Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025

Gemeente Borne



14 april 2025

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Doel 3

1.2 Afbakening 3

1.3 Leeswijzer 3

1.4 Samenvatting 4

2. MPG 5

2.1 MPG in de P&C-cyclus 5

2.2 Werkwijze 5

2.3 Parameters 5

2.4 Nieuwe en af te sluiten projecten in boekjaar 2024 6

2.5 Projectenportefeuille en eindjaren 6

2.6 Gronduitgifte 6

2.7 Boekwaarde 7

2.8 Resultaat 8

2.9 Risico's 9

2.10 Reserve bouwgrondexploitaties 10

2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen 10

2.12 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb) 11

3. Projectenrapportage 12

3.1 De Veste (fase 2c Bornsche Maten) 13

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

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

3.4 De Horsten (fase 3d Bornsche Maten) 22

3.5 Olde Engberink 25

3.6 Uitbreiding Hertme 28

3.4 Kollergang 31

3.7 Westermaat - De Veldkamp 34

1. Inleiding

1.1 Doel

In het kader van de jaarrekening 2024 van de gemeente Borne hebben herzieningen plaatsgevonden van de grondexploitaties per 1-1-2025. Deze herziene grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2024.

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en het resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar, oftewel alle lopende (grondexploitatie)projecten. De informatievoorziening op totaalniveau biedt de mogelijkheid te monitoren op het niveau van de totale projectenportefeuille van Borne. Het karakter en de opzet van de MPG is ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd. Het document is openbaar.

1.2 Afbakening

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

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

Binnen de gemeente Borne zijn per 1-1-2025 de volgende grondexploitaties actief (BIE, bouwgrond in exploitatie):

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

Bedrijventerreinen:
- Westermaat De Veldkamp;

Het af te sluiten project Kollergang valt grotendeels buiten de scope van de MPG, deze zal wel in onderdeel 2.4 toegelicht worden. Grondexploitaties die in voorbereiding zijn en dus nog vastgesteld moeten worden vallen ook buiten de scope van deze MPG. Tevens vallen buiten de scope van deze MPG de projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Bij deze projecten is sprake van een door een particuliere partij gewenst ruimtelijke besluit. De gemeente heeft geen grondpositie, met andere woorden het project vindt plaats op gronden van derden. In dergelijke projecten is de gemeente op grond van de omgevingswet, voormalig de Wro (Wet ruimtelijke ordening), verplicht kostenverhaal toe te passen. Deze projecten kwalificeren zich niet als bouwgrond in exploitatie en zullen daarom niet behandeld worden in deze notitie.

1.3 Leeswijzer

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

In deel 1 wordt nader ingegaan op het doel en afbakening van de MPG.
In deel 2 wordt inzicht gegeven in de achtergrond en ontwikkeling van de MPG op 'macro-niveau' dat wil zeggen op het totaal van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld (op basis van de Bornse aandelen in projecten indien van toepassing).
In deel 3 wordt per individueel grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht geboden in de voortgang, financiën en verschillen ten opzichte van vorig jaar.

1.4 Samenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 laat zien hoeveel geld er nodig is, hoeveel er verdiend wordt en wat het resultaat is van alle lopende bouwprojecten in Borne. Met deze informatie kan gemeente Borne goed in de gaten houden hoe het gaat met alle projecten bij elkaar. In de komende jaren zal de boekwaarde van de projectenportefeuille dalen tot onder nul. Dit betekent dat de kosten van de investeringen dan zijn terugverdiend. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door de verwachte afronding van De Veldkamp en de geplande grondverkopen in Bornsche Maten 3b. Na 2028 zal de boekwaarde weer stijgen door de verwachte kosten voor afronding van Bornsche Maten 3b en Uitbreiding Hertme.

Het resultaat van de grondexploitaties in Borne is dit jaar verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vooral door onvolkomenheid in uitgeefbare terrein en de soorten woningen die kunnen worden gebouwd in het project Bornsche Maten 3b. Ook hebben bijgestelde kostenramingen een negatieve invloed gehad op het resultaat.

Over het geheel genomen is in het jaar 2024 een goede vooruitgang geboekt met de levering van gronden en civieltechnische werkzaamheden. In de jaarrekening van 2024 wordt aangegeven dat er winst is behaald over alle lopende grondexploitaties samen, maar voor sommige projecten moet er winst worden gecorrigeerd. In totaal is er ongeveer € 756.000,- winst genomen over 2024.

Op advies van de accountant zijn vorig jaar bij het opstellen van de jaarrekening winstafslagen toegepast. Deze winstafslagen zijn ook vereist voor de jaarrekening van 2024. De winstafslag voor 2024 komt naar verwachting overeen met de winstneming over 2024.

Bij Bedrijventerrein De Veldkamp is sprake van een grondexploitatie die verliesgevend is. Om het geschatte tekort te dekken, is er een voorziening getroffen welke aangevuld moet worden met € 86.000,-.

Grondexploitatie	Winstneming (€, x1.000)		
	ultimo 2023	ultimo 2024	mutatie 2024
Totaal	7.584	8.340	756
Grondexploitatie	**Winstafslag (€, x1.000)**		
	ultimo 2023	ultimo 2024	mutatie 2024
Totaal	1.330	750	-580
Grondexploitatie	**Verliesvoorziening (€, x1.000)**		
	ultimo 2023	ultimo 2024	mutatie 2024
Totaal	7.718	7.804	86

2. MPG

2.1 MPG in de P&C-cyclus

De MPG wordt opgesteld op basis van de per 1-1 geactualiseerde grondexploitaties, die één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. De MPG heeft zowel betrekking op de jaarrekening als de programmabegroting en neemt een aparte positie in tussen beide P&C-producten. De per 1-1-2025 herziene grondexploitaties zijn namelijk verwerkt in de jaarrekening, maar vormen ook de basis voor de begroting.

