzen. Daardoor kunnen huizenkopers steeds meer lenen.

Bedrijvenmarkt

Veel ondernemers waren door de Coronacrisis in eerste instantie terughoudend en wachtten de impact van de coronacrisis af alvorens nieuwe investeringen te doen. Langzamerhand kwam het vertrouwen terug en zijn veel ondernemers overgegaan tot aankoop van een bedrijfskavel. Thans is het te merken dat ondernemers door o.a. aanhoudende kostenstijgingen weer voorzichtig worden. Daarnaast speelt de onzekerheid op al dan niet aangesloten worden op de nutsvoorzieningen ook een rol.

De belangstelling voor een nieuwe bedrijfskavel is er wel, maar door de afwachtende houding van de ondernemers leidt dit niet altijd tot daadwerkelijke verkoop.



Stand van zaken grondexploitatie

Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie

De gemeente Raalte kent 12 actieve grondexploitaties (grex) met een gezamenlijke boekwaarde per 1-1-2025 van afgerond € 4,1 mln., als volgt verdeeld:

nr.	omschrijving	boekw.1-1-2025
17	Franciscushof	170.380
46	Sallandse Poort	532.306
66	Molenwijk Heino	-329.632
67	Luttenbergerweg Luttenberg	-21.910
68	Marissink Nw.Heeten	-364.920
73	Velderhof Mariënheem	1.624.067
77	de Zegge VII	1.758.316
79	t Broeck Broekland	-312.993
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	-357.195
87	Lierderholthuis fase 2	-216.651
90	Blankenfoort III Heino	1.624.994
	Totaal	4.106.762

Conform de Nota Grondbeleid en de BBV-voorschriften moeten de grexen jaarlijks geactualiseerd worden. Hieronder het resultaat van de gezamenlijke herziene grexen en exploitatieresultaat van de afzonderlijke complexen (CW = contante waarde per 1-1-2024, EW = Eindwaarde):

	Jaarrekening 2024		Projectenrapportage 2025		Verschil	
	CW 1-1-2025	EW	CW 1-1-2025	EW	CW 1-1-2025	EW
pos. expl. resultaat	1.873.291	1.959.589	1.836.815	1.944.761	-36.476	-14.828
neg. expl. resultaat	-1.450.612	-1.507.617	-1.101.220	-1.143.044	349.392	364.573
Totaal	422.679	451.972	735.595	801.717	312.916	349.745

nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2025 CW	Proj.rapp. 2025 EW
17	Franciscushof	210.752	223.652
46	Sallandse Poort	-620.739	-633.154
66	Molenwijk Heino	408.645	433.657
67	Luttenbergerweg Luttenberg	426.736	443.976
68	Marissink Nw.Heeten	332.941	367.594
73	Velderhof Mariënheem	109.955	114.398
77	de Zegge VII	-480.481	-509.890
79	t Broeck Broekland	65.148	67.780
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	17.326	17.673
87	Lierderholthuis fase 2	44.427	46.222
90	Blankenfoort III Heino	220.885	229.809
	Totaal	735.595	801.717



Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is afgenomen met € 349.392. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag verminderd kan worden (ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties).

De grex Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd. De nog te maken kosten bestaan m.n. uit het woonrijp maken van beide fasen. Hiernaar kijkende en omdat het woonrijp maken in één bestek aanbesteed wordt, zijn beide grexen samengevoegd. De grondexploitatie van fase 1 sloot met een negatief resultaat. Fase 2 daarentegen had een positief exploitatieresultaat. Dit resultaat is hoger dan het negatieve resultaat van fase 1, waardoor door de samenvoeging er sprake is van een per saldo een positief exploitatieresultaat.

Het verschil van het totaal exploitatieresultaat projectenrapportage 2025 t.o.v. jaarrekening 2024 wordt met name veroorzaakt door:

- een stijging van het rentepercentage vanaf 1-1-2026 met 0,1%;
- aanpassing nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken op basis van laatste aanbestedingen en genoemde normbedragen;

Kavelverkoop woningbouw

In het nieuwbouwsegment is nog steeds sprake van een grote belangstelling voor bouw kavels, waarop naar eigen idee, binnen de bestemmingsplanregels, een woning gerealiseerd kan worden.

In 2025 worden de volgende kaveluitgiften woningbouw verwacht:

- Franciscushof Zuid,
- Marissink Nieuw Heeten
- Velderhof Mariënheem

De levering van de kavels en de grondopbrengsten zullen deels in 2025 en 2026 hun beslag krijgen.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (per 1 juni 2025) van de verkoop van woningbouw kavels weergegeven. In de kolom begroting 2025 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2025). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2025 de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

Naam complex	Begroting 2025	Proj.rapp. 2025	Peildatum 1-6-2025	
			Verkocht 2025	In optie
<i>Onderhanden werk woningbouw</i>				
17- Franciscushof	14	44	36	8
66- Molenwijk Heino	33	30	30	
67- Luttenbergerweg fase 2	20	19	19	
68- Mariisink Nw. Heeten	3	1	1	
76- Velderhof Mariënheem	37	37	26	11
Totaal woningbouw	107	131	112	19

Toelichting:

Franciscushof Zuidrand;

In 2025 is de levering van enkele kavel geweest, die bij opmaak van de begroting 2025 nog voorzien waren in 2024.

Marissink Nieuw Heeten

In de begroting 2025 was de verwachting dat de rood voor rood kavels in 2025 verkocht zouden gaan worden. Door de geringe belangstelling voor deze kavels en de grote vraag naar vrije kavels, worden de RvR kavels omgezet naar vrije kavels. Naar verwachting zal de uitgifte nog in 2025 plaatsvinden.



Kavelverkoop bedrijventerrein

Het volgende overzicht geeft de werkelijke en verwachte verkoop van bedrijventerreinkavels weer:

Naam complex	Begroting 2025	Proj.rapp. 2025	Peildatum	Peildatum
			Verkocht 2025	In optie
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
77- de Zegge VII	1,0	1,1	0,5	0,6
90- bedrijventerrein Heino	0,5	0,7	0,7	0,5
Totaal bedrijventerrein (ha)	1,5	1,8	1,2	1,1

Toelichting

De Zegge VII

Het bedrijventerrein De Zegge VII is geheel bouwrijp. Diverse ondernemers hebben belangstelling voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit in 2025 (peildatum 1 juni) geleid tot de verkoop van in totaal 0,5 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 0,6 ha. Daarnaast worden verkoopgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel.

Bedrijventerrein Heino

In 2025 is concreet 1,2 ha. (peildatum 1 juni 2025) bedrijventerrein in Heino verkocht. Daarnaast is nog 0,5 ha. in optie gegeven.

Nieuwe locaties / ontwikkelingen

't Broeck fase 5

Aansluitend aan fase 4 wordt een perceel van circa 1,9 ha. herontwikkeld naar woningbouw. De huidige bestemming is agrarisch.

Het plan is om 40 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 8 beneden-bovenwoningen, 18 rijtjeswoningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 5x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen. In het laatste kwartaal van 2025 wordt de afronding van de planologische procedure verwacht. Het bouwrijp maken van de locatie en de kaveluitgifte zijn voorzien in 2026.

Lierderholthuis fase 3

Na afronding van de 2^e fase is de voorbereiding van fase 3 opgepakt. Het betreft een perceel van 7.380 m², dat ruimte gaat bieden voor de realisatie van 20 woningen (3x 4 rijtjeswoningen waarvan 4 huurwoningen, 4x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen).

De planologische procedure wordt in het 3^e kwartaal 2025 afgerond, waarna gestart kan worden met de kaveluitgifte en het bouwrijp maken.

De Veldegge fase 2

Aansluitend aan de Veldegge fase 1 wordt een perceel van circa 6 ha. herontwikkeld naar woningbouw.

Het beoogde woningbouwprogramma gaat uit van een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, sociale huurwoningen, rijwoningen in verschillende prijsklassen en rug aan rug woningen. In totaal betreft het 90 woningen.

De planning is om het omgevingsplan in het 3^e kwartaal voor te leggen aan uw raad. Na besluitvorming wordt de kaveluitgifte en het bouwrijp maken opgepakt.



Risico's

Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
17	Franciscushof	✓	!	hoog bedrag aan nog te maken kosten
46	Sallandse Poort	✗	!	negatief exploitatieresultaat
66	Moleinwijk Heino	✓	✓	positief exploitatie saldo
67	Luttenbergerweg	✓	✓	positief exploitatie saldo
68	Marissink Nw. Heeten	✓	✓	positief exploitatie saldo
73	Velderhof Mariënhem	✓	!	relatief gering postief expl.saldo
79	t Broeck Broekland	✓	✓	positief exploitatie saldo
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	✓	!	relatief gering postief expl.saldo
87	Lierderholthuis fase 2	✓	✓	positief exploitatie saldo
bedrijven				
77	de Zegge VII	✗	!	negatief expl.resultaat
90	Blankenfoort Heino	✓	!	nog niet alle kavels zijn verkocht

Negatief exploitatieresultaat

Een tweetal exploitaties (Sallandse Poort, en de Zegge VII,) sluit met een negatief resultaat. Conform de BBV-voorschriften is hiervoor een voorziening getroffen. Omdat het exploitatieresultaat negatief is, zal een tegenvaller direct financiële gevolgen hebben. Er zal dan een extra storting in de voorziening te verwachten verliezen doorgevoerd moeten worden. Deze komt dan ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Omdat complex Sallandse Poort in de afrondende fase zit, is het risico binnen dit project beperkt.

In de toelichting van de afzonderlijke complexen in de Projectenrapportage is bij de uitwerking van de risico's en kansen, het financieel effect op het eindresultaat berekend wanneer er sprake zou zijn van een wijziging in de parameters.

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters hebben verdere vertraging (tijd), een veranderende afzet (lagere opbrengsten) en de aanbestedingsmarkt (kostenstijging), gevolgen voor het eindresultaat. Deze scenario's zijn eveneens doorberekend.

Op basis van de doorberekende scenario's is een inschatting gemaakt van het totale financiële risico binnen de grondexploitatie. Afgerond is het totale risico berekend op € 0,2 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	43.750
kantoren	0
bedrijventerrein	152.525
totaal	196.275
afgerond	200.000

In de jaarrekening 2024 was het risico binnen de grondexploitatie berekend op € 0,8 mln.

De algemene reserve grondexploitatie kent een stand, na afroaming, van € 5 mln. Het berekende risicobedrag is derhalve volledig afgedekt. Dit bedrag maakt onderdeel uit van het totale risico van de gemeente Raalte. Zie hiervoor de paragraaf Weerstandvermogen en risicobeheersing.

Risico's overige terreinen

In het, in de projectenrapportage opgenomen, overzicht van Overige Terreinen zijn de niet voor ontwikkeling benodigde gronden gewaardeerd op de agrarische waarde. Het risico van bijvoorbeeld afwaarderen is hierdoor



niet meer aanwezig. Gronden die niet meer nodig zijn om in portefeuille te houden, worden verkocht. Het risico binnen het onderdeel Overige Terrein is daarom zeer beperkt.

Reserves grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2025 een stand van € 5 mln.. Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.

Na actualisatie van de grondexploitaties 2025 kan de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2025 opgemaakt worden:

Alg res grondexpl	2025
Stand per 1-1	5.000.000
Stortingen	754.920
Onttrekkingen	-369.965
Afroming reserve	384.955
Stand per 31-12	5.000.000

Het hierboven berekende surplus / afroming reserve van € 384.955 (boven de grens van € 5 mln.) komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve. De definitieve afroming wordt bij het opstellen van de jaarrekening bepaald en doorgevoerd.

Onderdeel van de stortingen in de algemene reserve grondexploitaties is de tussentijdse winstneming. Op basis van de geactualiseerde grexen 2025 is deze tussentijdse winstneming 2025 ingeschat op afgerond € 0,77 mln., als volgt opgebouwd:

complex	prognose winstneming
66 Molenwijk Heino	244.017
67 Luttenbergerweg	358.523
68 Marissink Nw. Heeten	144.028
90 Blankenfoort Heino	21.840
Totaal	768.408

In de jaarrekening 2025 zal de definitieve winstneming bepaald worden.

Voorziening te verwachte verliezen

Na actualisatie van de grexen 2025 blijkt dat ten opzichte van de jaarrekening 2024 een bedrag van € 349.392 teruggestort kan worden vanuit de voorziening te verwachte verliezen in de algemene reserve grondexploitaties.

