

Projectenrapportage 2026

Gebiedsontwikkeling



juni 2026



Gemeente Raalte



Inhoudsopgave

Stand van zaken grondbedrijf	3
Stand van zaken Bouwgronden in Exploitatie (BIE)	12
Warme gronden	52
Restgronden	54
Bijlagen	61



Stand van zaken grondbedrijf

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2026 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 2026 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2026 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Marktontwikkelingen

Woningbouw

De woningmarkt komt meer in balans (NVM, 2026), het aanbod in bestaande woningen neemt toe en de prijzen vlakken af. Dit wil zeggen dat de woning- en VON-prijzen nog steeds stijgen, maar de prijzen stijgen minder hard dan voorgaande jaren. Ook ING verwacht dat de prijzen in 2026 niet verder zullen stijgen ten opzichte van 2025 (Burgers, 2026). Echter wordt verwacht dat de woningprijzen in 2027 weer verder zullen stijgen.

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. We zien in recente woningbouwuitgiften dan ook nog steeds een grote vraag naar nieuwbouwwoningen. 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.

Vanuit de vorige coalitie is het doel gesteld om tot 2033 3000 woningen te bouwen, de huidige coalitie gaat door met deze ambitie en onderzoekt of deze omhoog moet.

In Raalte worden 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.

Inmiddels zijn de onderzoeken naar woningbouwlocaties gestart in Luttenberg, met het vestigen van voorkeursrecht heeft de raad gekozen voor actieve verwerving.

Bedrijvenmarkt

Het is belangrijk voor de gemeente om uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad te hebben om zodoende de dynamiek binnen het bedrijfsleven te kunnen accommoderen. Echter is het aanbod in de gemeente zeer beperkt, het aanbod concentreert zich op de locaties De Zegge VII, bedrijventerrein Blankenfoort in Heino en de Telgen fase 3 in Heeten. Om deze reden wordt er in het kader van de groeiopgave verder onderzoek gedaan naar nieuwe werklocaties in de gemeente Raalte.



Parameters

Bij het herzien van de grondexploitaties (GREX) is rekening gehouden met de volgende in de Grondprijsbrief 2026 vastgestelde parameters:

Position paper 2026

Parameters	2026	2027-2028	2029 e.v
Civieltechnische kosten	4,0%	3,0%	2,0%
Plankosten	3,6%	3,0%	2,0%
Plankosten intern / uurtarief	€140,00		
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%
Rente grondexploitaties	2,5%	2,5%	2,5%
Grondopbrengst woningbouw	3,0%	2,0%	1,0%
Grondopbrengst soc. huur	1,0%	1,0%	1,0%
Grondopbrengst bedrijventerrein	1,0%	1,0%	1,0%

Normbedragen	2026	
	Norm bedrag per m2	
onderdeel	bruto opp.	netto opp.
bouwrijp maken	€ 27,00	nvt
woonrijp maken	€ 17,00	€ 34,50
groenvoorziening	€ 7,50	€ 16,00
overige		
groenvoorziening haag	€ 33,50	p/m1
groenvoorziening hekwerk incl. beplanting	€ 99,00	p/m1
openbare verlichting	€ 1.750,00	per lichtmast
speelvoorziening	€ 40.300,00	per speelplek

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2025 als reëel beoordeeld.



Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie

De gemeente Raalte kent 13 actieve grondexploitaties (grex) met een gezamenlijke boekwaarde per 1-1-2026 van afgerond € - 4,4 mln., als volgt verdeeld:

nr.	omschrijving	boekw.1-1-2026
17	Franciscushof	-3.123.127
66	Molenwijk Heino	-2.142.539
67	Luttenbergerweg Luttenberg	-1.092.282
68	Marissink Nw.Heeten	-273.224
73	Velderhof Mariënheem	-388.827
77	de Zegge VII	595.907
79	t Broeck Broekland	-317.806
80	Veldegge fase 2	1.016.759
81	t Broeck fase 5	241.295
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	12.685
86	Lierderholthuis fase 3	212.304
87	Lierderholthuis fase 2	-222.141
90	Blankenfoort III Heino	1.102.219
	Totaal	-4.378.777

Conform de Nota Grondbeleid en de BBV-voorschriften moeten de grexen jaarlijks geactualiseerd worden.

Hieronder het resultaat van de gezamenlijke herziene grondexploitaties en exploitatieresultaat van de afzonderlijke complexen:

	Projectenrapportage 2025		Projectenrapportage 2026		Vershil
	CW 1-1-2025		CW 1-1-2026		CW 1-1-2026
pos. expl. resultaat	€	2.723.103,00	€	3.242.543,00	€ 519.440,00
neg. expl. resultaat	€	(679.277,00)	€	(279.933,00)	€ 399.344,00
Totaal					

De bedragen zijn in Contante Waarde weergegeven (CW). Dat wil zeggen dat de resultaten teruggerekend zijn naar 1 januari 2026.



nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2026 CW	Proj.rapp. 2025 CW
17	Franciscushof	46.862	224.080
66	Molenwijk Heino	254.888	408.645
67	Luttenbergerweg Luttenberg	198.470	426.736
68	Marissink Nw.Heeten	189.907	335.759
73	Velderhof Mariënheem	20.256	109.955
77	de Zegge VII	-99.292	-679.277
79	t Broeck Broekland	71.828	65.148
80	Veldegge fase 2	1.056.815	230.348
81	t Broeck fase 5	816.294	282.085
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	-180.641	17.326
86	Lierderholthuis fase 3	455.518	357.851
87	Lierderholthuis fase 2	32.527	44.427
90	Blankenfoort III Heino	121.545	220.743
	Totaal	2.984.977	2.043.826

Ook in deze tabel is het resultaat weergegeven in Contante Waarde (CW). Het totale verwachte resultaat van alle projecten bij elkaar is gestegen met circa € 900.000.

Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het verbeterde resultaat van zowel de Zegge VII en Veldegge fase 2. Zie de toelichting van de betreffende projecten in de Projectenrapportage 2026.

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is afgenomen met ca. €400.000 ten opzichte van de projecten rapportage 2025.

Bij de jaarrekening van 2025 was het resultaat ook al verbeterd, met name voor de Zegge VII is het resultaat nogmaals verbeterd met ca € 220.000. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag verminderd kan worden (ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties).