2.2 Werkwijze

De MPG is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2025. In het kader van de herziening van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten en opbrengsten en aangegane verplichtingen zijn verwerkt in de grondexploitaties;
- De ramingen van de kosten en opbrengsten voor 2025 en verder zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn geactualiseerd;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitaties per 1-1-2025. Het verwachte resultaat is altijd een ‘best estimate’ op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 Parameters

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

Omschrijving	2025[1]	2026	2027	2028 t/m 2034	2035 e.v.
Kosten					
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%	2,5%
Civieltechnische kosten	4,0%	4,5%	4,5%	2,5%	2,5%
Opbrengsten					
Woningbouw vrije sector	[2]	3,5%[3]	3,0%[3]	2,5%[3]	0,0%
Woningbouw sociale sector	[2]	2,0%[3]	2,0%[3]	2,0%[3]	0,0%
Bedrijven	[2]	0,0%[4]	0,0%[4]	0,0%[4]	0,0%
Rente		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

1 Prijspeilcorrectie van 1-1-2024 naar 1-1-2025
2 Wordt bepaald in grondprijzennotitie 2025, dit wordt verwerkt in de nominale gegevens van de grondexploitaties
3 M.u.v. Olde Engberink, hier wordt het percentage van gemeente Hengelo gehanteerd (zie hoofdstuk 3.5)
4 Onder voorbehoud, wordt in samenspraak met gemeente Hengelo bepaald

2.4 Nieuwe en af te sluiten projecten in boekjaar 2024

Af te sluiten project in boekjaar 2024: Kollergang

Bij de besluitvorming over de herziene grondexploitaties zal worden voorgesteld de grondexploitatie Kollergang af te sluiten. Alle geraamde grondopbrengsten in deze ontwikkeling zijn gerealiseerd en er worden enkele resterende afrondende werkzaamheden verwacht. De boekwaarde van Kollergang per 31-12-2024 is € -1.556.339,- en er resteert een winstneming van € 298.093,- bij afsluiting. Voor de resterende werkzaamheden, aanleg inrit en groen, is € 10.000,- geraamd door team uitvoering. De resterende afrondende werkzaamheden worden overgedragen aan de lijn activiteiten van team uitvoering.

Nieuw project in boekjaar 2024: De Horsten (fase 3d Bornsche Maten)

Op 2 juli 2024 is het bestemmingplan en grondexploitatie van de nieuwste fase van de Bornsche Maten vastgesteld, hierover meer in paragraaf 3.4.

2.5 Projectenportefeuille en eindjaren

In onderstaande tabellen is de actuele projectenportefeuille weergegeven inclusief de verwachte einddatum.

Project	Verwachte einddatum
Bornsche Maten fase 2c De Veste	31-12-2026
Bornsche Maten fase 3a Esch-Maten I	31-12-2027
Bornsche Maten fase 3b Esch-Maten II	31-12-2028
Bornsche Maten fase 3d De Horsten	31-12-2030
Olde Engberink	31-12-2030
Uitbreiding Hertme II	31-12-2028
Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp	31-12-2025

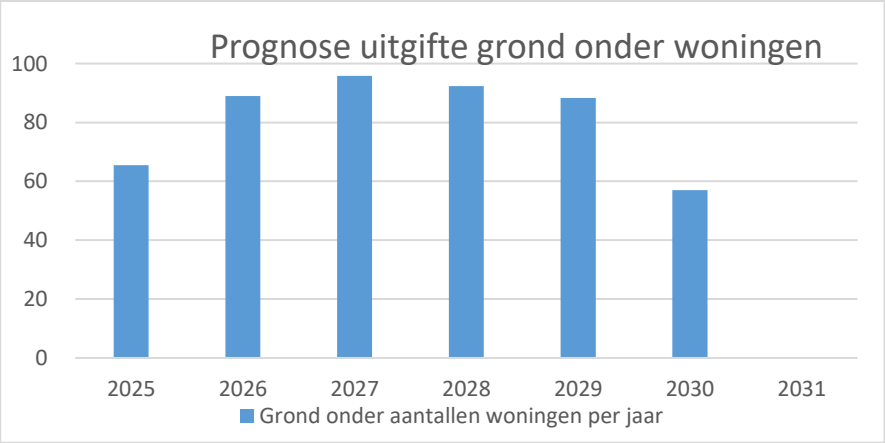
2.6 Gronduitgifte

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

Woningbouw

Onderstaande tabel geeft per woningbouwlocatie de nog te realiseren gronduitgifte weer, dit staat voor grond onder aantal te realiseren woningen per 1-1-2025. De staafdiagram geeft de uitgifteprognose hiervoor per jaar voor de totale huidige portefeuille woningbouwprojecten weer.

Project	Uit te geven grond onder woningen
Bornsche Maten (totaal)	443
Olde Engberink	12
Uitbreiding Hertme II	9
Totaal	**464**



Bedrijven

Onderstaande tabel geeft van het bedrijventerrein en overige functies de nog te realiseren gronduitgifte weer per 1-1-2025.

Project	Oppervlakte (m2)		
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Westermaat De Veldkamp	289.200	271.050	18.150
Winkels/horeca De Veste	1.565	1.565	0
Totaal	**290.765**	**272.615**	**18.150**

Onderstaande tabel geeft voor de totale portefeuille de prognose voor de totale uitgifte van bedrijfskavels en winkels/horeca weer (m2) inclusief de per 1-1-2025 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte. Alle nog te realiseren gronduitgifte niet-woningbouw wordt in het jaar 2025 verwacht.

Type	Project	Uitgifte in jaar 2025 (m2)
Bedrijfskavels	Veldkamp	18.150
Winkels/horeca	De Veste	0
Totaal niet-woningbouw		**18.150**

2.7 Boekwaarde

In onderstaande tabel zijn de boekwaarden per grondexploitatie weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2025, afgezet tegen de grondexploitaties per 1-1-2024 (* € 1.000).
De boekwaarde is het saldo van de geïnvesteerde kosten en opbrengsten. Een positief boekwaardegetal betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn geweest en een negatieve boekwaarde betekent daarmee dat de kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend. Gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde.

Project	BW 31-12-2023	Mutatie 2024	BW 31-12-2024
	€, x1.000	€, x1.000	€, x1.000
B.M. fase 2c De Veste	607	-2.198	-1.592
B.M. fase 3a Esch-Maten I	-3.098	-2.012	-5.109
B.M. fase 3b Esch-Maten II	9.683	-8.370	1.313
B.M. fase 3d Esch-Maten	0	4.414	4.414
Kollergang	-1.247	-310	-1.556
Olde Engberink*	2.225	-5	2.220
Uitbreiding Hertme II	-144	21	-124
Subtotaal woningbouw	**8.025**	**-8.460**	**-435**
Westermaat De Veldkamp*	9.322	-917	8.406
Subtotaal bedrijventerrein	**9.322**	**-917**	**8.406**
Totaal grondexploitaties	**17.348**	**-9.376**	**7.971**

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

De tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2024 inzichtelijk. Over het geheel genomen zijn er in 2024 ruim meer opbrengsten dan kosten geweest en daarom is boekwaarde fors afgenomen. Dit komt vanwege de gerealiseerde opbrengsten in de Bornsche Maten.

De prognose is dat door de voortgang in de huidige projectenportefeuille de boekwaarde in 2025 zal voortzetten en de daaropvolgende jaren de boekwaarde zal teruglopen. De prognose van het boekwaarde verloop in de komende jaren is weergegeven in onderstaande tabel, hierin wordt voor de grondexploitaties in samenwerking met Hengelo het Bornse aandeel weergegeven.