De mutatie is als volgt berekend:

complex	Jaarrek. 2024	Proj.rapp. 2025	mutatie
46 Sallandse Poort	618.450	620.739	2.289
77 de Zegge VII	679.277	480.481	-198.796
84 Kl. Hagen Laag Zutthem	152.885	0	-152.885
totaal	1.450.612	1.101.220	-349.392

Voor een nadere toelichting per complex zie hierna.

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (ONDERHANDEN WERK)

17 Franciscushof

Projectomschrijving

Het terrein van bijna 40 hectare ligt aan de noordwest zijde van Raalte en grenst aan het omliggende landelijke gebied en het iets verderop gelegen landgoed 't Reelaer. Voor het gebied is in 2007 een ontwikkelvisie opgesteld.

Het ontwerp bouwt voort op de landschappelijke en historische contrasten:

- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

Dit betekent ook verschillen in woonmilieus:

- verspreid wonen in het bos; vrije kavels in het bos met villa's en bomen op eigen terreinen
- compact wonen in het open veld; wonen rond een gemeenschappelijk hof met een ruime blik over het groene veld.
- Circa 30% is uitgeefbaar, waardoor de sfeer van landelijk wonen wordt opgeroepen.

Woningbouwprogramma

Het oorspronkelijke bestemmingsplan de Franciscushof bood ruimte aan 305 woningen.





Stand van zaken

De woningen in de deelgebieden *De Terpen*, *De Veldhof* en *De Singel* zijn gerealiseerd en het woonrijp maken van het openbaar gebied is afgerond.

Theaterhof / Waterhof en Zuidrand

De plandelen Theaterhof / Waterhof en Zuidrand zijn vanwege veranderende behoeften in de markt gewijzigd. Begin 2021 is een nieuw stedenbouwkundig plan voor de gehele Zuidrand (inclusief de voormalige deelgebieden Theaterhof en Waterhof) vastgesteld. Duurzaamheid, groen en water zijn belangrijke pijlers bij de inrichting van het gebied. Het gewijzigde bestemmingsplan is in het najaar van 2022 vastgesteld.



In dit plan worden 171 woningen gerealiseerd. Door de geluidshinder van de N35 is het noodzakelijk een geluidswerende voorziening (geluidsscherm, -wal) te treffen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Bouwrijp maken / geluidsscherm

Het bouwrijp maken van de gronden is afgerond evenals het plaatsen van het geluidsscherm.

Looptijd / kavelverkoop

De geactualiseerde grondexploitatie 2025 kent een looptijd tot en met 2027.

De woningen binnen het deelgebied Het Veld worden door Van Wonen gerealiseerd. Met uitzondering van de 20 sociale huurwoningen, die door Salland Wonen gerealiseerd worden.

De vrije kavels binnen het deelgebied de Erven en het Eiland zijn inmiddels ook in uitgifte / verkocht.

Het deelgebied Bosrijk wordt momenteel uitgewerkt. De verwachting is dat eind 2025 een tender wordt uitgeschreven en in 2026 het gebied ontwikkeld wordt door een projectontwikkelaar.

Financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2025 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	36.621.949
opbrengsten	36.914.251



saldo nominaal (opbr. - uitg.)	292.302
kostenstijging	219.271
opbrengstenstijging	62.808
rente-kosten	-87.813
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	223.652
pos. saldo contant per 1-1-2025	210.752

De boekwaarde per 1-1-2025 bedraagt € 170.380.

De grondexploitatie sluit met een positief exploitatieresultaat van € 223.652 op eindwaarde.

Raming 2025

Voor het dienstjaar 2025 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven		2025
Bouwrijp maken		455.000
Woonrijp maken		964.499
Geluidscherm		660.000
Groenvoorzieningen		478.464
Plankosten extern		25.000
Vorbereiding en toezicht		296.045
Verkoopkosten		38.750
Beheerkosten		72.500
Rentekosten		4.089
Totale uitgaven		2.994.348

Inkomsten		2025
Grondverkoop		4.807.488
Totale inkomsten		4.807.488

Kavelverkoop

De grondopbrengsten 2025 hebben betrekking op de verkoop van vrije kavels in het deelgebied 'het eiland', de sociale huurwoningen aan Salland Wonen en projectmatig 8 LLB woningen . In totaal 44 bouw kavels.

Risico

Financieel

De gemeente is 100% risicodragend in het project. In de exploitatie is een bepaald uitgiftetempo opgenomen. Mocht blijken dat dit tempo niet gehaald kan worden, zal dit een nadelig effect hebben voor het exploitatieresultaat. Door het positieve exploitatieresultaat kunnen tegenvallers relatief goed opgevangen worden.

Uitvoering / uitgifte

De uitgifte van kavels vindt in fasen plaats. Op het deelgebied Bosrijk en een drietal kavels nabij het Hoftheater na, zijn alle kavels uitgegeven. Alle aangeboden bouw kavels zijn verkocht.



Gevoeligheid parameters

Bij de berekening van het exploitatieresultaat zijn verschillende parameters (rente, kostenstijging etc.) toegepast. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer bij wijziging van deze parameters.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	37.350
Kostenstijging	1,0%	N	-64.150
opbrengstenstijging	0,5%	V	16.100

Het overzicht geeft aan dat met name een niet voorziene kostenstijging een nadelig financieel effect heeft op het exploitatieresultaat, welke echter opgevangen kan worden binnen de huidige grondexploitatie.

Omdat het merendeel van de bouw kavels al in uitgifte/ verkocht zijn en de opbrengst vastgesteld is, zal een opbrengstenstijging een relatief klein effect hebben op het exploitatieresultaat.

Scenario's

In het volgende overzicht zijn de financiële effecten van verschillende scenario's weergegeven. De scenario's zijn hierbij een langere looptijd, een veranderende afzetmarkt (opbrengst) en een veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven).

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-398.800
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-164.175
Stijging uitgaven	5%	N	-330.950

Zoals hierboven aangegeven zijn de financiële gevolgen bij een verlenging van de looptijd, daling van de grondopbrengsten en een sterke stijging van de kosten, fors.

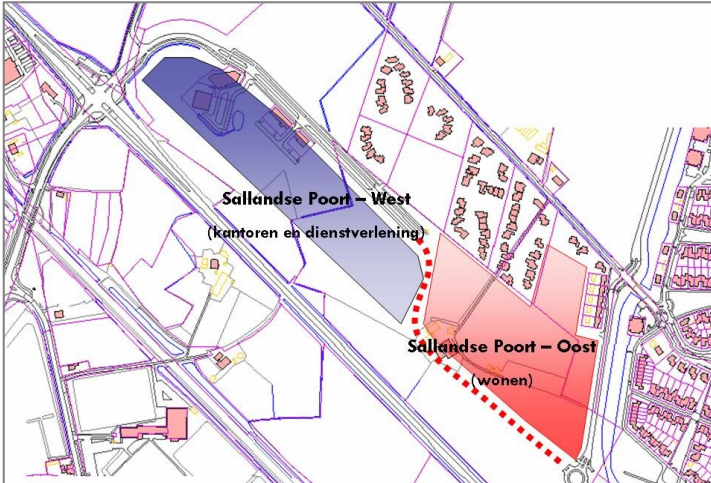
Resumé

Doordat het exploitatieresultaat een positieve stand kent van ruim € 223.000 kunnen mogelijke financiële tegenvallers opgevangen worden. Het risico binnen het complex Franciscushof kan hierdoor bepaald worden op 'beperkt'. Echter omdat er nog vele kosten geraamd zijn c.q. verwacht worden, zal blijvende aandacht nodig zijn.

46 Sallandse Poort

Projectomschrijving

Het gebied Sallandse Poort is verdeeld in Sallandse Poort Oost en West. Het deelgebied West kent de bestemming kantoren en dienstverlening. Het deelgebied Oost woningbouw.



Woningbouwprogramma

Het woongebied Sallandse Poort Oost heeft ruimte geboden aan 222 woningen in diverse categorieën met extra aandacht voor goedkope woningen (starters). Het deelgebied Sallandse Poort Oost is enige jaren geleden afgerond.

Stand van zaken *Sallandse Poort West* / kantorenlocatie

Door het doorvoeren van de verruiming van de bestemming is het nu ook voor een (commerciële) maatschappelijke onderneming (bv. fysiotherapeut) mogelijk zich hier te vestigen.



O.a. deze verruiming heeft geleid tot de verkoop van de kavels. De laatste kavel is in 2021 verkocht waardoor het complex na het woonrijp maken van de laatste fase in 2025 afgerond kan worden.

Looptijd

De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2025. Na bouw van de laatste opstallen zal in 2025 het laatste deel woonrijp gemaakt worden.

Financieel resultaat

Onderstaande tabel laat het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2025 zien.

Resultaat	
uitgaven	4.628.335
opbrengsten	4.007.956



saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-620.379
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	12.775
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2025	-633.154
neg. saldo contant per 1-1-2025	-620.739

Exploitatieresultaat

Uit de herziene exploitatieopzet 2025 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 620.739 op startwaarde. Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

Raming 2025

Voor het dienstjaar 2025 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven	2025
Woonrijp maken	48.730
Groenvoorziening	15.000
Openbare verlichting	3.400
Voorbereiding en toezicht	13.445
Beheerkosten	7.500
Rentekosten	12.775
Totale uitgaven	100.850

De kosten hebben met name betrekking op het woonrijp maken van de laatste fase.

Risico's en kansen

De laatste werkzaamheden zullen in 2025 uitgevoerd worden, waardoor het complex in de jaarrekening 2025 financieel afgerond kan worden.

Omdat het eindresultaat negatief is zal in de jaarrekening 2025 de beschikking over de voorziening verwachte verliezen doorgevoerd worden.



66 Molenweg Heino / Molenwijk

Projectomschrijving

De gronden aan de Molenweg te Heino zijn in 2020 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Heino. Het plangebied heeft een oppervlakte van 52.171 m².

De betroof de percelen sectie G 574 (24.465 m²) en G 586 (24.610 m²).



G 574

G 586

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.

Stand van zaken en planning

In samenspraak met de inwoners van Heino en Plaatselijk belang is het plan nader uitgewerkt en heeft geleid tot de volgende inrichting.



De locatie biedt ruimte voor de bouw van circa 110 woningen. Door het ontstaan van een nieuwe woonwijk is het eveneens noodzakelijk de Molenweg hierop aan te passen. Samen met aanwonenden is dit uitgewerkt.



Bouw- en woonrijp maken

In 2024 is het bouwrijp maken van het gehele plangebied afgerond.

Het woonrijp maken van de eerste fase wordt in 2025 voorbereid en zo mogelijk ook gestart met de uitvoering daarvan.

Kaveluitgifte

Alle kavels zijn inmiddels in uitgifte gegaan en verkocht en/of in optie.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd t/m 2027.

Resultaat

Het financieel resultaat van complex Molenwijk Heino is in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	6.940.127
opbrengsten	7.375.814
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	435.686
kostenstijging	111.793
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-109.764
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	433.657
pos. saldo contant per 1-1-2025	408.645

De grondexploitatie sluit met een voordelig exploitatiesaldo van € 433.657 op eindwaarde, waardoor eventuele tegenvallers ruimschoots op te vangen zijn.

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2025 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2025
Bouwrijp maken	98.583
Woonrijp maken	264.750
Groenvoorzieningen	107.188
Openbare verlichting	18.700
Vorbereiding en toezicht	97.211
Nadeelcompensatie	25.000
Beheerkosten	49.250
Rentekosten	-7.911
Totale uitgaven	652.769

Inkomsten	2025
Grondverkopen	2.592.061
Totale inkomsten	2.592.061



De verwachting is dat in 2025 alle bouwkvavels geleverd en de grondopbrengsten ontvangen worden.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 433.657 . Dit betekent dat een eventuele tegenvaller ruimschoots op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle bouwkvavels zijn in uitgifte en verkocht. De grondopbrengsten worden in 2025 verwacht.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	46.900
Kostenstijging	1,0%	N	-56.000
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

Omdat de boekwaarde een deel van de looptijd negatief is, zal een stijging van het rentepercentage een voordelig effect hebben op de grondexploitatie.

Scenario's

Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-120.700
Daling verkoopopbrengsten	-5%		Nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-153.800

Kijkende naar het huidige positieve exploitatieresultaat van € 433.657 kan geconcludeerd worden dat de hierboven genoemde scenario's financieel zijn op te vangen. Er ligt geen risico op een daling van de verkoopopbrengsten omdat alle kvavels al verkocht zijn.