Kavelverkoop woningbouw

Bij gemeentelijke projecten worden er, op grote lijnen, op drie manieren woningen gerealiseerd; Particulier Opdrachtgeverschap (PO), Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Projectmatige bouw. Bij PO-kavels worden bouwrijpe kavels direct aan de eindgebruikers verkocht, bij CPO-kavels aan een groep die gezamenlijk een ontwerp maken en bij projectmatige bouw wordt de bouwgrond aan een ontwikkelaar / aannemer verkocht.

In de praktijk worden de kavels vooral in PO en CPO verkocht.

In de tweede helft van 2026 worden de volgende kaveluitgiften woningbouw verwacht:

- Veldegge fase 2;
- 't Broeck fase 5;

De levering van de kavels en de grondopbrengsten zullen deels in 2026 en 2027 plaatsvinden.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (per 1 juni 2026) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven. In de kolom begroting 2026 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2026). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2026 de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.



Naam complex	Begroting 2026	Proj.rapp. 2026	Peildatum 1-6-2026	
			Verkocht 2026	In optie
<i>Onderhanden werk woningbouw</i>				
68 - Marissink	3	3	0	3
73 - Velderhof	11	11	1	10
80 - Veldegge fase 2	54	54	0	54
81 - 't Broeck fase 5	40	40	0	17
86 - Lierderholthuis fase 3	20	20	0	19
Totaal woningbouw	128	128	1	103

Toelichting:

Franciscushof Zuidrand;

In 2026 wordt het deelgebied Bosrijk (14 wooneenheden) via een tender op de markt gebracht.

Marissink Nieuw Heeten

Door de geringe belangstelling zijn de 'rood voor rood' kavels zijn deze omgezet naar vrije kavels. In het voorjaar van 2026 is de uitgifte geweest en zijn de kavels in optie genomen.

De Veldegge (fase 2) Noord, Lierderholthuis fase 3 en 't Broeck fase 5

Deze complexen zijn eind 2025 en begin 2026 actief geworden. Inmiddels is gestart met de kaveluitgifte

Kavelverkoop bedrijventerrein

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

Naam complex	Begroting 2026	Proj.rapp. 2026	Verkocht 2026	Peildatum 1-6-2026
				In optie
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
77- de Zegge VII	0,9	0,9	0,9	0,4
90- bedrijventerrein Heino	1,1	1,1	0,6	0,5
Totaal bedrijventerrein (ha)	2,0	2,0	1,5	0,9

Toelichting

De Zege VII

Diverse ondernemers hebben belangstelling voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit in 2026 (peildatum 1 juni) geleid tot de verkoop van in totaal 0,9 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 0,4 ha. Wanneer deze in optie gegeven kavels daadwerkelijk verkocht worden, zijn er geen bedrijfskavels meer beschikbaar op de Zegge VII

Bedrijventerrein Heino

In 2026 is concreet 0,6 ha. (peildatum 1 juni 2026) bedrijventerrein in Heino verkocht. Daarnaast is nog 0,5 ha. in optie gegeven.



Nieuwe locaties / ontwikkelingen

Raalte Noord

In het afgelopen jaar zijn er veel vooruitgangen geboekt met betrekking tot het onderzoek of woningbouw mogelijk is in Raalte Noord. Er heeft veel participatie plaatsgevonden met omwonenden. De eerste landschappelijke raamwerken en denkrichtingen zijn openbaar gemaakt. Nog steeds is er beoogd om op deze locatie 750-1000 woningen te realiseren. De verwachting is dat eind 2026 het masterplan wordt opgeleverd.

Deze onderzoeken en haalbaarheidsstudies vergt ook de benodigde planuren en extern advies. Het totaal geïnvesteerde plankosten zijn momenteel ca. € 750.000. De verwachting is nog steeds dat deze plankosten terug worden verdiend bij de uiteindelijke woningbouwontwikkeling.

Molenwijk 2.0

Qua omvang is Molenwijk 2.0 aanzienlijk kleiner dan Raalte Noord. De verwachting is dat Molenwijk dan ook eerder ontwikkeld kan worden dan Raalte Noord. Momenteel is de verwachting dat in 2027 het omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden. Momenteel bevindt het project zich ook in de fase waar de haalbaarheid wordt onderzocht. In het plan is er plek voor 100 tot 150 woningen.

Deze onderzoeken en haalbaarheidsstudies vergt ook de benodigde planuren en extern advies. Het totaal geïnvesteerde plankosten zijn momenteel ca. € 140.000. De verwachting is nog steeds dat deze plankosten terug worden verdiend bij de uiteindelijke woningbouwontwikkeling.

Woningbouwlocatie Luttenberg

Aansluitend op de groeibeelden is voor Luttenberg een locatiestudie opgezet om te komen tot de meest kansrijke nieuwe woningbouw locatie. Er is behoefte is circa 80 woningen. In de loop van 2026 zal dit verder uitgewerkt worden.

Risico's

Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
17	Franciscushof	✓	⚠	Gering positief expl. Resultaat
66	Moleinwijk Heino	✓	✓	positief exploitatie saldo
67	Luttenbergerweg	✓	✓	positief exploitatie saldo
68	Marissink Nw. Heeten	✓	✓	positief exploitatie saldo
73	Velderhof Mariënheem	✓	⚠	relatief gering positief expl.saldo
79	t Broeck Broekland	✓	✓	Positief exploitatie saldo
80	Veldegge fase 2	✓	✓	Risico's zijn hoog, maar resultaat aanzienlijk hoger
81	t Broeck fase 5	✓	✓	Risico's zijn hoog, maar resultaat aanzienlijk hoger
84	Kleine Hagen fase 1 en 2	✗	⚠	negatief expl.resultaat
86	Lierderholthuis fase 3	✓	✓	positief exploitatie saldo
87	Lierderholthuis fase 2	✓	✓	positief exploitatie saldo
Bedrijven				
77	de Zegge VII	✗	⚠	negatief expl.resultaat
90	Blankenfoort Heino	✓	✓	positief exploitatie saldo



Negatief exploitatieresultaat

Een tweetal exploitaties (Kleine hagen fase 1 en fase 2 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.

Project specifieke risico's en risico's vanuit de markt

Bij het inzichtelijk maken van de risico's wordt er onderscheid gemaakt tussen project specifieke risico's en risico's vanuit de markt. Er is niet altijd sprake van project specifieke risico's, wanneer dit wel van toepassing is wordt dit per project nader toegelicht.