Peildatum	Boekwaarde €, x1.000	Peildatum	Boekwaarde €, x1.000
Stand 31-12-2024	9.528	31-12-2028	1.378
31-12-2025	11.318	31-12-2029	-418
31-12-2026	-129	31-12-2030	-2.064
31-12-2027	-1.754	31-12-2031	-

Deze cijfers en daarmee de verwachte terugloop van de boekwaarde zijn gevisualiseerd in onderstaande grafiek.



Dat de boekwaarde binnen een aantal jaar naar een negatieve waarde gaat betekent dat op dat moment op totaal van de huidige projectenportefeuille de geïnvesteerde kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend. Na 2025 valt er een groot effect in de verwachte boekwaarde te zien, dit komt door de verwachte afsluiting van De Veldkamp. De grote verwachte terugloop in 2026 komt voornamelijk door de begrote grondverkopen in Bornsche Maten 3b. De verwachte toename van de boekwaarde per eind 2028 komt vanwege de verwachte afsluiting van Bornsche Maten 3b en Uitbreiding Hertme op dat moment.

2.8 Resultaat

In onderstaande tabel zijn de Bornse aandelen van de grondexploitatieresultaten weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2025, afgezet tegen de grondexploitatieresultaten van vorig jaar per 1-1-2024 (* € 1.000). Het resultaat op de MPG per 1-1-2024 (omgerekend naar 1-1-2025) bedroeg circa € 3,98 miljoen positief. Het resultaat op de MPG per 1-1-2025 bedraagt circa € 1,98 miljoen positief. Het resultaat is met circa € 2 miljoen verslechterd ten opzichte van vorig jaar.
Dat het resultaat is verslechterd komt voornamelijk door een ontdekte onvolkomenheid in uitgeefbare oppervlakte en woningtypes in de grondexploitatie Bornsche Maten 3b per 1-1-2024. Daarnaast hebben herziene civieltechnische kostenramingen en plankostenramingen ook een negatief effect.
De verschillen per grondexploitatie, en verklaringen daarvoor, zullen in de projectenrapportage (hoofdstuk 3) worden toegelicht.

Project	NCW 1-1-2024 per 1-1-2025	NCW 1-1-2025 per 1-1-2025	Verschil
B.M. fase 2c De Veste	1.032	635	-398
B.M. fase 3a Esch-Maten	5.873	5.747	-126
B.M. fase 3b Esch-Maten II	3.391	1.006	-2.385
B.M. fase 3d De Horsten	229	941	712
Olde Engberink*	798	892	94
Uitbreiding Hertme II	528	563	35
Subtotaal woningbouw	**11.851**	**9.784**	**-2.067**
De Veldkamp*	-7.873	-7.804	68
Subtotaal bedrijventerrein	**-7.873**	**-7.804**	**68**
Totaal grondexploitaties	**3.978**	**1.980**	**-1.998**

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

2.9 Risico's

Methodiek risico's

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

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

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

Conjuncturele risico's en geopolitieke situatie

Na de bijzondere ontwikkelingen van afgelopen jaren (onder andere de Covid-epidemie, oorlog in Oekraïne, forse prijsstijgingen, omslag woningmarkt) is er op dit moment een bijgetrokken economische situatie ten opzichte van toen. Gezien het aanhoudende Oekraïne conflict, de situatie in Gaza en het nieuwe bestuur in de Verenigde Staten blijft het onzeker hoe de economie ontwikkelt en hoe dit zich vertaalt in veranderingen in de woningmarkt en in de grond-, weg- en waterbouw. Hiervoor wordt in de risicoberekening van de grondexploitaties een 'slecht weer' scenario doorgerekend.

Risico's grondexploitatie

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

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

2.10 Reserve bouwgrondexploitaties

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

2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Winstnemingen

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

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

In onderstaande tabel worden de winstnemingen bij de jaarrekening 2024 gepresenteerd. Voor enkele grondexploitaties (BM 2c en 3b) moet op de reeds genomen winst worden gecorrigeerd; er moet winst terug genomen worden vanwege het lagere resultaat ten opzichte van vorig jaar.
Het totale mutatie van de winstneming per 31-12-2024 is ongeveer € 756.000,-.

Grondexploitatie	Winstneming (€, x1.000)		
	ultimo 2023	ultimo 2024	mutatie 2024
B.M. 2c De Veste	570	545	-24
B.M. 3a Esch-Maten	4.866	5.462	596
B.M. 3b Esch-Maten II	648	484	-164
Kollergang	1.258	1.556	298
Olde Engberink	167	221	53
Uitbreiding Hertme II	75	81	6
Totaal	**7.584**	**8.340**	**756**

Winstafslagen

In overleg met de accountant zijn vorig jaar bij jaarrekening 2023 winstafslagen genomen, dit zal bij jaarrekening 2024 weer het geval zijn. De winstafslag bij jaarrekening 2024 is nagenoeg hetzelfde als de hoogte van de winstneming per 2024.

Grondexploitatie	Winstafslag (€, x1.000)		
	ultimo 2023	ultimo 2024	mutatie 2024
B.M. 3a Esch-Maten	524	187	-337
B.M. 3b Esch-Maten II	806	563	-243
Totaal	**1.330**	**750**	**-580**

Verliesvoorziening

Voor de verliesgevende grondexploitaties moet tegenover het geraamde tekort op contante waarde van elk project een voorziening zijn gevormd om dit tekort af te dekken. Onderstaande tabel geeft de verliesvoorzieningen en de mutatie op de verliesvoorzieningen in 2024 weer.