67 locatie Luttenbergerweg Luttenberg

Projectomschrijving

De gronden aan de Luttenbergerweg zijn in 2020 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Luttenberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van in circa 3 ha.

Woningbouwprogramma

Het plangebied geeft de mogelijkheid tot het realiseren van circa 60 woningen, uit te voeren in verschillende fasen.



Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in de bouw van:

- Rijwoningen (incl. sociale huur)
- Tweekappers
- Vrijstaand

Daarnaast is bij de entree van het plangebied aan de Luttenbergerweg ruimte gereserveerd voor een 'bijzonder woongebouw'. Hier zijn in CPO een 12-tal kleinere rug aan rug woningen gerealiseerd.



Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie. De opgestelde grondexploitatie heeft betrekking op het volledige plangebied.

Stand van zaken en planning

De kavels in fase 2 zijn in uitgifte en allen verkocht of in optie. In fase 2 zijn 4 sociale huurwoningen opgenomen.

Het bouwrijp maken van fase 2 is in 2025 afgerond. Het woonrijp maken van fase 1 wordt in 2025 voorbereid.

Looptijd

De exploitatie van het complex Luttenbergerweg sluit eind 2026.

Resultaat

Het financieel resultaat van woningbouwlocatie Luttenbergerweg is in de onderstaande tabel weergegeven en laat zien dat de grondexploitatie sluit met een positief exploitatieresultaat van ruim € 440.000 op eindwaarde.



Resultaat	
uitgaven	3.716.619
opbrengsten	4.152.414
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	435.795
kostenstijging	11.384
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-19.565
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	443.976
pos. saldo contant per 1-1-2025	426.736

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2025 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2025
Bouwrijp maken	39.243
Woonrijp maken	289.735
Groenvoorzieningen	116.037
Verlichting	22.877
Vorbereiding en toezicht	94.484
Rente / financieringskosten	526-
Beheerskosten	31.250
Nadeelcompensatie	75.000
	668.100

De laatste grondopbrengsten voor fase 2 worden verwacht in het jaar 2025.

Inkomsten	2025
Grondopbrengsten	1.407.764
Totale inkomsten	1.407.764

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat ruim € 440.000. Dit betekent dat mogelijke tegenvallers financieel goed op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels zijn verkocht of in optie. Het risico van onverkochte kavels is, mede gezien de huidige woningmarkt, nihil.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.



Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	7.600
Kostenstijging	1,0%	N	-3.250
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

Doordat de boekwaarde gedurende een deel van de looptijd negatief is, is er bij een rentestijging sprake van een voordelig effect.

Scenario's

Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengsten) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

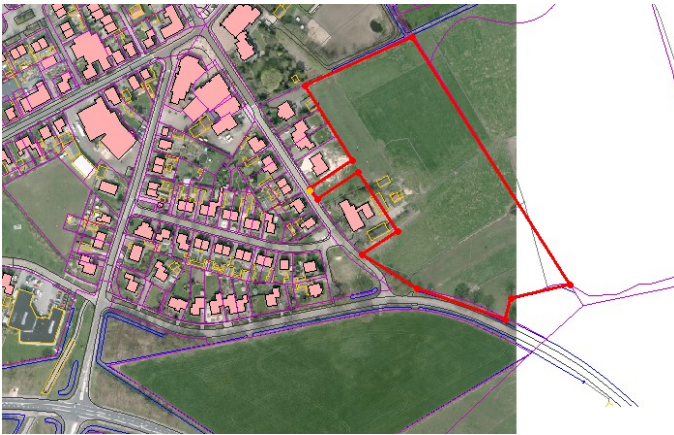
Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-20.750
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-49.700

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 443.976 zijn de hierboven berekende risico's ruimschoots op te vangen.

68 Marissink te Nieuw Heeten

Projectomschrijving

De gronden Marissink te Nieuw Heeten zijn al in 2003 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Nieuw Heeten. Het plangebied heeft een oppervlakte van 24.260 m2.



Om aan de toekomstige woningbouw behoefte van Nieuw Heeten te kunnen voldoen is in samenwerking met Plaatselijk Belang en de inwoners het stedenbouwkundig plan opgesteld.

Woningbouwprogramma

Uitbreidingswijk Marissink voegt in totaal 34 woningen toe aan Nieuw Heeten. Het oorspronkelijke woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:



- 12 sociale koop/huurwoningen;
- 10 twee onder één kap woningen;
- 4 levensloopbestendige woningen;
- 4 vrijstaande woningen;
- 4 Rood voor Rood kavels

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie. De kavels worden gefaseerd uitgegeven.



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is medio juli 2021 onherroepelijk geworden. De eerste fase van het plangebied is bouwrijp.

De uitgifte van de eerste fase (zie hieronder) heeft in 2021 plaatsgevonden. De aangeboden kavels zijn voor de bouw van

- Twee-onder-één kap woning (4)
- Vrijstaande woning (2)
- Rijwoning sociale huur (4)
- Rijwoning betaalbaar (4)
- Levensloopbestendige woning (4)



Naast deze kavels zijn ook de 4 Rood voor Rood kavels in het zuidoosten van het plangebied in verkoop gegaan. Om in aanmerking te komen voor één van deze kavels moet 1.000 m2 leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt worden. Gezien de zeer beperkte belangstelling en een grote vraag worden deze kavels in 2025 omgezet naar vrije kavels.

Fase 2

In samenwerking met Plaatselijk Belang is fase 2 nader uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de volgende verkaveling:



Deze 2^e fase biedt de mogelijkheid voor de bouw van 2 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-één-kap woningen en 7 rijwoningen (waarvan 4 huurwoningen).

Kaveluitgiften

De woningen in fase 1 zijn gerealiseerd en kavels in fase 2 zijn verkocht. De laatste grondopbrengst wordt in 2025 verwacht.



Bouw- en woonrijp maken

Fase 1 is inmiddels woonrijp. Na realisatie van de woningen in fase 2 zal het woonrijp maken worden voorbereid. Dit zal medio 2026 een aanvang vinden.

Looptijd

De exploitatie van het complex Marissink sluit eind 2027.

Resultaat

Het financieel exploitatieresultaat van complex Marissink is in de onderstaande tabel weergegeven.

Resultaat	
uitgaven	1.987.621
opbrengsten	2.353.620
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	365.999
kostenstijging	20.893
opbrengstenstijging	4.527
rentekosten	-17.961
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	367.594
pos. saldo contant per 1-1-2025	332.941

Bovenstaand overzicht geeft aan dat de grondexploitatie van complex Marissink sluit met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2027) van € 367.594.

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2025 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2025
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorzieningen	59.943
Openbare verlichting	967
Voorbereiding en toezicht	44.312
Rente / financieringskosten	-8.758
Beheerskosten	25.250
Totale uitgaven	126.714

Inkomsten	2025
Grondopbrengsten	129.920
Totale inkomsten	129.920

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat € 367.594. Dit betekent dat mogelijke tegenvallers voldoende op te vangen zijn.



Uitvoering / uitgifte

Alle kavels in het plangebied zijn verkocht of in optie. Resteert nog 3 rood voor rood kavels. De interesse voor deze kavels is gering. Een omzetting naar reguliere kavels wordt in 2025 doorgevoerd..

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	3.700
Kostenstijging	1,0%	N	-4.500
opbrengstensstijging	0,5%	V	2.300

Doordat de boekwaarde gedurende een deel van de looptijd negatief is, is er bij een rentestijging sprake van een voordelig effect. Het voordeel bij een opbrengstensstijging heeft betrekking op de resterende rood voor rood kavels.

Scenario's

Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-7.850
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-29.150
Stijging uitgaven	5%	N	-29.100

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 367.594 zijn de hierboven berekende risico voldoende op te vangen en is er geen sprake van enig financieel risico.



73 – Velderhof Mariënheem

Projectomschrijving

Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte in Mariënheem is een perceel landbouwgrond aan de Hellendoornseweg in 2022 aangekocht. Op 20 juni 2024 heeft de raad het bestemmingplan en de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld. De oppervlakte van het perceel is 31.548 m²

Programma

In samenspraak met direct omwonenden, Plaatselijk Belang Mariënheem en de ketenpartners is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de hindercirkel van het aangrenzende bedrijventerrein.

De locatie biedt ruimte aan 54 woningen waarvan 15 sociale huur.



Wijze van ontwikkeling

Alle gronden zijn inmiddels in eigendom van de gemeente, wat maakt dat dit een gemeentelijke grondexploitatie is waar de gemeente ook volledig risicodragend is.

Stand van zaken / planning

December 2024 heeft er ook een loting plaatsgevonden voor twintig te verkopen kavels. Ook is het bouwrijp maken van de locatie eind 2024 gestart. Het bouwrijp maken wordt in 2025 afgerond en de bouw met van de woningen kan daarna gestart kan worden.

Looptijd

De verwachting is dat het project op 31-12-2027 afgesloten kan worden.

Financieel resultaat

Het project sluit naar verwachting met een positief resultaat van € 114.398 op eindwaarde. Dit is een positief saldo waar enkele risico's mee opgevangen kunnen worden, maar deze buffer is relatief



beperkt.

Het exploitatieresultaat is als volgt berekend:

Resultaat	
Uitgaven	3.291.428
Opbrengsten	3.455.888
Saldo nominaal (opbr. - uitg.)	164.460
Kostenstijging	45.364
Opbrengstenstijging	12.150
Rente-kosten	16.848
Pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	114.398
Pos. saldo contant per 1-1-2025	109.955

Voor het jaar 2025 worden de volgende uitgaven verwacht:

Raming 2025

Uitgaven	2025
Bouwrijp maken	506.681
Groenvoorzieningen	69.127
Plankosten	108.646
Beheerkosten	33.500
Nadeelcompensatie	75.000
Rentekosten	38.978
Totale uitgaven	831.931

Inkomsten	2025
Grondverkoop	2.760.697
Overige	43.040
Totale inkomsten	2.803.737

De verwachting is dat het grootste gedeelte van de grondopbrengsten van de in uitgifte gegane kavels nog in 2025 wordt ontvangen.

Het bouwrijp maken zal in 2025 afgerond worden en naar verwachting kunnen de eerste werkzaamheden voor de groenvoorzieningen gestart worden.

Risico's

Gevoeligheid parameters

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	8.973
Kostenstijging	1,0%	N	-13.261
opbrengstenstijging	0,5%	V	3.342



Uit bovenstaande cijfers is te zien dat een verandering in de parameters relatief gezien niet van grote invloed zal zijn. Dit heeft te maken met dat de opdracht voor het bouwrijp maken al is vergeven en dat het grootste gedeelte van de verkopen nog in 2025 ontvangen zullen worden.

Scenario's

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-100.059
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-32.424
Stijging uitgaven	5%	N	-62.117

In het bovenstaande tabel is te zien dat een vertraging in de looptijd grote gevolgen zal hebben voor het boogde resultaat. Momenteel is de verwachting dat het project met een positief saldo van € 114.000 zal sluiten, maar door een vertraging van twee jaar zou dit mogelijk op circa € 14.000 uit kunnen komen. De ontwikkeling zou niet alle scenario's kunnen dragen, het gevolg zou zijn dat de gemeente, te zijner tijd, een voorziening zou moeten treffen om het verlies te dekken. Echter is het onwaarschijnlijk dat alle drie de scenario's tegelijkertijd zullen plaatsvinden. De gevolgen van de scenario's kunnen afzonderlijk gezien wel opgevangen worden.



77 de Zegge VII

Projectomschrijving

Het bedrijventerrein de Zegge VII vormt de afronding van bedrijventerrein de Zegge aan de zuidoost zijde van Raalte. De Achterweiweg vormt de oostgrens van het plangebied. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 32,1 hectare.

Programma

De stedenbouwkundige opzet kent een centraal groen en open middengebied met daaromheen bebouwing. Aan de zuid- en oostkant komt een groene buffer te liggen om de overgang vorm te geven naar het (agrarische) buitengebied.

Het gebied onder de hoogspanningsmasten wordt als een natuurlijk groengebied ingericht. In totaal krijgt 7,1 ha. de bestemming groen en 0,65 ha. de bestemming water.

Het te realiseren programma bestaat uit 21,4 ha. uitgeefbaar gebied voor regulier bedrijventerrein.