Bij risico's vanuit de markt zijn dit risico's waar het project of projectteam geen invloed op heeft. Denk hierbij aan risico's met betrekking tot de parameters. Zoals stijgende rentes, vertragingen (tijd), een veranderende afzet (lagere opbrengsten) en de aanbestedingsmarkt (kostenstijging). De gevolgen van deze scenario's zijn per complex berekend, dit is de impact. De impact van een risico is voor elk project anders. De impact en de beheersmaatregelen worden per project in de projectenrapportage weergegeven.

Het is onwaarschijnlijk dat alle risico's gelijktijdig optreden, om deze reden is er per scenario's een kans van optreden bepaald. Dit resulteert in een risicobedrag per scenario, alle risicobedragen bij elkaar is het bedrag dat de grondexploitatie moet kunnen dragen. Dit wordt eerst gezocht in het resultaat van het complex. Wanneer het risico groter zijn dan het verwachtte resultaat, wordt het risicobedrag dat boven het resultaat uitstijgt enkel meegenomen als mogelijk risico.

De optelsom van dit bedrag over alle exploitaties is het bedrag waarop risico wordt gelopen. Dit bedrag wordt meegenomen in de berekening van het weerstandcapaciteit.

Risico's toekomstige grondexploitaties

Met de beoogde woningbouwontwikkeling van Raalte Noord en Molenwijk 2.0 loopt de gemeente ook een risico. Deze projecten zijn in voorbereiding en er wordt onderzocht op woningbouw op deze locaties mogelijk zijn. Hiermee lopen de geïnvesteerde plankosten ieder jaar op. Per 01-01-2026 zijn de boekwaarden respectievelijk ca € 715.000 en € 140.000. Wanneer de grondexploitatie wordt geopend worden deze plankosten terugverdiend, maar tot die tijd loopt de gemeente een risico dat deze verliezen genomen moeten worden. Hiervoor wordt een bedrag (€ 119.160) meegenomen in de berekening van de weerstandcapaciteit.

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.

Resumé

Het totaal van alle bovenstaande risico's komt uit op € 365.000. Als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
Woningbouw	71.505
Bedrijventerrein	95.017
Subtotaal	166.522



Toekomstige woningbouwprojecten	199.160
Totaal	365.682
Afgerond	365.000

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

Reserves grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2026 een stand van € 5 mln. Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.

Na actualisatie van de grondexploitaties 2026 kan de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor bij de jaarrekening van 2026 opgemaakt worden:

Alg res grondexpl	2026
Stand per 1-1	5.000.000
Stortingen	1.039.129
Onttrekkingen	-248.000
Afoming reserve	791.129
Stand per 31-12	5.000.000

Het hierboven berekende surplus / afoming reserve van € 791.129 (boven de grens van € 5 mln.) zal bij de ter zijner tijd ten gunste komen van de algemene bestemmingsreserve. De definitieve afoming 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 grondexploitaties 2026 is deze tussentijdse winstneming 2026 ingeschat op € 827.553,- als volgt opgebouwd:

nr	complex	2026
66	Molenwijk Heino	211.056
67	Luttenbergerweg	158.219
68	Marissink Nw. Heeten	148.685
73	Velderhof Mariënheem	-73.220
79	t Broeck Broekland	8.837
80	Veldegge Fase 2 Noord	22.274
81	t Broeck fase 5	19.209
86	Lierderholthuis fase 3	258.212
87	Liederholthuis fase 2	-43.033
90	Blankenfoort Heino	117.314
Totaal		827.553

In de jaarrekening 2026 zal de definitieve winstneming bepaald worden.



Voorziening te verwachte verliezen

Na actualisatie van de grondexploitaties 2026 blijkt dat ten opzichte van de jaarrekening 2025 een bedrag van € 222.230 teruggestort kan worden vanuit de voorziening te verwachte verliezen in de algemene reserve grondexploitaties.

De mutatie is als volgt berekend:

complex	Jaarrek. 2025	Proj.rapp. 2026	mutatie
77 de Zegge VII	322.748	99.292	-223.456
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	179.415	180.641	1.226
Totaal	502.163	279.933	-222.230



Stand van zaken Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

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 2026 kent een looptijd tot en met 2029. Vorig jaar was dit tot en met 2027.

De woningen binnen het deelgebied Het Veld zijn door Van Wonen gerealiseerd. Met uitzondering van de 20 sociale huurwoningen, die door Salland Wonen gerealiseerd worden. De in bouw is inmiddels afgerond en de woningen zijn opgeleverd.

De vrije kavels binnen het deelgebied de Erven en het Eiland zijn inmiddels ook verkocht. Het deelgebied Bosrijk wordt momenteel via een tender op de markt gebracht.

De dan nog resterende 3 vrije kavels nabij het Hoftheater komen daarna beschikbaar.



Financieel resultaat

Kosten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondvererving	€ 13.846.335	€ 13.846.335	€ -	
Tijdelijk beheer			€ -	
Sloop en Sanering			€ -	
Bouwrijp maken	€ 5.137.007	€ 4.844.562	€ -292.445	Raming WRM geactualiseerd
Woonrijp maken	€ 5.723.487	€ 5.701.078	€ -22.408	
Planontwikkelingskosten	€ 5.193.017	€ 5.150.947	€ -42.070	
Vorbereiding & Toezicht			€ -	
Beheerskosten	€ 1.641.225	€ 1.860.868	€ 219.643	Extra kosten ivm verlening looptijd (+ 2jz.)
Overige kosten	€ 86.499	€ 91.505		
Bijdragen en fondsen	€ 146.522	€ 146.522		
Winstneming	€ 12.529	€ 12.529		
Rentekosten	€ 4.873.362	€ 4.877.451	€ 4.089	
Totaal	€ 36.659.983	€ 36.531.798	€ -133.191	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Woningbouw	€ 33.197.244	€ 32.751.101	€ -446.142	Aanpassing kavelprijs deelgebied Bosrijk
Overige opbrengsten	€ 3.783.888	€ 3.775.717	€ -8.171	
Totaal	€ 36.981.132	€ 36.526.819	€ -454.313	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ 218.532	€ 228.615	€ 10.083	
Opbrengstenstijging	€ 62.808	€ 9.253	€ -53.555	
Rentekosten	€ -72.371	€ -275.066	€ -202.695	Extra renteopbr ivm verlenging looptijd

Saldo	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ 237.796	€ 50.725	€ -187.071	
Nominaal saldo	€ 321.149	€ -4.979	€ -326.128	
Netto Contante Waarde	€ 224.080	€ 46.862	€ -177.218	



Raming 2026

Voor het dienstjaar 2026 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	2026
Bouwrijp maken	1.242
Woonrijp maken	1.914.144
<i>Waarvan verplichtingen</i>	<i>1.200.326</i>
Planontwikkelingskosten	237.250
Beheerkosten	79.000
Rentekosten	-78.078
Totale uitgaven	2.184.708

Inkomsten	2026
Grondverkopen	2.300.000
Totale inkomsten	2.300.000

Kavelverkoop

De grondopbrengsten 2026 hebben betrekking op de verkoop, via een tender, van 14 kavels binnen het deelgebied Bosrijk.