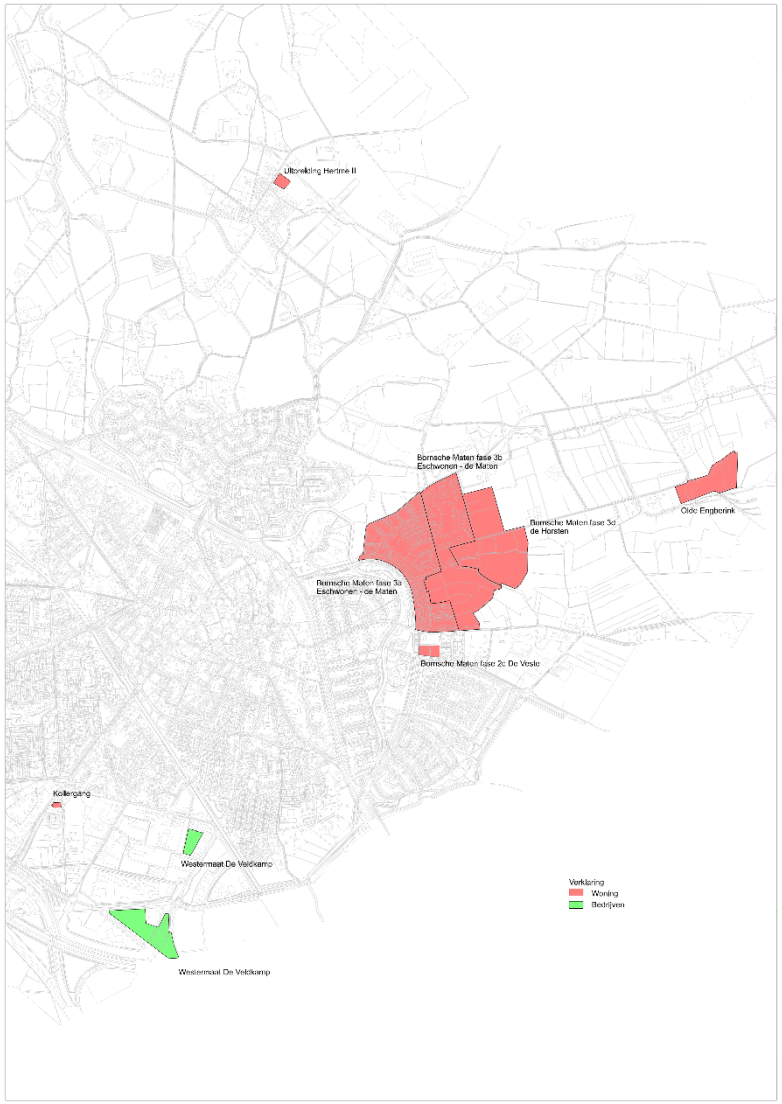
Grondexploitatie	Verliesvoorziening (€, x1.000)		
	ultimo 2023	ultimo 2024	mutatie 2024
De Veldkamp	7.718	7.804	86
Totaal	**7.718**	**7.804**	**86**

2.12 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Door de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen (Stb. 2015, 207) zijn overheidsondernemingen vanaf 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Ook de grondexploitaties zijn binnen gemeente Borne geïdentificeerd als een Vpb-plichtige activiteit. Het openen van de grondexploitatie voor de Horsten en de vele opbrengsten in de verschillende grondexploitaties, met name in de Bornsche Maten, zullen resulteren in verschuldigde vennootschapsbelasting (vpb), naar verwachting circa 800.000 euro over het jaar 2024. Bij de jaarrekening in juli zal rekening gehouden worden met de vennootschapsbelasting over 2024.

3. Projectenrapportage

Overzichtskaart grondexploitaties



3.1 De Veste (fase 2c Bornsche Maten)

Beschrijving

Fase 2c heeft in het verleden stilgelegen omdat er geen overeenstemming kon worden bereikt over de ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en een parkeerkelder op het terrein achter de sporthal. Uiteindelijk was er overeenstemming over deze ontwikkeling en is de realisatie weer opgepakt. Omdat de parkeerkelder met dek niet binnen het huidige bestemmingsplan paste moest dit eerst aangepast worden voor de realisatie verder kan. Dit gebied is het laatste gedeelte van 2c. Alle overige woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Het resterende oppervlak van dit plangebied bedroeg circa 6.058m². Hiervan was 1.656m² uitgeefbaar, waarop de ontwikkelaar twee appartementencomplexen zal realiseren alsmede de parkeerkelder. Verder bestaat het gebied nog uit een door de gemeente in te richten openbaar gebied van 4.402m².

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Resterende budgetten voor plankosten en woonrijp maken (plein) zijn geactualiseerd met nieuwe ramingen;

Voortgang

Voor deze locatie is het bestemmingsplan aangepast en heeft het de status onherroepelijk gekregen. Daarop volgend is de bouwaanvraag voor het appartementengebouw ingediend. In 2024 is de laatste grond verkocht. Hierop wordt gebouwd: in totaal 44 appartementen, waarvan 28 appartementen in blok I met een commerciële ruimte van 352m² in de plint en 16 appartementen in blok II met 627m² commerciële ruimte in de plint. De ondergrondse parkeerkelder wordt door de ontwikkelaar aangelegd en de gemeente legt de openbare ruimte aan inclusief de parkeerplaatsen. Hiervan resteert hoofdzakelijk de aanleg van het plein en parkeerplaatsen.

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

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

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	6.058 m²

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	4,0%	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,64 miljoen op contante waarde. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 van de grondexploitatie 2025 komt daarmee circa € 397.000,- lager uit dan de grondexploitatie van 2024 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025). De grootste verschillen worden in het navolgende toegelicht.

De afname van het resultaat komt de actualisering van de civieltechnische kosten en de plankosten.

De plankosten zijn herijkt en zijn verhoogd vanwege veel gerealiseerde inzet voor het ontwerp van het plein en door participatie die hiervoor is geweest. Op basis van het ontwerp van het plein is een civieltechnische raming gemaakt die is verwerkt in de grondexploitatie.

Verschillenanalyse grondexploitatie De Veste per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	5.414.000	5.866.000	452.000
Subtotaal opbrengsten	6.489.000	6.492.000	3.000
Nominaal saldo	1.075.000	626.000	-449.000
Subtotaal inflatie en rente	-22.000	34.600	-56.600
Resultaat EW per 31 december 2026	1.053.000	660.000	-393.000
Resultaat NCW per 1 januari 2025	1.032.000	635.000	-397.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024		545.000	
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2024		-24.000	

Verbeelding De Veste



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

Beschrijving

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

Het oppervlak van dit laatste plangebied bedraagt circa 20.207m². Hiervan is 2.264 m² uitgeefbaar door de ontwikkelaar en 11.350m² door de gemeente. Nog te realiseren programma bestaat uit 20 woningen.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2025 zijn:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Plankosten zijn geactualiseerd;

Voortgang

In 2024 is er goede voortgang geweest in het project. De overeenkomst met de zelfrealisator is afgerond; de plankostenbijdrage is betaald. Verder is de grond onder 21 woningen van een bouwclaimpartner geleverd. Wat betreft de civieltechnische werken is er goede voortang geweest, een groot deel van de werkzaamheden bouwrijp maken zijn zelfs eerder uitgevoerd dan in de grondexploitatie per 1-1-2024 was verwacht. Hoofdzakelijk resteert het woonrijp maken van delen va de Veenbes, Vlierbes, Sonnebeld, Vossenbes en Oude Hemmelhorst.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale woningen	8	40%
Rijwoningen	-	-
Twee-onder-een-kapwoning	12	60%
Vrijstaande woningen	-	0
Totaal	20	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	20.207 m2

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	4,0%	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt circa € 5,75 miljoen positief. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 van de grondexploitatie 2025 komt daarmee circa € 126.000 euro lager uit dan de grondexploitatie van 2024 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025).