Wijze van ontwikkeling

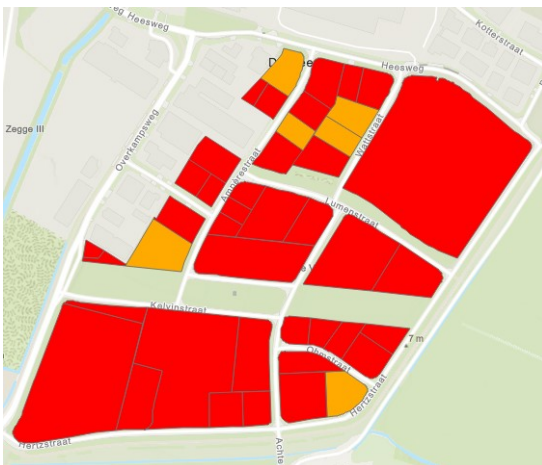
Binnen het plangebied heeft de gemeente sinds juli 2016 alle gronden in eigendom. Derhalve is er sprake van een gemeentelijke exploitatie.

Stand van zaken / planning

Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.

De watergang aan de zuidzijde inclusief de beplanting is aangelegd en het gehele plangebied bouwrijp gemaakt.

Kavelverkoop (peildatum 1-6-2025)



Rood = verkocht

Oranje= in optie

Per 1-1-2025 is nog 3,8 ha. bedrijventerrein op de Zegge VII beschikbaar. Hiervan is in de eerste helft van 2025 0,5 ha. verkocht en op 1,4 ha. is een optie genomen.

In de GREX is voor 2021 de verkoop van in totaal 1,1 ha. bedrijventerrein geraamd.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2027.



Financieel resultaat

De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2025 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2027.

Resultaat	
uitgaven	22.472.551
opbrengsten	22.063.421
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-409.130
kostenstijging	41.396
opbrengstenstijging	16.082
rente-kosten	75.447
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2027	-509.890
neg. saldo contant per 1-1-2025	-480.481

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 480.481) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2025 bruto € 1,7 mln.

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2025 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2025
Bouwrijp maken	693.817
plankosten extern	5.000
Voorbereiding en toezicht	61.319
Beheerkosten	69.300
Rentekosten	42.200
Totale uitgaven	871.635

Inkomsten	2025
Grondverkopen	1.351.685
Totale inkomsten	1.351.685

De kosten bouwrijp maken betreft het evt. ophogen van de bouwka(v)el(s).

De grondopbrengst heeft betrekking op de verkoop van 1,1 ha. bedrijventerrein.

Risico's

Uitvoering / uitgifte

Er is nog steeds belangstelling voor bedrijfskavels. Al is wel merkbaar dat ondernemers voorzichtiger zijn door de alsnog stijgende kosten, alsmede de onzekerheid over het aansluiten op de nutsvoorzieningen.

Bij de verkoop van de kavels wordt zo veel mogelijk maatwerk geleverd.



Gevoeligheid parameters

In de exploitatie is rekening gehouden met de parameters die genoemd zijn bij de uitgangspunten. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer, indien deze parameters wijzigen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-13.750
Kostenstijging	1,0%	N	-11.100
opbrengstensstijging	0,5%	V	8.250

Bovenstaand geeft aan dat een mogelijke stijging van de parameters een beperkt effect heeft op het exploitatieresultaat.

Scenario's

Om een totaalbeeld te krijgen zijn naast de gevoeligheid van de parameters ook de financiële effecten berekend i.v.m. vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengst) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven). Dit is in het volgende overzicht weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-216.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-139.500
Stijging uitgaven	5%	N	-83.250

Uit bovenstaande overzichten blijkt dat de financiële effecten groot zijn bij o.a. een vertraging in de looptijd en een forse daling van de verkoopopbrengsten.

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat heeft elke tegenvaller direct gevolg voor de algemene reserve grondexploitaties. De getroffen voorziening voor het negatieve resultaat zal bij elke tegenvaller aangevuld moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Dit betekent dat het risico bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de Zegge VII relatief groot is en continue aandacht vraagt.



79 't Broeck Broekland

Projectomschrijving

In 2007 is in het noordoosten 6 hectare grond door de gemeente verworven voor het plangebied, waarvan 50% uitgeefbaar terrein is. Binnen het plangebied is aan de rand een locatie gereserveerd voor de realisatie van een bergbezinkvijver voor het rioolstelsel van de gehele kern Broekland.

Woningbouwprogramma

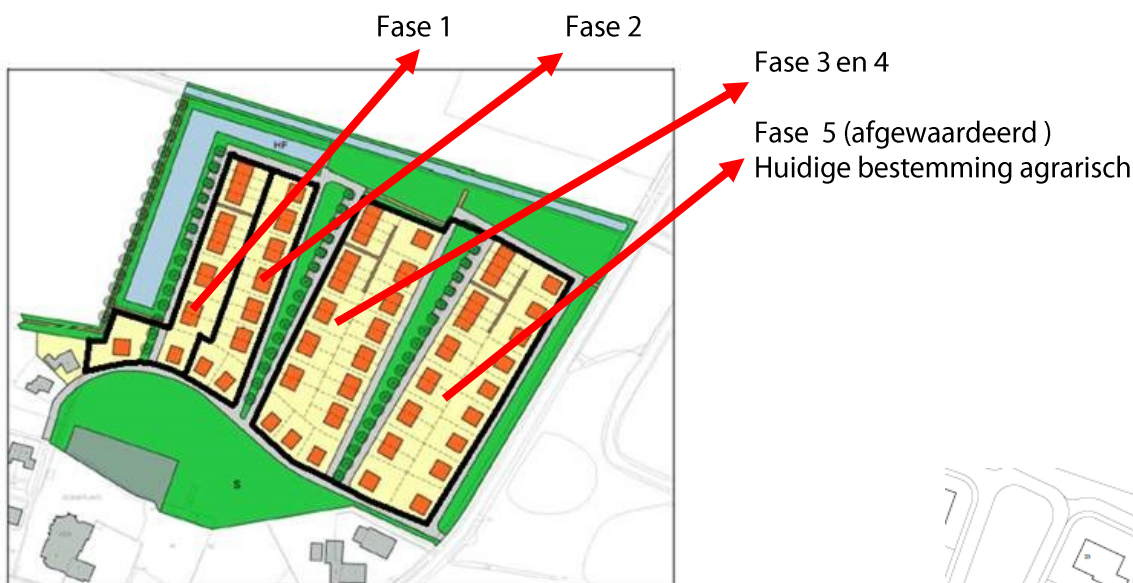
Het woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgegeven en heeft ruimte voor het realiseren van in totaal 83 woningen:

- 19 vrijstaande woningen;
- 24 rijtjeswoningen;
- 40 twee onder één kap woningen.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.

De gronden worden in 3 fasen bouwrijp gemaakt. De uitgifte vindt eveneens in fasen plaats.



Stand van zaken en planning

De bouw van de woningen in fase 4 (zie hiernaast) is afgerond. In deze fase zijn 14 woningen in CPO gerealiseerd. Door het aanwijzen van een bouwperceel voor CPO is ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Broekland.

Begin 2024 is er ook gestart met de planontwikkeling van fase 5. De afronding van de ruimtelijke procedure vindt in 2025 plaats, waarna de uitgifte kan plaatsvinden.

Looptijd

De exploitatie van 't Broeck Fase 4 kent een looptijd t/m 2026.





Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2025 zien.

Resultaat	
uitgaven	4.399.289
opbrengsten	4.459.720
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	60.431
kostenstijging	6.601
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-13.950
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	67.780
pos. saldo contant per 1-1-2025	65.148

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 67.780. De (negatieve) boekwaarde bedraagt per 1-1-2025 -€ 312.991.

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2025 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2025
	Bouwrijp maken / afronding	7.500
	Groenvoorzieningen	5.320
	Verlichting en brandkranen	14.100
	Vorbereiding en toezicht	17.538
	Financieringskosten	7.512-
	Beheerskosten	18.500
		55.446

Aangezien alle kavels zijn vergeven, zijn er geen opbrengsten meer binnen deze exploitatie.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Alle kavels zijn verkocht en de laatste woningen worden gebouwd, waarna het laatste deel van het plangebied woonrijp gemaakt kan worden. Omdat dit complex in de afrondende fase zit, zijn de risico's zeer beperkt en derhalve beheersbaar.

84 85 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1&2

Projectomschrijving

Omdat de nog uit te voeren werkzaamheden zich beperken tot het woonrijp maken van beide fasen, zijn de grexen fase 1 en fase 2 samengevoegd. Het woonrijp maken zal ook in één bestek aanbesteed worden.

Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 1 in Laag Zuthem heeft een oppervlakte van bruto 1,6 ha. Hiervan is 5.100 m² uitgeefbaar voor woningbouw.

Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 2 in Laag Zuthem vastgesteld op 12-3-2020. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.200 m².

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma van de eerste fase heeft de ruimte voor het realiseren van maximaal 33 woningen. In fase 2 gaat het om 20 woningen.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.

Stand van zaken en planning

Alle kavels zijn inmiddels verkocht en de woningen in het plangebied (fase 1 en 2) zijn gerealiseerd.



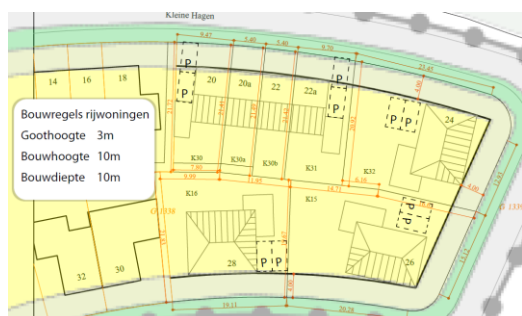
Omdat het bouwverkeer van fase 2 via de wegen in fase 1 gaat, is het woonrijp maken uitgesteld. Het woonrijp maken van fase 1 gelijktijdig met fase 2, is in 2025 voorbereid en zal naar verwachting ook in 2025 afgerond worden.



Kaveluitgifte

De 2^e fase is ontwikkeld door een lokale CPO groep. Het deelgebied is rechtstreeks verkocht aan deze groep die zelf voor realisatie van de woningen heeft gezorgd..

De uitwerking van het CPO deelgebied heeft geleid tot de volgende verkaveling:



Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2025.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2025 zien.

Resultaat	
uitgaven	2.918.106



opbrengsten	2.927.206
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	9.100
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-8.573
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	17.673
pos. saldo contant per 1-1-2025	17.326

Omdat de grex fase 1 resulteerde in een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde. Fase 2 sloot met een positief exploitatieresultaat. Het positieve resultaat van fase 2 is hoger dan het negatieve van fase 1. Per saldo betekent dat de nieuwe grex sluit met een klein positief saldo van € 17.673 op eindwaarde. De getroffen voorziening door het negatieve exploitatieresultaat van fase 1 kan opgeheven worden. Concreet betekent dit dat € 152.885 terugvloeit naar de algemene reserve grondexploitaties.

Per 1-1-2025 bedraagt de bruto boekwaarde voor de grondexploitaties van fase 1 en 2 samen € 357.192.

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2025 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2025
	Bouwrijp maken	5.000
	Woonrijp maken	226.040
	Groenvoorzieningen	22.792
	Verlichting en brandkranen	11.900
	Vorbereiding en toezicht	53.360
	Financieringskosten	-8.573
	Beheerskosten	29.000
Totale uitgaven		339.519

Raming bouwrijp maken betreft evt. herstelwerkzaamheden aan de infra.

Alle kavels zijn inmiddels verkocht, waardoor geen grondopbrengst meer opgenomen is.

Het woonrijp maken van het plangebied is voorzien in 2025.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

De verwachting is dat in 2025 het plangebied woonrijp gemaakt kan worden en in de jaarrekening 2025 afgesloten kan worden.

Het risico beperkt zich tot een hoger aanbesteding van het woonrijp maken, dan voorzien was.



87 Lierderholthuis fase 2

Projectomschrijving

De nieuwe woningbouwlocatie, Lierderholthuis Noord, moest de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor tientallen jaren kunnen opvangen. Uitgifte van de kavels vond fasegewijs plaats. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 25.010 m². Het herziene bestemmingsplan voor fase 2 is 31-10-2019 vastgesteld.