Risico

In het volgende overzicht zijn de financiële effecten van verschillende scenario's weergegeven. De scenario's zijn hierbij stijgende rentestanden; een veranderende aanbestedingsmarkt (kostenstijging); een veranderende afzetmarkt (opbrengstendaling); en een langere looptijd (vertraging).

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	20%	€	107.870	€ 21.574
Kostenstijging	20%	€	-242.899	€ -48.580
Opbrengsten daling	40%	€	-137.314	€ -54.925
Vertraging	40%	€	-27.369	€ -10.947

Uit dit overzicht blijkt dat de mogelijke risico's groter zijn dan het verwachte resultaat. Het bedrag dat boven het resultaat uitkomt (€ 46.017) wordt meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



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.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in inmiddels 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 is in 2025 aanbesteed. Eind 2025/begin 2026 zijn de eerste werkzaamheden gestart. De rest van het woonrijp maken zal in 2026 of 2027 worden aanbesteed en ook afgerond.

Kaveluitgifte

Alle kavels zijn verkocht.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd t/m 2027.



Kosten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Grondverwerving	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 1.141.402	€ 1.091.193	€ -50.209	BRM afgerond en lager uitgevallen
Woonrijp maken	€ 1.875.115	€ 1.738.483	€ -136.633	Aanbesteding van woonrijp maken is lager uitgevallen.
Planontwikkelingskosten	€ 1.277.266	€ 1.267.871	€ -9.394	
Voorbereiding & Toezicht		€ -	€ -	
Beheerskosten	€ 297.265	€ 308.826	€ 11.561	
Rentekosten	€ 91.963	€ 76.550	€ -15.413	Positieve rente
Winstneming	€ 257.117	€ 677.591	€ 420.474	Het verschil is de winstneming van 2026
Totaal	€ 6.940.128	€ 7.160.514	€ 220.386	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 7.297.505	€ 7.297.503	€ -2	
Opbrengsten Bedrijventerrein		€ -	€ -	
Opbrengsten Overig	€ 78.309	€ 69.988	€ -8.321	Terugstorting subsidie flexpools
Totaal	€ 7.375.814	€ 7.367.490	€ -8.323	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Kostenstijging	€ 111.793	€ 11.206	€ -100.587	Deze kostenstijging was voornamelijk voor het woonrijpmaken, deze is inmiddels aanbesteed en prijs is daarmee vast.
Opbrengstenstijging		€ -	€ -	
Rentekosten	€ -109.764	€ 69.415	€ 179.179	Minder rente opbrengst door een aanpassing in fasering

Saldo	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Eindwaarde	€ 433.657	€ 265.185	€ -168.472	Resultaat is grotendeels verminderd door genomen winst. Doordat de ramingen van BRM en WRM zijn verminderd, toch niet gelijk aan winstneming.
Nominaal saldo	€ 435.686	€ -206.976	€ -642.662	
Netto Contante Waarde	€ 408.645	€ 254.888	€ -153.757	



Raming 2026

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2026 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2026
Bouwrijp maken		40.000
Woonrijp maken		1.337.830
<i>Waarvan verplichting</i>		<i>897.627</i>
Planontwikkelingskosten		129.710
Beheerkosten		54.500
Rentekosten		-53.563
Totale uitgaven		1.508.476

Risico's

In het volgende overzicht zijn de financiële effecten van verschillende scenario's weergegeven. De scenario's zijn hierbij stijgende rentestanden; een veranderende aanbestedingsmarkt (kostenstijging); een veranderende afzetmarkt (opbrengstendaling); en een langere looptijd (vertraging).

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	27.409	€ 10.963
Kostenstijging	40%	€	-51.218	€ -20.487
Opbrengsten daling	20%	€	-	€ -
Vertraging	20%	€	-54.912	€ -10.982

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



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

Inmiddels zijn alle kavels in dit plan verkocht. Er wordt verwacht dat het woonrijp maken in 2026 wordt voorbereid en in 2027 wordt afgerond.

Looptijd

De exploitatie van het complex Luttenbergerweg sluit eind 2027.



Kosten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondverwerving	€ 1.061.000	€ 1.061.000	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 479.959	€ 481.823	€ 1.864	Prijspeilcorrectie
Woonrijp maken	€ 680.892	€ 723.987	€ 43.096	Prijspeilcorrectie
Planontwikkelingskosten	€ 861.925	€ 964.531	€ 102.606	Prijspeilcorrectie En bouwgrond algemeen (interne plankosten die niet toe te delen zijn aan projecten) onder planontwikkelingskosten in 2026. Ook zijn deze kosten voor de komende jaren gestegen
Vorbereiding & Toezicht		€ -	€ -	
Beheerskosten	€ 157.806	€ 107.190	€ -50.616	Kosten voor bouwgrond algemeen naar planontwikkelingskosten
Rentekosten	€ 38.635	€ 38.109	€ -526	(positieve rente)
Winstneming	€ 436.403	€ 600.059	€ 163.656	Verschil is winstneming bij jaarrekening 2025
Totaal	€ 3.716.619	€ 3.976.699	€ 260.080	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 4.131.408	€ 4.131.408	€ -	
Opbrengsten Bedrijventerrein		€ -	€ -	
Opbrengsten Overig	€ 21.006	€ 21.006	€ -	
Totaal	€ 4.152.414	€ 4.152.414	€ 0	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ 44.384	€ 6.702	€ -37.682	Compenseert met prijspeilcorrecties
Opbrengstenstijging		€ -	€ -	
Rentekosten	€ -19.565	€ -37.475	€ -17.910	(positieve rente) Verschil ontstaat door extra jaar exploitatie.