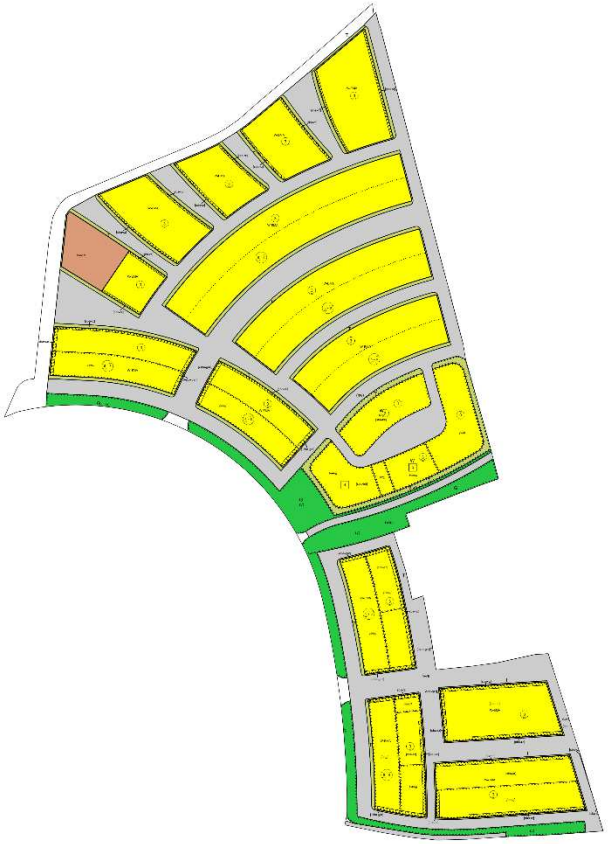
De verslechtering komt hoofdzakelijk door de herijking van de plankosten door middel van een plankostenraming. Daarnaast zijn er kosten toegevoegd voor een speelplaats bij de Veenbes en zijn de overige resterende civieltechnische kosten gecorrigeerd naar prijspeil 1-1-2025.

Verschillenanalyse grondexploitatie Eschwonen de Maten I per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	19.708.000	19.957.000	249.000
Subtotaal opbrengsten	25.565.000	25.729.000	164.000
Nominaal saldo	5.857.000	5.772.000	-85.000
Subtotaal inflatie en rente	253.000	327.000	-74.000
Resultaat EW per 31 december 2027	6.110.000	6.099.000	-11.000
Resultaat NCW per 1 januari 2025	5.873.000	5.747.000	-126.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024	5.462.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2024	596.000

Verbeelding Eschwonen de Maten I





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

Beschrijving

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

Het nog te realiseren programma per 1-1-2025 bestaat uit 147 woningen.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Plankosten zijn geactualiseerd;
- Woningbouwprogramma aangepast conform resterende grondleveringen op basis van grondverkoopovereenkomsten.

Voortgang

In 2024 is er goede voortgang geweest in Eschwonen-de Maten II. Ten opzichte van de verwachting in de grondexploitatie vorig jaar zijn gronden sneller geleverd dan verwacht. Wat betreft civieltechnische werkzaamheden is er ook goede voortgang geweest, met name in het woonrijp maken van het deel Eschwonen.

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

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale appartementen	-	-%
Sociale rijwoningen	33	23%
Rijwoningen koop projectmatig	34	24%
2 onder 1 kap koop projectmatig	68	48%
Vrijstaand koop projectmatig	7	5%
Vrijstaand koop particulier	1	1%
Totaal	143	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	163.361 m2

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	4,0%	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 2,39 miljoen verslechterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2025).

Dat het resultaat is verslechterd komt voornamelijk door herziening van de gronduitgifte, verwerking van nieuwe afspraken van de sociale grondprijs, herijking van verwervingskosten, prijspeilcorrecties voor civieltechnische kosten en actualisatie van de plankosten.

De verandering aan de opbrengstenkant komt voornamelijk door een ontdekte onvolkomenheid in uitgeefbare oppervlakte en woningtypes in de grondexploitatie per 1-1-2024. Dit betrof de ontwikkelvlek Rodebes: hiervoor wordt nog gewerkt aan een stedenbouwkundige opzet met waarschijnlijk kleine betaalbare woningen, hiervoor werd echter gerekend met grote vrijstaande woningen. De uit te geven grond onder woningen en uit te geven oppervlaktes zijn nu correct opgenomen in de berekening omdat de resterende verkoopovereenkomsten exact zijn opgenomen.

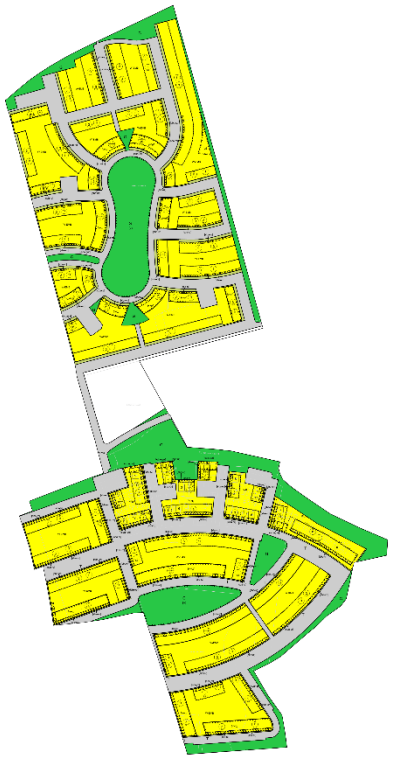
De verslechtering aan de kostenkant komt hoofdzakelijk door herijking van verwervingskosten, prijspeilcorrecties voor civieltechnische kosten en actualisatie van de plankosten.

Verschillenanalyse grondexploitatie Eschwonen de Maten II per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	26.396.000	27.311.000	915.000
Subtotaal opbrengsten	30.434.000	28.413.000	-2.021.000
Nominaal saldo	4.038.000	1.102.000	-2.936.000
Subtotaal inflatie en rente	-368.000	-13.000	355.000
Resultaat EW per 31 december 2028	3.670.000	1.089.000	-2.581.000
Resultaat NCW per 1 januari 2025	3.391.000	1.006.000	-2.385.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024		484.000	
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2024		-164.000	

Verbeelding Eschwonen de Maten II





3.4 De Horsten (fase 3d Bornsche Maten)

Beschrijving

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

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

Het te realiseren programma bestaat uit ongeveer 280 woningen. Dit is verdeeld in een divers programma wat betreft woningtypes en grondgebonden/gestapeld. Het programma bevat een groot aandeel sociaal (36%). Het bouwrijp maken staat gepland voor begin 2025. De woningen worden gerealiseerd in de periode 2027 t/m 2030, gemiddeld 70 per jaar.