Woningbouwprogramma

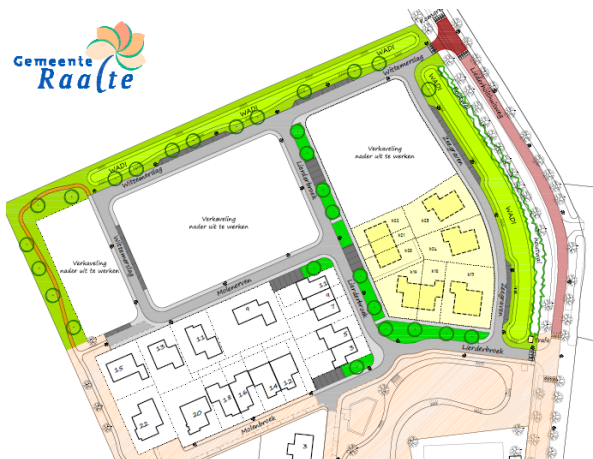
Het totale gebied biedt ruimte aan maximaal 50 woningen. De ontwikkeling van het bouwrijp maken, de kaveluitgifte en het woonrijp maken zal in fasen doorgevoerd worden. In fase 2 zijn 7 vrijstaande woningen, 2 blokken van 2-1-kap en 1 blok van 3 rijwoningen voorzien (totaal 14 woningen).



Figuur 1: Oorspronkelijk verkavelingsplan (zwarte streeplijn is Fase 1; rode streeplijn is oorspronkelijke Fase 2)

Wijze van ontwikkeling

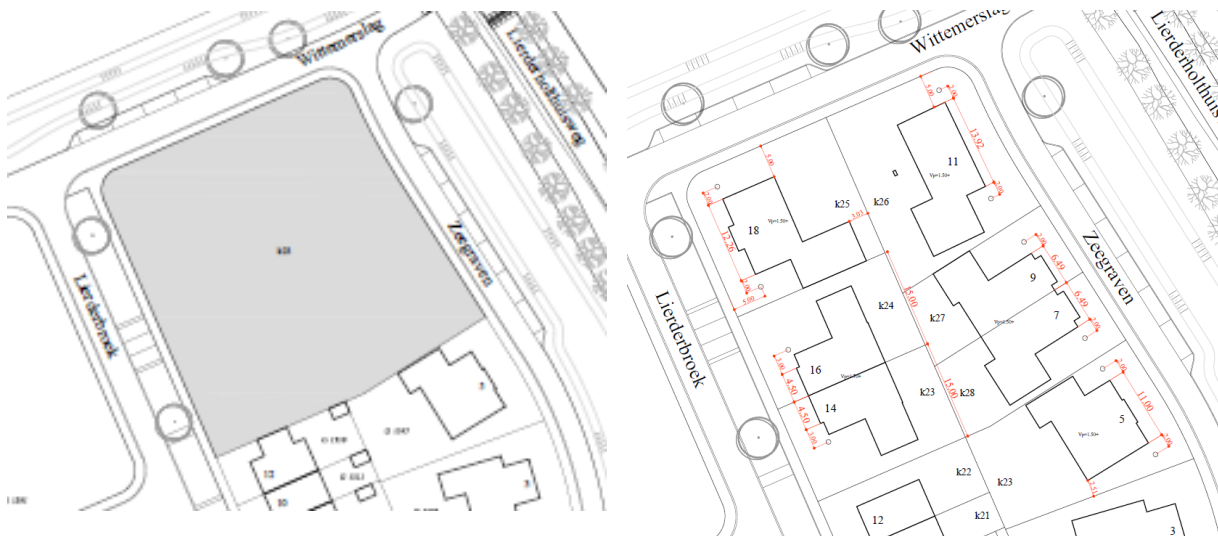
De gronden voor Lierderholthuis Noord zijn in het bezit van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.



Stand van zaken en planning

In 2020 zijn de eerste 8 kavels aangeboden en verkocht en zijn de woningen gerealiseerd. In 2023 is dit deelgebied woonrijp gemaakt.

Medio 2022 is besloten de overige kavel aan te bieden aan een lokale CPO groep. Deze groep is uiteindelijk tot de volgende verkaveling gekomen.



Omdat de uitwerking binnen het huidige bestemmingsplan past, was geen ruimtelijke procedure noodzakelijk. De kavels zijn in 2023 verkocht aan de CPO groep en de afzonderlijke leden. Daarmee zijn alle kavels in de exploitatie uitgegeven.

Na realisatie van de woningen zal het laatste deel aan de Zeegraven woonrijp gemaakt worden. Omdat fase 3 in ontwikkeling is, wordt overwogen om het woonrijp maken deels uit te voeren. Het bouwverkeer voor fase 3 zal gebruik maken van de toegangsweg binnen fase 2 naar de Lierderholthuisweg.

Looptijd

Het complex Lierderholthuis fase 2 kent een looptijd t/m 31-12-2026.

Resultaat

De grondexploitatie 2025 sluit met een voordelig resultaat, als volgt berekend:

Resultaat	
uitgaven	1.302.455
opbrengsten	1.343.309
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	40.854
kostenstijging	3.438
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-8.806
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	46.222
pos. saldo contant per 1-1-2025	44.427

De (negatieve) boekwaarde bedraagt per 1-1-2025 - € 216.650.

Raming 2025

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2025 onderstaande ramingen opgenomen.



Uitgaven		2025
	Bouwrijp maken	30.000
	Groenvoorzieningen	20.175
	Vorbereiding en toezicht	17.651
	Rente / financieringskosten	5.200-
	Beheerskosten	9.750
Totale uitgaven		72.377

Alle kavels zijn verkocht. Derhalve zijn geen inkomsten voor dit complex meer te verwachten.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Door uitvoering in meerdere fasen, wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. De exploitatie sluit met een positief resultaat, waardoor evt. tegenvallers opgevangen kunnen worden.

Gezien de nog beperkte uitgaven en het positieve exploitatieresultaat op eindwaarde van € 67.953 kunnen eventuele financiële tegenvallers voldoende opgevangen worden.

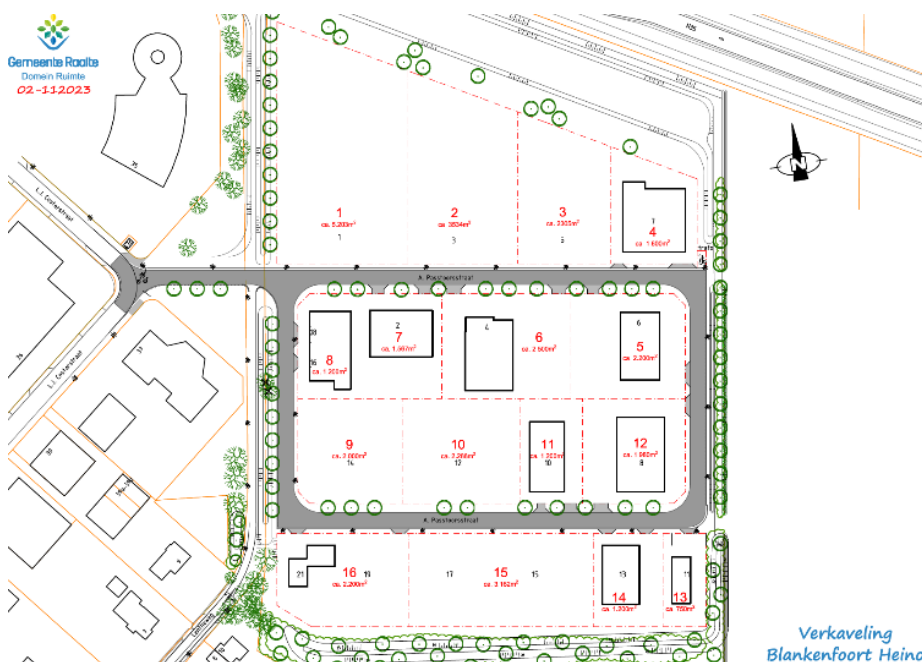


90 Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort

Projectomschrijving

De uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort aan de oostzijde van het huidige terrein komt voort uit een behoefte inventarisatie van de plaatselijke bedrijvenvereniging.

In 2019 heeft de gemeenteraad, mede op grond hiervan, besloten het huidige bedrijventerrein Blankenfoort uit te breiden met circa 3,5 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In januari 2022 een perceel van bruto 5,7 ha. hiervoor aangekocht.



Programma

Het bestemmingsplan geeft aan dat bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2 zich kunnen vestigen aan de noord rand. In het middendeel geldt een maximale milieucategorie van 3.1 en in aan de zuidelijke rand is deze maximaal 2. De verkaveling is flexibel.

Wijze van ontwikkeling

Het perceel is eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie, waardoor de risico's volledig bij de gemeente liggen.

Stand van zaken en planning

De locatie is geheel bouwrijp. De kaveluitgifte is in 2023 gestart en per 1 januari 2025 is nog 1,8 hectare beschikbaar is. Hiervan wordt ingeschat dat 0,7 ha. (3 kavels) in 2025 verkocht wordt. De resterende 1,1 ha. (3 kavels) wordt naar verwachting in 2026 verkocht.

Looptijd

Dit complex kent een looptijd die eindigt op 31-12-2026.

Resultaat

De exploitatie sluit met een positief resultaat, waardoor eventuele tegenvallers opgevangen kunnen worden.



Resultaat	
uitgaven	4.135.676
opbrengsten	4.422.128
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	286.452
kostenstijging	3.107
opbrengstenstijging	15.294
rente-kosten	68.830
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	229.809
pos. saldo contant per 1-1-2025	220.885

De boekwaarde per 1-1-2025 bedraagt € 1.624.995.

Raming 2025

In de herziene grondexploitatie zijn voor het dienstjaar 2025 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2025
Bouw- & woonrijp maken	10.000
Groenvoorzieningen	19.813
Openbare verlichting	9.500
Plankosten	18.047
Beheerskosten	42.500
Rentekosten	39.000
Totale uitgaven	138.859

Inkomsten	2025
Grondverkopen	570.635
Totale inkomsten	570.635

Risico's en kansen

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2025 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-11.950
Kostenstijging	1,0%	N	-1.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	15.150

Veranderingen in de parameters, zowel in positieve zin als in negatieve zin, hebben nog weinig invloed op het beoogde resultaat. Dit wordt veroorzaakt doordat het project zich in de afrondende fase bevindt. Nagenoeg alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en er moeten nog aantal kavels verkocht worden.



Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-148.775
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-101.400
Stijging uitgaven	5%	N	-8.575

Kijkende naar het positieve exploitatieresultaat van circa € 230.000 kan geconcludeerd worden dat mogelijke tegenvallers, inclusief een eventuele daling van de grondopbrengsten met 5%, opgevangen kunnen worden. Het risico is derhalve beheersbaar.



00 Locatie de Brink 2 Raalte

Projectomschrijving

De locatie Brink 2 heeft een omvang van 3.721 m² en is voorbestemd voor woningbouw. De opstallen zijn inmiddels gesloopt.



De ambitie is om de locatie in te vullen met een plan dat goed aansluit op de structuur van de wijk, woningen toevoegt die nog onvoldoende in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, een prettige woonomgeving oplevert.

Gekozen is om de herontwikkeling aan de markt over te laten en middels een biedprocedure het beste plan te kiezen.

Biedprocedure

Tijdens de biedprocedure konden geïnteresseerde marktpartijen een plan voor de locatie inleveren. Het plan van projectontwikkelaar Van Wijnen is als beste beoordeeld.

Het plan

De locatie heeft de naam 'Raelterhof' gekregen en wordt herontwikkeld naar een kleinschalig hofje met een gevarieerd aanbod van woningen; betaalbare koop- en huurwoningen voor met name starters en ouderen. De verkoopprijs bedraagt maximaal € 300.000 vrij op naam. In het plan zijn 4 sociale huurwoningen voorzien.



Bron: van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.



Planning

De woningen zijn inmiddels door van Wijnen verkocht. De start bouw is mede afhankelijk van de mogelijkheid van aanleg nutsvoorzieningen.

Financiën

Per 1-1-2025 kent de locatie Brink 2 een negatieve boekwaarde van € 352.836. Deze negatieve boekwaarde is ontstaan door de levering van de gronden in 2024 aan van Wijnen.

Na aftrek van nog te maken kosten (o.a. apparaatskosten) zal het surplus te gunste komen van de algemene reserve grondexploitatie.



OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM



Toekomstige bouwgrond in exploitatie (BIE)

nr.	omschrijving	bw 31-12-2024	m2
1	t Broeck, fase 5	128.124	12.500
2	de Veldegge Heeten, fase 2	657.055	55.762
3	Lierderholthuis, fase 3	91.548	7.915
4	voorm. obs Gouden Emmer	146.037	2.995
5	Laag Zuthem, fase 3	23.344	4.255
sub-totaal		1.046.108	83.427

1- 't Broeck Broekland fase 5

Projectomschrijving

Aansluitend aan 't Broeck fase 4 wordt een perceel van circa 1,9 ha. herontwikkeld naar woningbouw. Het perceel heeft een oppervlakte van 12.500 m2. De boekwaarde per 1-1-2025 is € 128.124. De gronden zijn verpacht.