Saldo	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ 443.976	€ 206.489	€ -237.487	Grootste verschil ontstaat door winstneming bij jaarrekening 2025.
Nominaal saldo	€ 435.795	€ 175.715	€ -260.080	Het jaar waarin de laatste werkzaamheden zijn gepland is nu 2027 en
Netto Contante Waarde	€ 426.736	€ 198.470	€ -228.266	vorig jaar 2026. Hierdoor meer kosten benodigd



Raming 2026

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2026 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2026
Woonrijp maken	572.892
Planontwikkelingskosten	134.966
Rentekosten	27.307-
Beheerskosten	5.000
Totaal	685.551

Risico's

Marktveranderingen			
Risico	Kans	Impact	Risico in €
Rentestijging	40%	€ 14.775	€ 5.910
Kostenstijging	40%	€ -45.227	€ -18.091
Opbrengsten daling	20%	€ -	€ -
Vertraging	20%	€ -56.797	€ -11.359

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.

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.

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;
- 8 vrijstaande woningen;



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

Aan de zuidoostelijke kant van het plan zijn 4 kavels gepland. Deze kavel hebben lange tijd op de markt gestaan ten behoeve van de Rood voor Rood regeling. Er is gebleken dat hier te weinig vraag voor is geweest. Slecht 1 kavel is verkocht in combinatie met deze regeling. Reeds is besloten dat deze kavels op een andere manier verkocht gaan worden.

Er is een CPO groep gevormd en in het begin van 2026 is de reserveringsovereenkomst gesloten.



Bouw- en woonrijp maken

Fase 1 is inmiddels woonrijp. Na realisatie van de woningen in fase 2 zal het woonrijp maken worden uitgevoerd. Dit zal naar verwachting medio 2026 een aanvang krijgen.

Looptijd

De exploitatie van het complex Marissink sluit eind 2027.



Kosten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Grondverwerving	€ 121.301	€ 121.301	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 241.594	€ 253.947	€ 12.353	Onverwacht meerwerk
Woonrijp maken	€ 593.954	€ 667.964	€ 74.010	Fase 2 WRM is hoger aanbesteed dan geraamd. De laatste fase is geïndexeerd.
Planontwikkelingskosten	€ 666.609	€ 674.489	€ 7.880	Prijspeilcorrectie
Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	€ -	
Beheerskosten	€ 161.342	€ 177.898	€ 16.556	Aandeel algemeen verhoogd
Rentekosten	€ 10.309	€ -709	€ -11.018	
Winstneming	€ 192.513	€ 321.708	€ 129.195	Vershil is winstneming bij jaarrekening 2025
Totaal	€ 1.987.622	€ 2.216.598	€ 228.976	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 2.327.240	€ 2.364.970	€ 37.730	Prijspeilcorrectie
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	
Bedrijventerrein				
Opbrengsten Overig	€ 15.600	€ 15.575	€ -25	
Totaal	€ 2.342.840	€ 2.380.545	€ 37.705	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Kostenstijging	€ 20.893	€ 5.376	€ -15.517	Compensatie voor bovenstaande prijspeilcorrecties
Opbrengstenstijging	€ 4.420	€ -	€ -4.420	
Rente	€ -17.565	€ -14.994	€ 2.571	

Saldo	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Eindwaarde	€ 356.310	€ 173.566	€ -182.744	Verlaging in resultaat komt voornamelijk door winstneming 2025.
Nominaal saldo	€ 355.218	€ 163.947	€ -191.271	
Netto Contante Waarde	€ 335.759	€ 166.826	€ -168.933	



Raming 2026

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2026 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven		2026
Woonrijp maken		290.416
	<i>Waarvan verplichting</i>	<i>240.660</i>
Planontwikkelingskosten		63.000
Rentekosten		-6.259
Beheerskosten		33.500
Totale uitgaven		380.656

Inkomsten		2026
Grondopbrengsten		479.690
Totale inkomsten		479.690

Risico's

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	5.849	€ 2.340
Kostenstijging	40%	€	-16.075	€ -6.430
Opbrengsten daling	20%	€	-23.629	€ -4.726
Vertraging	20%	€	-57.037	€ -11.407

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



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

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

Stand van zaken / planning

Het hele gebied is bouwrijp gemaakt en alle vrije kavels zijn het afgelopen jaar verkocht. Begin 2026 is ook het laatste blok woningen verkocht. Waar door middel van een aanbesteding een geschikte bouwer met het mooiste ontwerp werd gezocht. De gronden zullen nog in 2026 geleverd worden.

Looptijd

De verwachting is dat het project op 31-12-2028 afgesloten kan worden.

Financieel resultaat

Kosten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Grondverwerving	€ 1.075.625	€ 1.075.625	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 715.331	€ 625.673	€ -89.658	BRM lager uitgevallen
Woonrijp maken	€ 751.915	€ 785.374	€ 33.459	prijspeilcorrectie
Planontwikkelingskosten	€ 627.631	€ 745.313	€ 117.682	Vorig jaar was de verwachting dat het project in 2027 afgerond kon worden, dit is nu 2028 geworden. Om deze reden ook meer plankosten.
Vorbereiding & Toezicht		€ -	€ -	
Beheerskosten	€ 118.882	€ 162.148	€ 43.266	Hierdoor ook meer kosten vanuit bouwgrond algemeen
Rentekosten	€ 2.044	€ 41.022	€ 38.978	
Winstneming	€ -	€ 51.826	€ 51.826	Let op: dit is inclusief correctie van te veel genomen winst bij JR 2025
Totaal	€ 3.291.428	€ 3.486.980	€ 195.552	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 3.412.848	€ 3.455.471	€ 42.623	De grond voor de tender is voor meer verkocht dan geraamd.
Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	€ -	
Opbrengsten Overig	€ 43.040	€ 63.380	€ 20.340	Optie vergoedingen
Totaal	€ 3.455.888	€ 3.518.851	€ 62.963	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Kostenstijging	€ 45.364	€ 49.650	€ 4.286	Doordat de fasering is veranderd, een jaar extra kostenstijging.
Opbrengstenstijging	€ 12.150	€ -	€ -12.150	compenseert met de geïndexeerde grondprijzen
Rente	€ -16.848	€ -40.907	€ -24.059	Doordat de fasering is veranderd, een jaar extra een negatieve boekwaarde.