Voortgang

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

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

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

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	103.945 m2

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	4,0%	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,94 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee gestegen met circa € 0,72 miljoen ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2025).

Hoofdzakelijk komt deze stijging door de verwerking van het nieuwste grondprijsvoorstel.

Aan de kostenkant is een voordeel ten opzichte van de verwachting de grondinbreng omdat de grond van de school De Horsten niet bij de grondexploitatie hoort, hier was wel mee gerekend bij de grondexploitatiebegroting bij de vaststelling. Hiertegenover staat stijging van de kosten voor civieltechnische werkzaamheden door de verwerking van de prijspeilcorrectie daarvoor.

Verschillenanalyse grondexploitatie De Horsten per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	12.696.000	12.822.000	126.000
Subtotaal opbrengsten	13.374.000	13.834.000	460.000
Nominaal saldo	678.000	1.012.000	334.000
Subtotaal inflatie en rente	-421.000	48.000	469.000
Resultaat EW per 31 december 2024	257.000	1.060.000	803.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	224.000	941.000	717.000
Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2024		0	
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2024		0	

Verbeelding De Horsten



3.5 Olde Engberink

Beschrijving

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

Van de mogelijkheid om deze kavels af te nemen werd door de wijkers echter de afgelopen jaren geen gebruik van gemaakt. Daarom komen sinds enkele jaren ook gegadigden die geen wijker zijn voor de kavels in aanmerking. Wel wordt er een langzame uitgifteplanning aangehouden voor als er wel wijkers vanuit een project zijn.

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

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- Een nieuwe civieltechnische kostenraming is verwerkt;
- De plankostenraming is herijkt;
- Verwerking recente taxatie van de kavels.

Voortgang

Afgelopen boekjaar stond nog één van de bouwrijpe kavels (kavels 1 en 5a) staat nog open voor verkoop (kavel 1). Deze is echter niet verkocht omdat dit jaar verwacht wordt alle resterende kavels aan te bieden voor verkoop.
Er is goede voortgang geweest met het bouw- en woonrijp maken, vanwege het landelijke karakter van de kavels gebeurd dit ook tegelijkertijd. De werkzaamheden worden verwacht grotendeels gereed te zijn eind 2025.

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

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

Projectgegevens	
Kern	Buitengebied, ten oosten van Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied (bruto)	152.373 m2

Parameters	2025	2026 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	0,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Verwerving	0,00%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Civiele techniek	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,00%	2,00%	0,00%

Resultaat grondexploitatie

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,78 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 218.000,- verbeterd en opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2025).

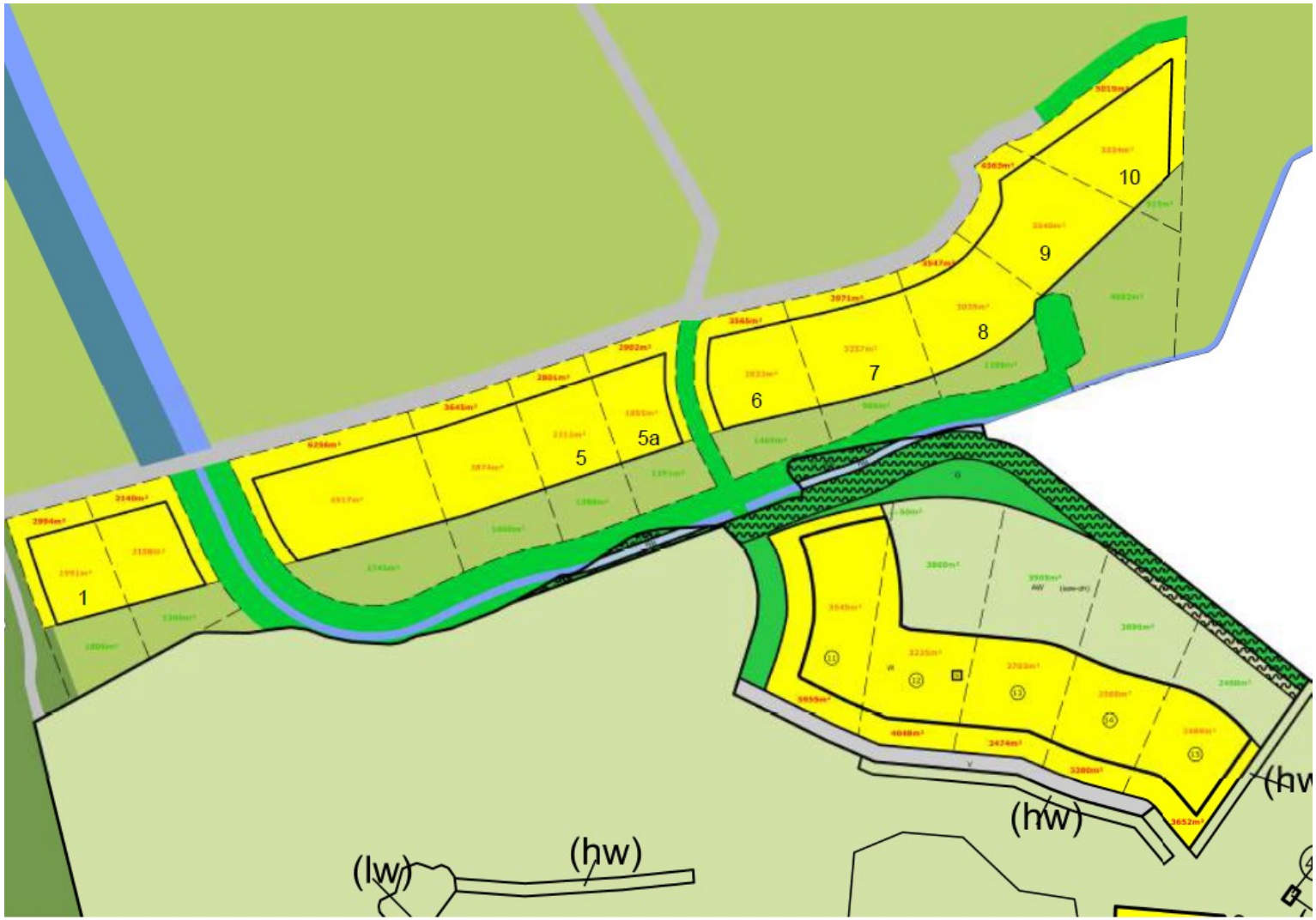
De verbetering van het resultaat komt hoofdzakelijk door de verwerking van een nieuwe, recente, taxatie van de kavels. De kosten zijn gestegen omdat er kosten zijn toegevoegd voor een toegangsweg naar het plangebied in het Hengelose deel.