Woningbouwprogramma

Het plan is om 40 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 8 benedenbovenwoningen, 18 rijtjeswoningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 5x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen.

Stand van zaken

De resultaten van de onderzoeken laten zien dat woningbouw op deze locatie mogelijk is, maar een ontheffing van de Provincie is wel nodig voor de steenuil en de egel. Er is goede afstemming met Plaatselijk Belang Broekland en we organiseren meerdere bijeenkomsten om in contact te zijn met de inwoners van Broekland en overige geïnteresseerden. Er zijn een aantal inwoners van Broekland met zorgen over enkele typologieën, waardoor er enkele gesprekken hierover hebben plaatsgevonden.

Planning

- De planologische procedure loopt, waarbij er naar verwachting medio november een onherroepelijk omgevingsplan is;
- Begin 2026 wordt gestart met de kaveluitgifte;
- Na de zomer van 2026 wordt het BRM opgestart;
- Vanaf begin 2027 wordt de start bouw van de woningen verwacht.

Financieel resultaat

De voorlopige grex sluit met een positief exploitatieresultaat.



2- De Veldegge 2^e fase te Heeten

Aansluitend aan de Veldegge fase 1 wordt een perceel van circa 6 ha. herontwikkeld naar woningbouw. De boekwaarde per 1-1-2025 is € 657.055. Deze zal t.z.t. onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie.



Woningbouwprogramma

Het beoogde woningbouwprogramma gaat uit van een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en rug- aan rug woningen in de volgende prijsklassen

- 24 woningen Sociale huur (Salland Wonen)
- 14 woningen (sociale) koop onder / rond EUR 250.000,- (2025)
- 30 woningen betaalbare koop <EUR 405.000,- (2025)
- 22 woningen duurdere koop
- Totaal 90 woningen.

Omdat niet iedereen zijn eigen huis wil of kan bouwen zal de verkoop naar verwachting een mix worden van uitgifte aan particulieren, uitgifte van meerdere kavels ineens aan een ontwikkelaar / ontwikkelende aannemer en uitgifte aan CPO. We zijn dit aan het uitwerken en hierover in gesprek met Plaatselijk Belang en Heeten Woont

Stand van zaken

De plannen zijn in november 2024 gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. Plannen werden positief ontvangen. De afgelopen maanden is het gepresenteerde plan meer in detail uitgewerkt, is er afstemmingsoverleg met een aantal direct betrokkenen en zijn er ca 10 onderzoeken uitgevoerd op het gebied van geluid, bodem, zonnestudie, geur, stikstof etc. Deze onderzoeken zijn positief in concept afgerond en liggen op dit moment voor bij onze ketenpartners (omgevingsdienst, waterschap, gemeentelijk specialisten) ter toetsing. Met de provincie heeft afstemming plaats gevonden over de locatie van een tijdelijke bouwweg.

Planning

Zomer / najaar 2025: Omgevingsplan + financieel kader ter besluitvorming naar B&W tbv ter inzage, zienswijzeperiode en besluitvorming gemeenteraad

Najaar 2025: Besluitvorming uitgifte kavels + aanleg bouwweg

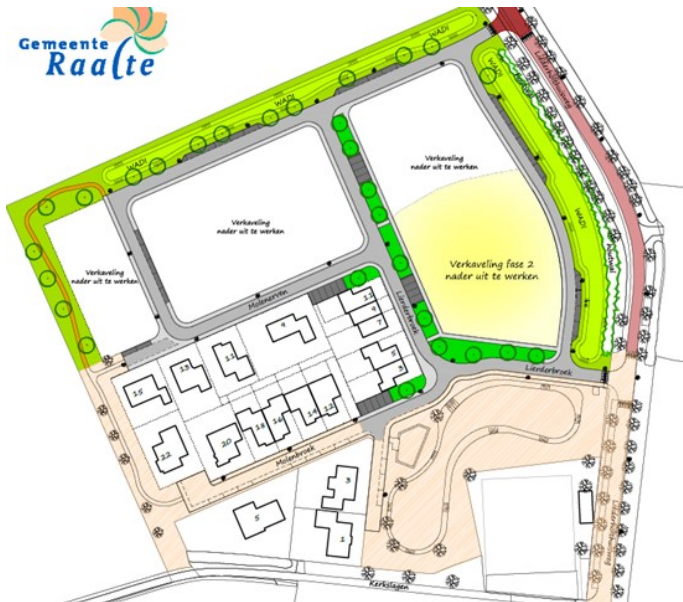
Voorjaar 2026: Bouwrijp maken en start kaveluitgifte

Financieel resultaat

De voorlopige grex sluit met een positief exploitatieresultaat.



3- Lierderholthuis fase 3



Projectomschrijving

Aansluitend aan Lierderholthuis fase 2 wordt een perceel van circa 7.380 m² herontwikkeld naar woningbouw. De boekwaarde en voorbereidingskosten zullen t.z.t. ondergebracht worden in de grondexploitatie. Het perceel wordt nog verpacht. De boekwaarde per 1-1-2025 bedraagt € 91.548.

Woningbouwprogramma

Het plan is om 20 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 3x 4 rijtjeswoningen waarvan 4 huurwoningen, 4x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen.

Stand van zaken

Alle resultaten van de onderzoeken laten zien dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. De zorgen in het dorp rondom de waterproblematiek zijn serieus genomen en er zijn aanpassingen doorgevoerd. Er is goede afstemming met Plaatselijk Belang Lierderholthuis en we organiseren meerdere bijeenkomsten om in contact te zijn met de inwoners van Lierderholthuis en overige geïnteresseerden.

Planning

- De planologische procedure loopt, waarbij er naar verwachting medio september een onherroepelijk omgevingsplan is;
- Eind 2025 wordt gestart met de kaveluitgifte;
- Begin 2026 wordt het BRM opgestart;
- Na de zomer 2026 wordt de start bouw van de woningen verwacht.

Financieel resultaat

De voorlopige grex sluit met een positief exploitatieresultaat.



4- Locatie de Gouden Emmer

Door de bouw van de brede school Heino is de voormalige basisschool de Gouden Emmer overbodig geworden. De opstallen zijn gesloopt, m.u.v. de voormalige peuterspeelzaal



De locatie heeft onderdeel uitgemaakt van de totaalstudie naar de toekomstige woningbouwlocatie in Heino.

De locatie wordt gezien als potentiële inbreidingslocatie.

Stand van zaken

Huisartsenpraktijk Heino en Apotheek Heino hebben het verzoek ingediend voor de bouw van een gezondheidscentrum op de locatie Gouden Emmer.

Besloten is om in principe medewerking te verlenen, omdat het initiatief aansluit bij de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming. Door de bestemming toe te spitsen op dienstverlening met zorg wordt ingespeeld op de steeds groter wordende zorgvraag. Mede door de centrale ligging van deze locatie in Heino is de bereikbaarheid van zorg in de toekomst gewaarborgd. Het realiseren van een gezondheidscentrum op deze locatie dient hiermee een breder maatschappelijk belang.

Het initiatief wordt nader uitgewerkt.

De locatie Gouden Emmer kent een boekwaarde per 1-1-2025 van € 146.037.

5- Laag Zuthem fase 3

Tussen de Grote Hageweg en de Kleine Hagen fase 2 heeft de gemeente nog een perceel agrarische grond in eigendom met een oppervlakte van 4.255 m².



Na afronding van fase 2 zal bezien worden of woningbouw op deze locatie gewenst / mogelijk is.

Restgronden

Algemeen

De gemeente Raalte heeft een aantal zgn. restgronden in eigendom. Dit zijn o.a. gronden die over zijn bij de ontwikkeling van de betreffende locatie.

Deze gronden worden, indien er geen sprake is van voortgezet gebruik, verpacht. Omdat deze gronden overbodig zijn, is gestart met een onderzoek naar de noodzaak om deze gronden aan te houden. Indien deze noodzaak niet (meer) aanwezig is, zal de mogelijkheid van verkoop nader uitgewerkt worden.

nr.	omschrijving	bw 31-12-2024	m2
71	de Zegge VI, restgronden	42.585	8.517
	Franciscushof Zuid tbv verbreding N35	656.720	32.836
	de Veldegge Heeten, zonnepark	222.950	44.590
99	overige terreinen		
	gronden 150 m zone Raan	100.426	50.000
	grond Wechelerweg	99.800	19.960
	ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek	26.691	21.245
	overhoek rondweg Heeten	71.150	14.230
	omgeving Drostenkamp / Tijenraan	295.431	59.674
	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827
	restgronden Sallandse Poort - N35	236.525	47.305
	Totaal	1.891.413	326.184
	overige gronden zonder boekwaarde		
nr.	omschrijving	bw 31-12-2024	m2
1	grond Monumentstraat / tussen Hospice en Horizon	0	1.704
	sub-totaal	0	1.704

1- restgronden de Zegge VI



De gronden zijn destijds aangekocht ten behoeve van het bedrijventerrein de Zegge VI. Na planvorming vielen deze gronden buiten het plangebied.

Donker gearceerde vlekken hebben een totaal oppervlakte van 14.730 m2.

Toekomstige bestemming

Na afronding van de 2^e fase de Zegge VI zal invulling gegeven worden aan de nog resterende percelen.

In het voor jaar van 2020 is een aantal percelen ingebracht in een vrijwillige kavelruil met lokale agrarische bedrijven. Deze kavelruil vond mede plaats ten gunste van herstelmaatregelen rondom het Boetelerveld en verkeersmaatregelen voor de N35.



In totaal is van de restgronden de Zegge VI in dit kader 6.213 m² ingebracht en verkocht waardoor voor de restgronden de Zegge VI een oppervlakte resteert van 8.517 m². De boekwaarde per 1-1-2025 is € 42.585. Inmiddels zijn de genoemde reststroken kadastraal toegevoegd aan het openbaar groen en in beheer bij domein Beheer en onderhoud.

2- Franciscushof Zuid t.b.v. verbreding N35

Om een mogelijke toekomstige verbreding van de N35 mogelijk te maken, zijn hiervoor gronden gereserveerd. Het perceel is afgesplitst van het plangebied van de woningbouwlocatie Franciscushof Zuid en heeft een oppervlakte van 32.836 m².

In de BOK (bestuursovereenkomst) verbreding N35 / Knooppunt Raalte is de afspraak gemaakt, dat benodigde gronden tegen boekwaarde ingebracht kunnen worden.

De boekwaarde van de gereserveerde gronden is berekend op € 20 p/m², waardoor er sprake is van een totale boekwaarde van € 656.720.

3- Gronden zonnepark Heeten

In 2018 is een perceel met een oppervlakte van 44.590 m², gelegen tussen de provinciale weg en de woonwijk de Veldegge, beschikbaar gesteld voor de realisatie van een zonnepark.

Op het betreffende perceel is een recht van erfpacht en opstal gevestigd.



De boekwaarde is per 1-1-2025 € 222.950 (€ 5 p/m²).

4- Gronden Spoorzone West

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Het Raan II is destijds (eind jaren negentig) van een bedrijf aan de Harinkdijk alle opstallen en gronden aangekocht.

Eén perceel hiervan is gelegen tussen de rijksweg en de spoorlijn (naast Beaphar).



Raalte

Het perceel heeft per 1-1-2025 een boekwaarde van € 100.426.(€ 2 / m2)

Het perceel heeft een oppervlakte van 5 ha.

Toekomstige bestemming

Destijds is het perceel aangekocht als toekomstige kantorenlocatie. Door de ontwikkeling van de kantorenlocatie Sallandse Poort West is deze voorgenomen bestemming achterhaald.

Stand van zaken

Het perceel maakt onderdeel uit van de uitwerking van de groeiopgave (locatie Spoorzone).

Het perceel is verpacht aan de Landstede te

5- Gronden Wechelerweg

Omdat een klein deel van het perceel onderdeel uit maakte van het bestemmingsplan de Zegge VI, zijn in 2007 deze gronden verworven.



Het perceel heeft een oppervlakte van 19.960 m2.

Toekomstige bestemming

In de toenmalige Structuurvisie Kern Raalte was een groot deel van de locatie aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. In de huidige Structuurvisie is dit niet meer opgenomen en houdt het perceel de bestemming agrarisch.

Stand van zaken

Het perceel is verpacht aan een agrariër.

Het perceel heeft een agrarische bestemming en is derhalve gewaardeerd op agrarische waarde (€5/m2). De boekwaarde is € 99.800.