Saldo	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Eindwaarde	€ 114.398	€ 23.128	€ -91.270	Grotendeels ontstaat dit verschil door winstneming. Het overige deel door verandering in uitgangspunten (afrondding in 2028 ipv 2027)
Nominaal saldo	€ 164.460	€ 31.871	€ -132.589	
Netto Contante Waarde	€ 109.955	€ 21.794	€ -88.161	



Raming 2026

Voor het jaar 2026 worden de volgende uitgaven verwacht:

Uitgaven	2026
Woonrijp maken	185.423
Planontwikkelingskosten	126.100
Beheerkosten	38.000
Winstneming	-62.130
Rentekosten	-11.274
Totale uitgaven	277.672

Inkomsten	2026
Grondverkopen	728.005
Totale inkomsten	728.005

Er is gebleken dat in de jaarrekening van 2025 te veel winst is genomen (62.130). Dit wordt in de jaarrekening 2026 gecorrigeerd. Aangezien dit al bekend is wordt dit in de ramingen en het resultaat meegenomen.

Risico's

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	15.998	€ 6.399
Kostenstijging	40%	€	-57.829	€ -23.131
Opbrengsten daling	20%	€	-36.037	€ -7.207
Vertraging	20%	€	-48.015	€ -9.603

Uit dit overzicht blijkt dat de mogelijke risico's groter zijn dan het verwachte resultaat. Het bedrag dat boven het resultaat uitkomt (€ 11.749) wordt meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



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

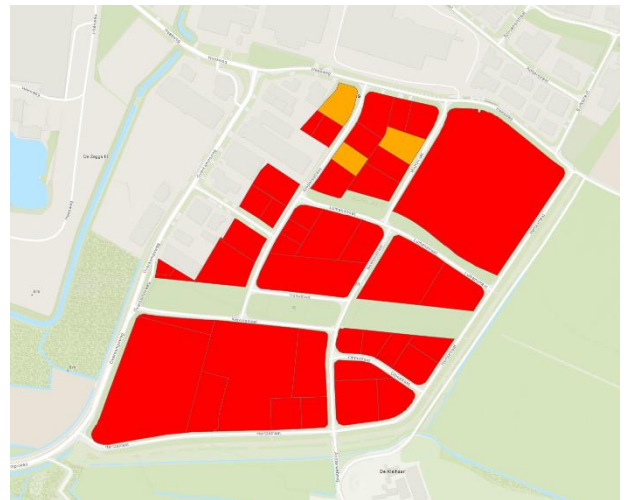
Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.

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

Kavelverkoop

In 2025 heeft er een viertal verkopen plaatsgevonden, dit staat gelijk aan 0,9 ha en € 1,2 mln. De levering heeft in het voorjaar van 2026 plaatsgevonden en daarmee de opbrengsten ook.

In 2026 zijn inmiddels 4 bedrijfskavels verkocht. De nog resterende twee kavels (0,4 ha.) zijn onder optie. De verwachting is dat deze nog in 2026 verkocht zullen worden en dat deze opbrengsten in 2027 ontvangen zullen worden. Na deze verkopen kan het project afgesloten worden, de laatste werkzaamheden (o.a. groenvoorzieningen) zullen dan ook in 2027 plaatsvinden.



Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2027.



Financieel resultaat

Kosten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondvererving	€ 7.828.620	€ 7.828.620	€ -	
Sloop en Sanering	€ 1.864.590	€ 1.864.590	€ -0	
Bouwrijp maken	€ 3.070.281	€ 2.903.977	€ -166.304	minder grondkosten (kosten ophogen bouwkvavels)
Woonrijp maken	€ 898.199	€ 898.199	€ -	
Planontwikkelingskosten	€ 2.888.186	€ 2.880.011	€ -8.175	
Beheerskosten	€ 1.266.571	€ 1.284.126	€ 17.555	
Rentekosten	€ 4.617.968	€ 4.656.742	€ 38.774	zie ook regel rente
Storting fonds bovenwijks	€ 38.136	€ 38.136	€ -	
Totaal	€ 22.472.551	€ 22.354.401	€ -118.150	<i>Voordelig</i>

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Bedrijventerrein	€ 21.623.267	€ 21.763.583	€ 140.316	gemiddelde kavelprijs is hoger t.o.v. raming; extra m2 (263 m2) uitgeefbaar door fout op tekenng.
Overige opbrengsten	€ 440.154	€ 449.445	€ 9.291	ontv rente ivm later levering
Totaal	€ 22.063.421	€ 22.213.028	€ 149.607	<i>Voordelig</i>

Indexering	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ 41.396	€ 18.402	€ -22.994	
Opbrengstenstijging	€ 16.082	€ -	€ -16.082	Verkoop restant bedrijfskavels verwacht in 2026. Grondopbrengst is prijspeil 2026.
Rente	€ 75.447	€ 15.779	€ -59.668	zie ook regel rentekosten

Saldo	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ -509.890	€ -175.554	€ 334.337	
Nominaal saldo	€ -409.130	€ -141.373	€ 267.757	
Netto Contante Waarde	€ -480.481	€ -99.292	€ 381.189	



Raming 2026

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2026 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		2026
Bouwrijp maken		693.817
plankosten extern		5.000
Voorbereiding en toezicht		61.319
Beheerkosten		69.300
Rentekosten		42.200
Totale uitgaven		871.635

Inkomsten		2026
Grondverkoop		1.351.685
Totale inkomsten		1.351.685

Risico's

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	-54.217	€ -21.687
Kostenstijging	40%	€	-109.229	€ -43.692
Opbrengsten daling	20%	€	-73.916	€ -14.783
Vertraging	20%	€	-74.273	€ -14.855

Aangezien er in dit project een negatief resultaat wordt verwacht. Kan dit project de mogelijke risico's ook niet opvangen. Het bedrag dat uit de bovenstaande tabel komt (€ 95.017) wordt dan ook volledig meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



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. Het oorspronkelijke plan was om de hele woningbouwlocatie te ondervangen in één grondexploitatie. Echter is voor de laatste fase, fase 5, een aparte grondexploitatie geopend. Eind 2025 is het omgevingsplan vastgesteld en daarmee is de grondexploitatie ook geopend.