Verschillenanalyse grondexploitatie Olde Engberink per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen, getallen staan voor gehele project)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	7.410.000	7.586.000	176.000
Subtotaal opbrengsten	9.220.000	9.496.000	276.000
Nominaal saldo	1.810.000	1.910.000	100.000
Subtotaal inflatie en rente	-13.000	98.000	111.000
Resultaat EW per 31 december 2030	1.797.000	2.008.000	211.000
Resultaat NCW per 1 januari 2025	1.565.000	1.783.000	218.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	441.488
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	106.722

Verbeelding Olde Engberink



3.6 Uitbreiding Hertme

Beschrijving

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

Uitgifte was in 2018 gestart. Het plan voorziet met name in de behoefte van de lokale bevolking in Hertme. Alle typen (grondgebonden)woningen waren in principe mogelijk binnen het plan. In het westelijke deel, dat reeds volledig is uitgegeven als zes kavels, werd er ingezet om de kavelmaten niet vooraf vast te leggen. Het was de bedoeling dat potentiële kopers zelf de grootte van hun kavel kunnen bepalen waarbij de gemeente stuurt op het voorkomen van onverkoopbare (rest)kavels. Voor 2e deel (het zuidoostelijke deel) moest het bestemmingsplan gewijzigd worden omdat er nog 9 woningen mochten komen, echter paste dit niet binnen de gronden met woonfunctie in het oude bestemmingsplan omdat er in het eerste deel per kavel meer grond was uitgegeven dan verwacht.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het eindjaar is met een jaar verlegd naar 2028, door beroep tegen bestemmingsplan;
- De plankosten zijn herzien door verlenging van de looptijd;

Voortgang

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

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

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

Projectgegevens	
Kern	Hertme
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	9.890 m2

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	4,0%	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,56 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee licht gestegen maar echter nagenoeg hetzelfde gebleven ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2025).

De geraamde plankosten zijn herzien. De nog te realiseren kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025. Aan de opbrengstenkant zijn de herziene grondprijzen ingerekend.

Verschillenanalyse grondexploitatie Uitbreiding Hertme per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.494.000	1.528.000	34.000
Subtotaal opbrengsten	2.039.000	2.081.000	42.000
Nominaal saldo	545.000	553.000	8.000
Subtotaal inflatie en rente	15.000	57.000	42.000
Resultaat eindwaarde	560.000	610.000	50.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	518.000	563.000	45.000

Tussentijdse winstneming per 31-12-2024	81.053
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2024	6.027

Verbeelding Uitbreiding Hertme

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



3.4 Kollergang

Beschrijving

De gemeente Borne is in 2006 gestart met de voorbereiding voor de aanleg van een in eerste instantie ‘wijkerslocatie’ aan de Veldovenweg, genaamd Kollergang. De wijkerslocatie was bedoeld om een alternatieve plek aan te bieden aan bewoners die moesten wijken ten gevolge van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen Borne. Op 17 juni 2008 is de grondexploitatie vastgesteld door de raad en krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoeringskosten. Vanaf omstreeks 2018 kwamen ook gegadigden die geen wijker zijn voor de kavels in aanmerking.

Voortgang

In het jaar 2024 heeft de verkoop van de laatst beschikbare kavel plaatsgevonden.
De geraamde grondopbrengsten in deze ontwikkeling zijn gerealiseerd. Er moeten nog enkele resterende afrondende werkzaamheden worden verricht (aanleg inrit en groen) voor een geraamd bedrag van € 10.000,-. Deze werkzaamheden worden overgedragen aan de lijn activiteiten van team uitvoering.

Programma gerealiseerd		
Gerealiseerd kaveluitgifte	Aantal	%
Vrije kavels	10	100%
Totaal	10	100%

Invulling ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	7.811	57%
Verharding	1.606	12%
Groen	3.953	29%
Water	225	2%
Totaal (bruto plangebied)	13.595	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne
Eindjaar	2024
Restant looptijd	0 jaar
Plangebied	Af te sluiten project in boekjaar 2024

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	6,5%	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	12,5%	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	4,0%	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat en verschillenanalyse

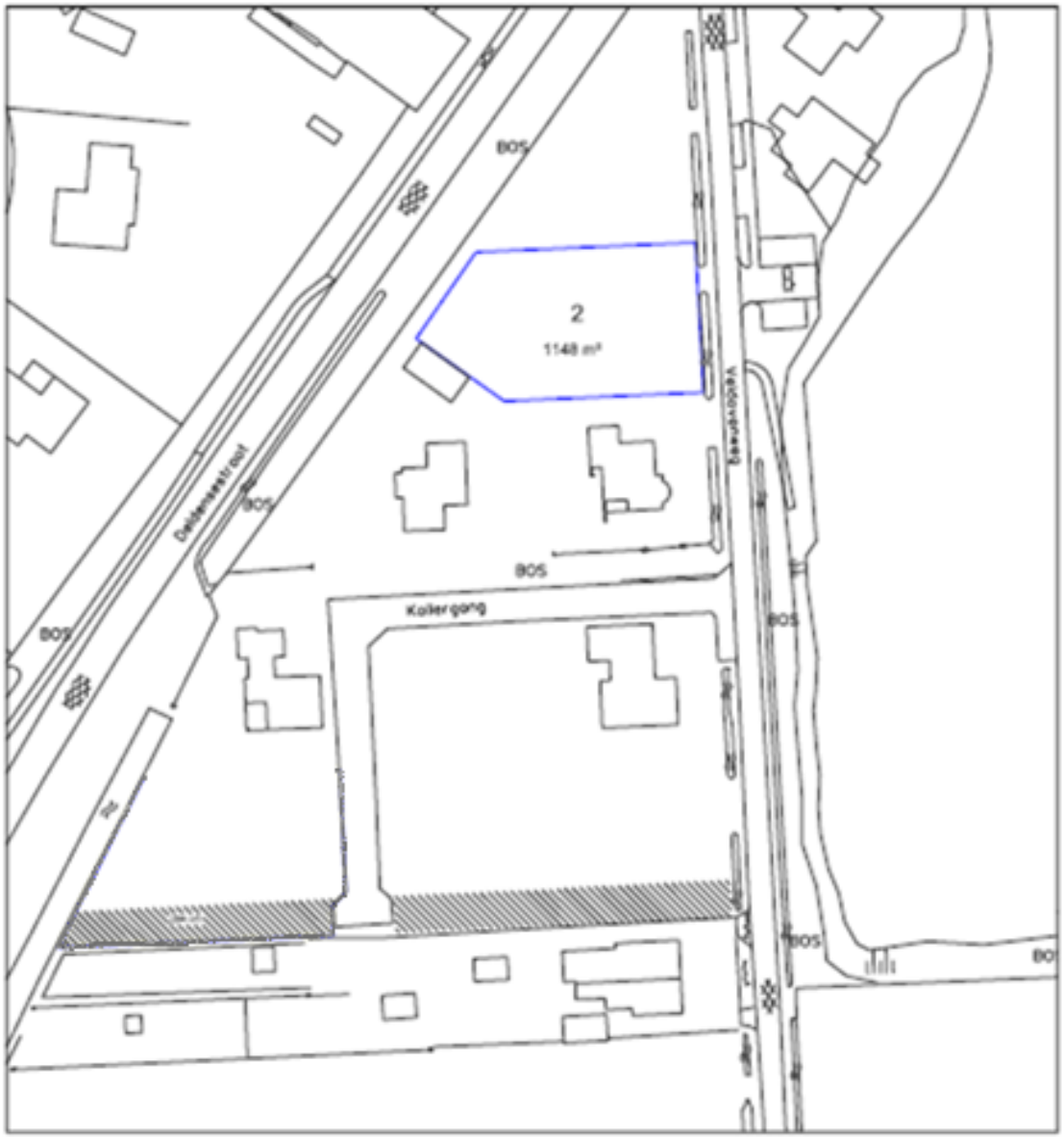
De grondexploitatie Kollergang resulteert bij afsluiting in een positief saldo van € 1.556.339,- met een resterende winstneming in 2024 van € 298.093,-