6- Gronden n.a.v. ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek

Na de ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek en een aankoop ten behoeve van de ontwikkeling van Salland II zijn de percelen in eigendom verkregen.



Dit perceel heeft een oppervlakte van 21.245 m².

De aankoop maakt onderdeel uit van de aankoop van gronden i.v.m. de ontwikkeling van Salland II. De voormalige eigenaar heeft het voortgezet gebruik.

Deze gronden zijn onderdeel van de uitwerking van de groeiopgave Raalte Noord.

De boekwaarde per 1-1-2025 is € 26.691.

7- Overhoek rondweg Heeten

Dit perceel is in eigendom overgedragen door de provincie Overijssel na aanleg van de rondweg te Heeten. Contractueel was vastgelegd dat de gemeente de 'overhoeken' zou overnemen.



Het perceel heeft een oppervlakte van 14.230 m².

Toekomstige bestemming'

De bestemming is agrarisch.

Een deel van de gronden (oostzijde) wordt onderdeel van de Veldegge fase 2 en zal ingezet worden voor o.a. waterberging.

Stand van zaken

Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

De boekwaarde is per 1-1-2025 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

8 – omgeving Drostenkamp / Zwolsestraat

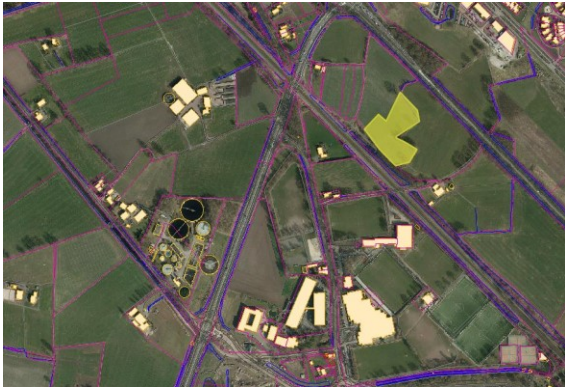
De percelen liggen tussen de N348 en de Landstede en tussen de N35 de spoorlijn.



Perceel 1



Perceel 2



Perceel 3



Perceel 4

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 59.674 m².

Toekomstige bestemming

Perceel 1 is deels ingezet bij de uitwerking van het nieuw Tijenraan.

Perceel 4 is destijds aangekocht voor o.a. de uitvoering van de sportvisie. Dit perceel is afgewaardeerd naar agrarische waarde.

Stand van zaken

De aanwezige opstallen zijn gesloopt en op een deel van de percelen rust het voortgezet gebruik. De rest van de percelen is verpacht aan een agrariër of de Landstede.

De percelen 2, 3 en 4 maken onderdeel uit van de uitwerking van de groeiopgave (Spoorzone).

Per 1-1-2025 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431 (€5 p/m²)

9 - Perceel tussen rotonde en Veldeggerweg Heeten

Medio 2007 is het perceel aangekocht als mogelijke uitbreidingslocatie voor Heeten.



Het perceel heeft een oppervlakte van 27.827 m².

Toekomstige bestemming

Het perceel is aangekocht als toekomstige uitbreidingslocatie. Dit is nu niet meer aan de orde. De agrarische bestemming is niet gewijzigd.

Stand van zaken

Bij de aankoop is vastgelegd dat de voormalige eigenaar het voortgezet gebruik behoudt. Een deel van de locatie zal betrokken worden bij de uitwerking van de Veldegge fase 2. Mogelijk voor een tijdelijke

ontsluiting / bouwweg.

De boekwaarde per 1-1-2025 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

10 - Restgronden Sallandse Poort

In de jaarrekening 2014 zijn de agrarische gronden uit het complex Sallandse Poort gehaald en overgebracht naar de restgronden.

De betreffende gronden worden verpacht.



Het totale perceel heeft een oppervlakte van 47.305 m², kent een agrarische bestemming en een boekwaarde per 1-1-2025 van € 236.525 (€ 5/ m²).

Mogelijk dat een deel van de gronden benodigd is voor de aanpassing van de N35.

11 – perceel Monumentstraat

Aan de Monumentstraat, tussen het Hospice en de basisschool de Horizon, is een perceel met een grootte van 1.704 m2 in gemeentelijke eigendom.



Een definitieve invulling is nog niet bepaald. Er rust geen boekwaarde op het perceel, dat in bruikleen is gegeven aan de basisschool de Horizon, die het gebruikt als speelruimte.



BIJLAGE

- *Boekwaarde per 1-1-2025*
- *Resultaat onderhanden werk*
- *Geactualiseerde grondexploitatie 2025 per complex*



Boekwaarde 1-1-2025

nr. omschrijving	boekwaarde 1-1-2025	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17 Franciscushof	170.380		170.380
46 Sallandse Poort	532.306	618.450	-86.144
66 Molenwijk Heino	-329.632		-329.632
67 Luttenbergerweg Luttenberg	-21.910		-21.910
68 Marissink Nw.Heeten	-364.920		-364.920
73 Velderhof Mariënheem	1.624.067		1.624.067
77 de Zegge VII	1.758.316	679.277	1.079.039
79 t Broeck Broekland	-312.993		-312.993
84 Kleine Hagen fase 1	9.556	152.885	-143.329
85 Kleine Hagen fase 2	-366.751		-366.751
87 Lierderholthuis fase 2	-216.651		-216.651
90 Blankenfoort III Heino	1.624.994		1.624.994
Totaal	4.106.762	1.450.612	2.656.150



Resultaat onderhanden werk

nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2025 CW	Proj.rapp. 2025 EW
17	Franciscushof	210.752	223.652
46	Sallandse Poort	-620.739	-633.154
66	Molenwijk Heino	408.645	433.657
67	Luttenbergerweg Luttenberg	426.736	443.976
68	Marissink Nw.Heeten	332.941	367.594
73	Velderhof Mariënheem	109.955	114.398
77	de Zegge VII	-480.481	-509.890
79	t Broeck Broekland	65.148	67.780
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	17.326	17.673
87	Lierderholthuis fase 2	44.427	46.222
90	Blankenfoort III Heino	220.885	229.809
	Totaal	735.595	801.717



Grondexploitatie 2025							
Projectnaam		17 - Franciscushof		Datum actualisatie		12-jun-25	
Parameters							
Startdatum		14-sep-14		Prijspeil datum		1-jan-25	
Datum eindwaarde		31-dec-27		Datum netto cont. waarde		1-jan-25	
Kostenstijging		3,50%		Rente		2,40%	
Opbrengstenstijging		1,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Verwervingskosten	13.846.335	25.000	99,82%	13.871.335		
	Sloop en sanering	0	0		0		
	Bouw- woonrijp maken	4.732.007	5.536.631	46,08%	10.268.638		
	Geluidscherm /-wal	0	660.000	0,00%	660.000		
	Plankosten extern	852.407	35.000	96,06%	887.407		
	Plankosten intern	3.197.337	967.095	76,78%	4.164.432		
	Beheerskosten	1.086.003	187.500	85,28%	1.273.503		
	Kosten verkoop. promotie ed.	39.999	56.500	41,45%	96.499		
	Financieringskosten	4.873.362	0	100,00%	4.873.362		
	Tijdelijk beheer	350.222	17.500	95,24%	367.722		
	Tussentijdse winstneming	12.529	0		12.529		
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522		
Totale kosten		29.136.723	7.485.226	79,56%	36.621.949		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	25.182.455	7.947.908	76,01%	33.130.363		
	Bedrijventerrein	0	0		0		
	Overige kavelverkop	0	0		0		
	Bijdragen derden	2.541.890	0	100,00%	2.541.890		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	27.750	0	100,00%	27.750		
	Overige bijdragen	504.788	0	100,00%	504.788		
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460		
Totale opbrengsten		28.966.343	7.947.908	78,47%	36.914.251		
Nominaal saldo		170.380	-462.681		-292.302		
	Kostenstijging plankosten		40.234		40.234		
	Kostenstijging GWW		179.037		179.037		
	Opbrengstenstijging		62.808		62.808		
	Rente		-87.813		-87.813		
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	223.652		
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	210.752		



Grondexploitatie 2025									
Projectnaam		46- Sallandse Poort Raalte		Datum actualisatie		12-jun-25			
Parameters									
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-24			
Datum eindwaarde		31-dec-25		Datum netto cont. waarde		1-jan-24			
Kostenstijging		3,50%		Rente		2,40%			
Opbrengstenstijging		0,00%		Disconteringsvoet		2,00%			
Kostenbegroting (nominaal)									
		Boekwaarde		Prognose		% gerealiseerd		Totaal	
Verwervingskosten		1.233.860		0		100,00%		1.233.860	
Sloop en sanering		0		0				0	
Bouw- en woonrijpmaken		1.489.423		67.130		95,69%		1.556.553	
Planstructurele voorzieningen		0		0				0	
Plankosten extern		0		0				0	
Plankosten intern		848.987		13.445		98,44%		862.432	
Onvoorzien		0		0				0	
Overige kosten (o.a. verkoop)		0		0				0	
Financieringskosten		674.964		0		100,00%		674.964	
Tijdelijk beheer		271.253		7.500		97,31%		278.753	
Tussentijdse winstneming		0		0				0	
Bijdragen en fondsen		21.773		0		100,00%		21.773	
Totale kosten		4.540.260		88.075		98,10%		4.628.335	
Opbrengstenbegroting (nominaal)									
		Boekwaarde		Prognose		% gerealiseerd		Totaal	
Woningen		2.733.311		0		100,00%		2.733.311	
Bedrijventerrein / kantoren		1.119.959		0		100,00%		1.119.959	
Overige kavelverkop		0		0				0	
Bijdragen derden		0		0				0	
Subsidies		0		0				0	
Huur en pacht		0		0				0	
Overige bijdragen		154.686		0		100,00%		154.686	
Bijdragen en fondsen		0		0				0	
Totale opbrengsten		4.007.956		0		100,00%		4.007.956	
Nominaal saldo		532.304		88.075				620.379	
Kostenstijging				0				0	
Opbrengstenstijging				0				0	
Rente				12.775				12.775	
Tekort op eindwaarde		31-dec-25				N		-633.154	
Tekort op startwaarde		1-jan-24				N		-620.739	



Grondexploitatie 2025							
Projectnaam		66 - Molenwijk Heino		Datum actualisatie		12-jun-25	
Parameters							
Startdatum		1-mei-19		Prijspeil datum		1-jan-25	
Datum eindwaarde		31-dec-27		Datum netto cont. waarde		1-jan-25	
Kostenstijging		3,50%		Rente		2,40%	
Opbrengstenstijging		0,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Verwervingskosten	2.000.000	0	100,00%	2.000.000		
	Sloop en sanering	0	0		0		
	Bouwrijp maken	1.042.819	98.583	91,36%	1.141.402		
	Woonrijp maken	8.652	1.460.813	0,59%	1.469.465		
	Groenvoorziening	0	351.250		351.250		
	Openbare verlichting	0	54.400		54.400		
	Plankosten intern	896.556	355.710	71,59%	1.252.266		
	Overige kstn o.a planschade	0	25.000		25.000		
	Financieringskosten	91.963	0	0,00%	91.963		
	Beheerkosten	157.015	140.250	52,82%	297.265		
	Tussentijdse winstneming	257.117	0		257.117		
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0		
Totale kosten		4.454.122	2.486.005	64,18%	6.940.127		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	4.705.444	2.592.061	64,48%	7.297.505		
	Bedrijventerrein	0	0		0		
	Overige kavelverkoppen	0	0		0		
	Bijdragen derden	42.935	0		42.935		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	0	0		0		
	Overige bijdragen	35.374	0		35.374		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		4.783.753	2.592.061	64,86%	7.375.814		
Nominaal saldo		-329.631	-106.055		-435.686		
	Kostenstijging		111.793		111.793		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		-109.764		-109.764		
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	433.657		
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	408.645		