Stand van zaken en planning

In principe zijn alle fasen in dit project afgerond. Enkel het laatste deel van de openbare ruimte moet nog gerealiseerd worden. Maar door de start van de laatste fase is de realisatie van dit deel gepauzeerd, dit grenst namelijk direct aan fase 5.

Nadat de bouw van de woningen in het eerste deel van fase 5 voltooid is, zal het overige deel woonrijp gemaakt worden. Waarschijnlijk zullen de civiele werken in 2027 gezamenlijk aanbesteed worden. Hierdoor kent 't Broeck fase 1 t/m 4 een looptijd tot 2027.



Resultaat

Kosten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Grondverwerving	€ 1.013.495	€ 1.013.495	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 952.035	€ 949.535	€ -2.500	
Woonrijp maken	€ 248.343	€ 268.378	€ 20.035	prijspeilcorrectie
Planontwikkelingskosten	€ 443.609	€ 460.437	€ 16.828	Extra plankosten door een jaar uitstel van WRM
Vorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	€ -	
Beheerskosten	€ 378.272	€ 402.500	€ 24.228	Door start van Broeck F5 is het woonrijp maken uitgesteld, waardoor het complex een jaar later wordt afgesloten. Hierdoor meer plankosten.
Rentekosten	€ 270.303	€ 262.791	€ -7.512	
Winstneming	€ 1.093.232	€ 1.036.650	€ -56.582	Door de vertraging van een jaar (en de extra kosten) is er in het verleden te veel winst genomen.
Totaal	€ 4.399.289	€ 4.393.786	€ -5.503	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 4.163.916	€ 4.117.016	€ -46.900	
Opbrengsten Overig	€ 295.804	€ 342.704	€ 46.900	
Totaal	€ 4.459.720	€ 4.459.720	€ -	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Kostenstijging	€ 6.601	€ 5.981	€ -620	
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	
Rente	€ -13.950	€ -14.776	€ -826	

Saldo	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Eindwaarde	€ 67.780	€ 74.730	€ 6.950	
Nominaal saldo	€ 60.431	€ 65.934	€ 5.503	
Netto Contante Waarde	€ 65.148	€ 71.828	€ 6.680	



Raming 2026

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2026 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2026
Bouwrijp maken	5.000
Woonrijp maken	9.668
Planontwikkelingskosten	16.800
Beheerkosten	21.035
Rentekosten	-7.945
Totale uitgaven	44.557

Risico's

Marktveranderingen			
Risico	Kans	Impact	Risico in €
Rentestijging	40%	€ 5.788	€ 2.315
Kostenstijging	40%	€ -12.455	€ -4.982
Opbrengsten daling	20%	€ -	€ -
Vertraging	20%	€ -58.677	€ -11.735

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



80 - De Veldegge 2^e fase te Heeten

Algemeen

Aansluitend aan de Veldegge fase 1 wordt een perceel van circa 6 ha. herontwikkeld naar woningbouw. Het gaat om het gebied om het zonnepark heen. Het zonnepark wordt ingepast.



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.

Het grootste gedeelte van de woningen zal via PO en CPO worden ontwikkeld. De lotingen voor deze kavels zullen grotendeels in 2026 en mogelijk begin 2027 plaatsvinden. In het middengebied zullen er 12 woningen projectmatig ontwikkeld worden.

Onder andere door de in het verleden doorgevoerde afwaardering van de gronden is er nu sprake van een behoorlijk positief exploitatieresultaat.

Stand van zaken

Begin 2026 is het omgevingsplan en daarmee ook de grex vastgesteld. De aanbesteding van het bouwrijp maken is afgerond en de werkzaamheden zijn inmiddels gestart.

Planning

De verwachting is dat voorjaar 2027 het volledige gebied bouwrijp is. Vanaf dat moment kan gestart worden met de bouw van de woningen.



Financieel resultaat

Kosten	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondverwerving	€ 702.756	€ 211.154	€ -491.602	Vorbereidingskosten niet langer onder inbrengwaarde; bij accountantscontrole gecorrigeerd naar boekwaarde van planontwikkelingskosten.
Bouwrijp maken	€ 1.830.325	€ 1.306.384	€ -523.941	Bouwrijp maken is aanbesteed, deze is voordelig uitgekomen.
Woonrijp maken	€ 1.714.556	€ 1.801.545	€ 86.989	Prijspeilcorrectie
Planontwikkelingskosten	€ 708.250	€ 1.590.344	€ 882.094	Plankostenscan herzien: hogere uitkomst; Plankosten 2025 eveneens hoger dan verwacht; Aandeel algemene kosten verschoven van beheerskosten naar planontwikkelingskosten. Ook plankosten in de voorbereidingsfase nu toegerekend aan planontwikkelingskosten (491k).
Beheerskosten	€ 157.500	€ 131.903	€ -25.597	Zie toelichting bij Overige kosten en Planontwikkelingskosten
Overige kosten	€ 100.000	€ -	€ -100.000	Het gaat hier om nadeelcompensatie, deze vallen nu model onder beheerskosten.
Rentekosten	€ -	€ 15.769	€ 15.769	Rente uit 2025 in boekwaarde opgenomen
Winstneming	€ -	€ -	€ -	
Totaal	€ 5.213.387	€ 5.057.099	€ -156.288	

Opbrengsten	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Woningbouw	€ 5.442.241	€ 6.094.747	€ 652.507	Kavelprijzen zijn herzien, nieuwe residuele berekening gemaakt. Ook onderdeel van recent collegevoorstel.
Overige opbrengsten	€ 231.219	€ 239.169	€ 7.950	Prijspeilcorrectie
Totaal	€ 5.673.460	€ 6.333.916	€ 660.457	

Indexering	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ 270.711	€ 154.040	€ -116.671	Kan gezien worden als voorspelling op prijspeilcorrectie.
Opbrengstenstijging	€ 213.344	€ 83.362	€ -129.982	Een aantal opbrengsten staan vast, hierdoor fors minder opbrengstenstijging.
Rente	€ 148.383	€ 63.101	€ -85.283	Verandering ontstaat door verstreken jaar en herziene fasering

Saldo	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ 254.323	€ 1.143.038	€ 888.716	Het verbeterde resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging in opbrengsten, de stijging van de kosten wordt hiermee gecorrigeerd.
Nominaal saldo	€ 460.073	€ 1.276.817	€ 816.744	
Netto Contante Waarde	€ 230.348	€ 1.055.991	€ 825.643	



Ramingen 2026

De verwachting is dat onderstaande kosten in 2026 gedaan worden.