Verschillenanalyse grondexploitatie Kollergang per 31-12-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	694.000	665.000	-29.000
Subtotaal opbrengsten	2.217.000	2.221.000	4.000
Nominaal saldo	1.523.000	1.556.000	33.000
Subtotaal inflatie en rente	24.000	-	-24.000
Resultaat EW per 31 december 2024	1.548.000	1.556.000	8.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.548.000	1.525.000	23.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	1.258.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	298.000

Verbeelding Kollergang



3.7 Westermaat - De Veldkamp

Beschrijving

De gemeente Borne heeft in 2005 met de gemeente Hengelo een overeenkomst gesloten voor het gezamenlijk ontwikkelen van 115 hectare bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein genaamd Buren was gepland aan de zuidwest kant van Borne in het gebied tussen de kern van Borne en de snelweg A1 en de A35. De risicoverdeling is destijds bepaald aan de hand van de behoefte naar bedrijventerreinen binnen beide gemeenten en bedraagt 35/115 voor Borne en 80/115 voor Hengelo.
Buren - De Veldkamp (nu Westermaat - De Veldkamp) is als eerste van de 3 fases in ontwikkeling genomen. Inmiddels is vast komen te staan dat de overige fases niet als bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het exploitatiegebied ligt ten zuiden van de kern van Borne en ten noorden van de snelweg A1. Het terrein wordt ontsloten via de Amerikalaan en sluit via de Bornsestraat aan op de A1. Om deze ontsluiting mogelijk te maken is er in 2010 een tunnel aangelegd om de Amerikalaan onder het bestaande spoor door te leiden. Eind 2016 is het doortrekken van de Amerikalaan naar de afslag Borne-West (via een zuidelijke randweg) voltooid. Hierdoor is De Veldkamp op twee plaatsen ontsloten op de A1. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 56,3 hectare. Binnen deze 56,3 hectare is er plaats voor afgerond 28,9 hectare uitgeefbaar gebied voor bedrijven. Hiervan is bijna alles verkocht, de laatste 3 kavels zijn in optie. De verwachting is dat deze laatste in optie genomen gronden in 2025 worden verkocht.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Resterende budgetten voor plankosten en woonrijp maken zijn geactualiseerd met nieuwe ramingen;

Voortgang

Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is bijna afgerond, uitgangspunt is dat deze eind 2025 wordt afgesloten. In 2025 zijn er 3 percelen verkocht en bij schrijven zijn de laatste 3 kavels in optie. De verwachting is dat deze laatste in optie genomen kavels in 2025 passeren bij de notaris. Het betreft kavel 2 en de Groene Wig kavels 34 en 35. De randvoorwaarden voor de uitwerking van de Groene Wig zijn uitgewerkt.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)
Kavels bedrijventerrein	18.150

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

Projectgegevens	
Kern	Zuidkant van kern Borne, ten noorden van snelweg A1
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	562.990 m2

Parameters	2025	2026 t/m 2028	2029 t/m 2034	2035 en verder
Rente[1]	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging[2]				
Plankosten	4,2%	3,0%	2,0%	2,0%
Civiele techniek	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging[2]	0,00%	2,00%	2,00%	0,0%

1 Percentage van gemeente Borne
2 Percentage van gemeente Hengelo

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt circa € 25,6 miljoen negatief. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt daarmee circa € 225.000 euro hoger uit dan de grondexploitatie van 2024 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025).

De verbetering komt hoofdzakelijk door de herijking van kosten bouw- en woonrijp maken voor de aanleg van wadi's, verhardingen en groen.

De verbetering aan de opbrengstenkant komt hoofdzakelijk door iets hogere opbrengst van kavels.

Verder zijn voor bijna alle verwachte kosten offertes aangevraagd, als onderdeel van de voorbereiding op de afronding van Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp eind 2025 .

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) A	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	48.584.000	48.484.000	-100.000
Subtotaal opbrengsten	47.055.000	47.074.000	19.000
Nominaal saldo	-1.529.000	-1.410.000	119.000
Subtotaal inflatie en rente	-24.855.000	-24.745.000	110.000
Resultaat eindwaarde	-26.385.000	-26.155.000	229.000
Resultaat NCW per 1 januari 2025	-25.867.000	-25.643.000	225.000

Gemeente Borne neemt voor haar aandeel in het tekort een verliesvoorziening op. Dit betekent dat de verliesvoorziening van Borne circa 30% van de netto contante waarde per 1-1-2024 is (35/115). Dit verklaart ook waarom de verliesvoorziening aangevuld moet worden terwijl het projectresultaat verbeterd; de verliesvoorziening moet aangevuld worden door het verschil in peildatum.

Verliesvoorziening (€, afgerond op duizendtallen)

	Per 31-12-2023	Per 31-12-2024	Mutatie 2024
Verliesvoorziening Borns deel	7.718.000	7.804.000	86.000

Verbeelding Veldkamp