Grondexploitatie 2025							
Projectnaam		67- Luttenbergerweg		Datum actualisatie		12-jun-25	
Parameters							
Startdatum		1-jan-20		Prijspeil datum		1-jan-25	
Datum eindwaarde		31-dec-26		Datum netto cont. waarde		1-jan-25	
Kostenstijging		3,50%		Rente		2,40%	
Opbrengstenstijging		1,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Verwervingskosten	1.061.000	0	100,00%	1.061.000		
	Sloop en sanering	0	0		0		
	Bouwrijp maken	440.716	39.243	91,82%	479.959		
	Woonrijp maken	0	441.895	0,00%	441.895		
	Groenvoorziening	224	193.430		193.654		
	Openbare verlichting	8.866	36.477		45.342		
	Plankosten intern	639.094	147.832	81,21%	786.925		
	Planschade	0	75.000		75.000		
	Financieringskosten	38.635	0	0,00%	38.635		
	Beheerkosten	97.806	60.000	61,98%	157.806		
	Tussentijdse winstneming	436.403	0		436.403		
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0		
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0		
Totale kosten		2.722.742	993.877	73,26%	3.716.619		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	2.723.644	1.407.764	65,93%	4.131.408		
	Bedrijventerrein	0	0		0		
	Overige kavelsverkoop	0	0		0		
	Bijdragen derden	0	0		0		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	0	0		0		
	Overige bijdragen	21.006	0		21.006		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		2.744.650	1.407.764	66,10%	4.152.414		
Nominaal saldo		-21.908	-413.887		-435.795		
	Kostenstijging		11.384		11.384		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		-19.565		-19.565		
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	443.976		
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	426.736		



Grondexploitatie 2025					
Projectnaam	68- Marissink Nw. Heeten		Datum actualisatie		12-jun-25
Parameters					
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-25		
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-25		
Kostenstijging	4,00%	Rente	2,40%		
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	121.301	0	100,00%	121.301
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	236.594	5.000	97,93%	241.594
	Woonrijp maken	205.313	197.123	51,02%	402.436
	Groenvoorziening	29.639	129.913		159.552
	Openbare verlichting	15.698	16.267		31.965
	Plankosten intern	507.581	159.028	76,14%	666.609
	Planschade	0	0		0
	Financieringskosten	10.309	0	0,00%	10.309
	Beheerkosten	87.092	74.250	53,98%	161.342
	Tussentijdse winstneming	192.513	0		192.513
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		1.406.040	581.581	70,74%	1.987.621
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.755.360	582.660	75,08%	2.338.020
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	12.075	0		12.075
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	3.525	0		3.525
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.770.960	582.660	75,24%	2.353.620
Nominaal saldo		-364.920	-1.079		-365.999
	Kostenstijging		20.893		20.893
	Opbrengstenstijging		4.527		4.527
	Rente		-17.961		-17.961
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	367.594
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	332.941



Grondexploitatie 2025					
Projectnaam	73 Velderhof Mariënheem		Datum actualisatie		12-jun-25
Parameters					
Startdatum	1-jan-22	Prijspeil datum	1-jan-25		
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-25		
Kostenstijging	3,50%	Rente	2,40%		
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boek- waarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.075.625	0	100,00%	1.075.625
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	208.650	506.681	29,17%	715.331
	Woonrijp maken	0	503.690	0,00%	503.690
	Groenvoorziening	0	248.225		248.225
	Openbare verlichting	0	0		0
	Plankosten intern	311.867	240.764	56,43%	552.631
	Overige kosten	0	75.000		75.000
	Financieringskosten	2.044	0	0,00%	2.044
	Beheerkosten	25.882	93.000	21,77%	118.882
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		1.624.068	1.667.360	49,34%	3.291.428
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boek- waarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	3.412.848	0,00%	3.412.848
	Overige grondverkoop	0	43.040	0,00%	43.040
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		0	3.455.888	0,00%	3.455.888
Nominaal saldo		1.624.068	-1.788.528		-164.460
	Kostenstijging		45.364		45.364
	Opbrengstenstijging		12.150		12.150
	Rente		16.848		16.848
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	114.398
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	109.955



Grondexploitatie 2025							
Projectnaam		77- de Zegge VII Raalte		Datum actualisatie		12-jun-25	
Parameters							
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-25	
Datum eindwaarde		31-dec-27		Datum netto cont. waarde		1-jan-25	
Kostenstijging		4,00%		Rente		2,40%	
Opbrengstenstijging		1,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Verwervingskosten		7.828.620	0	100,00%	7.828.620		
Sloop en sanering		1.864.590	0	100,00%	1.864.590		
Bouw- en Woonrijp maken		2.718.568	1.249.912	68,50%	3.968.480		
Planstructurele voorzieninge		0	0		0		
Plankosten extern		0	15.000	0,00%	15.000		
Plankosten intern		2.729.660	143.526	95,00%	2.873.186		
Onvoorzien		0	0		0		
Overige kosten (o.a. verkoop		0	0		0		
Financieringskosten		4.617.968	0	100,00%	4.617.968		
Tijdelijk beheer		1.064.271	202.300	84,03%	1.266.571		
Tussentijdse winstneming		0	0		0		
Bijdragen en fondsen		38.136	0	100,00%	38.136		
		0	0		0		
Totale kosten		20.861.813	1.610.738	92,83%	22.472.551		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Woningen		0	0		0		
Bedrijventerrein		18.663.342	2.959.925	86,31%	21.623.267		
Reserveringsvergoeding			0		0		
Bijdragen derden		305.910	0	100,00%	305.910		
Subsidies		0	0		0		
Huur en pacht		0	0		0		
Overige bijdragen		134.244	0	100,00%	134.244		
Bijdragen en fondsen		0	0		0		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		19.103.496	2.959.925	86,58%	22.063.421		
Nominaal saldo		1.758.317	-1.349.187		409.130		
Kostenstijging plankosten			10.457		10.457		
Kostenstijging GWW			30.939		30.939		
Opbrengstenstijging			16.082		16.082		
Rente			75.447		75.447		
Tekort op eindwaarde		31-dec-27		N	-509.890		
Tekort op startwaarde		1-jan-25		N	-480.481		



Grondexploitatie 2025							
Projectnaam		79 - 't Broek Broekland		Datum actualisatie		12-jun-25	
Parameters							
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-25	
Datum eindwaarde		31-dec-25		Datum netto cont. waarde		1-jan-25	
Kostenstijging		3,50%		Rente		2,40%	
Opbrengstenstijging		1,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Verwervingskosten		1.013.495	0	100,00%	1.013.495		
Sloop en sanering		0	0		0		
Bouw en woonrijp maken		1.030.543	169.835	85,85%	1.200.378		
Planstructurele voorzieninge		0	0		0		
Plankosten extern			0		0		
Plankosten intern		397.884	45.725	89,69%	443.609		
Onvoorzien		0	0		0		
Overige kosten (o.a. verkoop		0	0		0		
Financieringskosten		270.303	0	100,00%	270.303		
Tijdelijk beheer		296.132	37.000	88,89%	333.132		
Tussentijdse winstneming		1.093.232	0		1.093.232		
Bijdragen en fondsen		45.140	0	100,00%	45.140		
		0	0		0		
Totale kosten		4.146.729	252.560	94,26%	4.399.289		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Woningen		4.163.916	0	100,00%	4.163.916		
Bedrijventerrein		0	0		0		
Overige kavelverkoppen		0	0		0		
Bijdragen derden		0	0		0		
Subsidies		0	0		0		
Huur en pacht		0	0		0		
Overige bijdragen		295.804	0	100,00%	295.804		
Bijdragen en fondsen		0	0		0		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		4.459.720	0	100,00%	4.459.720		
Nominaal saldo		-312.991	252.560	-60.431			
Kostenstijging			6.601	6.601			
Opbrengstenstijging			0	0			
Rente			-13.950	-13.950			
Overschot op eindwaarde		31-dec-25		V	67.780		
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	65.148		



Grondexploitatie 2025											
Projectnaam		84 & 85 - de kleine Hagen Laag Zuthem		Datum actualisatie		13-jun-25					
Parameters											
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-25					
Datum eindwaarde		31-dec-25		Datum netto cont. waarde		1-jan-25					
Kostenstijging		3,50%		Rente		2,50%					
Opbrengstenstijging		nvt		Disconteringsvoet		2,00%					
Kostenbegroting (nominaal)											
		Boekwaarde		Prognose		% gerealiseerd		Totaal			
		Verwervingskosten		303.448		0		100,00%		303.448	
		Sloop en sanering		0		0				0	
		Bouwrijp maken		565.246		5.000		99,12%		570.246	
		Woonrijp maken		53.427		260.732		17,01%		314.159	
		Planstructurele voorzieninge		0		0				0	
		Plankosten extern		0		0				0	
		Plankosten intern		619.942		53.360		92,07%		673.302	
		Onvoorzien		0		0				0	
		Overige kosten (o.a. verkoop		0		0				0	
		Financieringskosten		161.264		0		100,00%		161.264	
		Tijdelijk beheer		232.336		29.000		88,90%		261.336	
		Tussentijdse winstneming		601.573		0		100,00%		601.573	
		Bijdragen en fondsen		32.778		0		100,00%		32.778	
		Totale kosten		2.570.014		348.092		88,07%		2.918.106	
Opbrengstenbegroting (nominaal)											
		Boekwaarde		Prognose		% gerealiseerd		Totaal			
		Woningen		2.618.275		0		100,00%		2.618.275	
		Bedrijventerrein		0		0				0	
		Overige kavelverkop		0		0				0	
		Bijdragen derden		0		0				0	
		Subsidies		0		0				0	
		Huur en pacht		0		0				0	
		Overige bijdragen		308.931		0		100,00%		308.931	
		Bijdragen en fondsen		0		0				0	
		Totale opbrengsten		2.927.206		0		100,00%		2.927.206	
Nominaal saldo				-357.192		348.092		-9.100			
		Kostenstijging				0				0	
		Opbrengstenstijging				0				0	
		Rente				-8.573				-8.573	
Overschot op eindwaarde				31-dec-25				V		17.673	
Overschot op startwaarde				1-jan-25				V		17.326	



Grondexploitatie 2025							
Projectnaam		87 - Liederholthuis fase 2		Datum actualisatie		13-jun-25	
Parameters							
Startdatum		1-mei-19		Prijspeil datum		1-jan-25	
Datum eindwaarde		31-dec-25		Datum netto cont. waarde		1-jan-25	
Kostenstijging		3,50%		Rente		1,40%	
Opbrengstenstijging		0,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Verwervingskosten		51.075	0	100,00%	51.075		
Sloop en sanering		0	0		0		
Bouwrijp maken		270.449	78.850	77,43%	349.299		
Woonrijp maken		40.206	42.386	48,68%	82.592		
Planstructurele voorzieningen		0			0		
Plankosten extern		0	0		0		
Plankosten intern		155.022	35.060	81,56%	190.082		
Overige kosten (o.a. verkoop)		0	0		0		
Financieringskosten		3.035	0	0,00%	3.035		
Beheerkosten		103.981	19.500	84,21%	123.481		
Tussentijdse winstneming		502.891	0		502.891		
Bijdragen en fondsen		0	0	0,00%	0		
Niet terugvorderbare BTW		0	0	0,00%	0		
Totale kosten		1.126.659	175.797	86,50%	1.302.455		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Woningen		1.335.614	0	100,00%	1.335.614		
Bedrijventerrein		0	0		0		
Overige kavelverkopten		0	0		0		
Bijdragen derden		0	0		0		
Subsidies		0	0		0		
Huur en pacht		650	0		650		
Overige bijdragen		7.045	0		7.045		
Bijdragen en fondsen		0	0		0		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		1.343.309	0	100,00%	1.343.309		
Nominaal saldo		-216.650	175.797			-40.854	
Kostenstijging			3.438		3.438		
Opbrengstenstijging			0		0		
Rente			-8.806		-8.806		
Overschot op eindwaarde		31-dec-25		V	46.222		
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	44.427		



Grondexploitatie 2025					
Projectnaam	90 bedr.terrein Blankefoort Heino		Datum actualisatie	12-jun-25	
Parameters					
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-25		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-25		
Kostenstijging	3,50%	Rente	2,40%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	1.579.316	0	100,00%	1.579.316
	Sloop en sanering		0		0
	Bouw- en woonrijp maken	1.269.029	88.125	93,51%	1.357.154
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten/ V&T	628.818	35.494	94,66%	664.312
	Financieringskosten	48.568			48.568
	Beheerskosten	152.357	65.000	70,10%	217.357
	Tussentijdse winstneming	268.970			268.970
	Planschade	0	0		0
Totale kosten		3.947.058	188.619	95,44%	4.135.676
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		
	Bedrijventerrein	2.293.006	2.099.920	52,20%	4.392.926
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	29.057	0		29.057
Totale opbrengsten		2.322.063	2.099.920	52,51%	4.421.983
Nominaal saldo		1.624.995	-1.911.301		-286.307
	Kostenstijging		3.107		3.107
	Opbrengstenstijging		15.294		15.294
	Rente		68.834		68.834
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	229.661
Overschot op startwaarde		1-jan-25		V	220.743