Uitgaven		2026
Bouwrijp maken		1.280.384
	Waarvan verplichting	1.280.384
Planontwikkelingskosten		369.827
	Waarvan verplichting	15.953
Beheerkosten		62.716
Rentekosten		25.419
Totale uitgaven		1.738.346

Inkomsten	2026
Overige grondopbrengsten	239.169
Totale inkomsten	239.169

De verwachte overige opbrengsten zijn geen kavelerkopen, maar enkele groenstroken bij naastgelegen woningen. Deze stroken worden verkocht aan de huidige bewoners.

Risico's

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	-25.994	€ -10.397
Kostenstijging	40%	€	-137.210	€ -54.884
Opbrengsten daling	20%	€	-306.378	€ -61.276
Vertraging	20%	€	-199.639	€ -39.928

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



81- '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. Eind 2025 is dit omgevingsplan en de daarbij horend omgevingsplan vastgesteld.

Woningbouwprogramma

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.

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 worden momenteel onderzoeken gedaan waar dit het best kan landen. Dit zal buiten het plangebied moeten landen.

De loting van de eerste fase kavels is inmiddels geweest. De tender van de 8 beneden-boven woningen is inmiddels ook gestart, hierin zoeken we een bouwer met het mooiste ontwerp. Hierin is de betaalbaarheid en de grondprijs ook een onderdeel in de gunning en beoordeling.

Ook is het bouwrijp maken aanbesteed. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken is in het voorjaar van 2026 gegund. In de haalbaarheidsfase van het plan was er een hoge verwachting van verontreiniging met arseen. Er was een grote post meegenomen voor sanering, bij de aanbesteding is er een fors lager bedrag meegenomen door de inschrijver. Daarom komt de grex voordeliger uit dan vorig jaar. Maar er is een kans op meerwerk wanneer de verontreiniging groter is dan momenteel verwacht. Ook is er een projectspecifiek risico meegenomen voor dit project tbv de mogelijke verontreiniging.

Onder andere door in het verleden doorgevoerde afwaardering van de gronden is er sprake van een positief exploitatieresultaat.

Planning

- Definitieve gunning Tender juli 2026;
- Afronden bouwrijp maken voorjaar 2027;
- Start bouw eerste woningen voorjaar 2027.



Financieel resultaat

Kosten	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondverwerving	€ 62.500	€ 87.500	€ 25.000	
Sloop en Sanering	€ 613.063	€ 17.262	€ -595.801	Sanering en bouwrijp maken is gezamenlijk aanbesteed. Sanering valt nu onder bouwrijp maken.
Bouwrijp maken	€ 475.450	€ 515.250	€ 39.800	Bouwrijp maken en sanering zijn aanbesteed; vooral de saneringskosten vallen fors lager uit dan geraamd. Wel is nog een hoog percentage onvoorzien opgenomen vanwege mogelijke extra verontreiniging.
Woonrijp maken	€ 449.841	€ 478.713	€ 28.872	Prijspeilcorrectie
Planontwikkelingskosten	€ 429.517	€ 580.102	€ 150.585	Aandeel bouwgrond algemeen valt nu onder planontwikkelingskosten (70k); Nieuwe plankostenscan ingevuld, meer planuren meegenomen
Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	€ -	
Beheerskosten	€ 102.500	€ 32.500	€ -70.000	Aandeel bouwgrond algemeen valt nu niet meer onder beheerskosten.
Rentekosten	€ -	€ 3.075	€ 3.075	
Totaal	€ 2.132.871	€ 1.714.402	€ -418.469	

Opbrengsten	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 2.450.068	€ 2.562.274	€ 112.206	Prijspeilcorrectie
Opbrengsten Overig		€ -	€ -	
Totaal	€ 2.450.068	€ 2.562.274	€ 112.206	

Indexering	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ 62.880	€ 33.753	€ -29.127	
Opbrengstenstijging	€ 73.992	€ 49.333	€ -24.659	
Rente	€ 22.999	€ -2.806	€ -25.805	

Saldo	Bij vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ 305.338	€ 866.258	€ 560.920	
Nominaal saldo	€ 317.225	€ 847.873	€ 530.648	
Netto Contante Waarde	€ 282.085	€ 816.294	€ 534.209	



Ramingen in 2026

Uitgaven		2026
Grondverwerving		25.000
Sloop en Sanering		17.262
	Waarvan verplichting	240.660
Bouwrijp maken		510.250
	Waarvan verplichting	510.250
Planontwikkelingskosten		230.000
Beheerskosten		20.000
Rentekosten		6.032
Totale uitgaven		815.544

Inkomsten		2026
Grondopbrengsten		95.642
Totale inkomsten		95.642

Risico's

Marktveranderingen			
Risico	Kans	Impact	Risico in €
Rentestijging	40%	€ 579	€ 231
Kostenstijging	40%	€ -47.846	€ -19.138
Opbrengsten daling	20%	€ -126.240	€ -25.248
Vertraging	20%	€ -145.968	€ -29.194

Projectspecifieke risico's			
Risico	Kans	Impact	Risico in €
Arseen houdende grond groter dan verwacht	40%	€ 550.000,00	€ 220.000,00

Deze overzichten maken duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



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 grexten 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. In 2025 is het woonrijp maken aanbesteed, deze werkzaamheden zijn in 2026 volledig afgerond. Het complex wordt in de jaarrekening 2026 afgesloten.





Kosten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondverwerving	€ 303.448	€ 303.448	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 565.246	€ 565.246	€ -	
Woonrijp maken	€ 314.159	€ 433.025	€ 118.866	De aanbesteding van het WRM is tegengevallen. Alle inschrijvers hadden ingeschreven met hoge bedragen.
Planontwikkelingskosten	€ 673.302	€ 748.396	€ 75.094	Ontstaan door een jaar vertraging en de extra werkzaamheden bij het woonrijp maken.
Beheerskosten	€ 261.336	€ 306.332	€ 44.996	Ontstaan door een jaar vertraging.
Rentekosten	€ 161.264	€ 152.691	€ -8.573	
Winstneming	€ 601.573	€ 601.573	€ -	
Totaal	€ 2.880.328	€ 3.110.711	€ 230.383	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 2.618.275	€ 2.618.275	€ -	
Opbrengsten Overig	€ 308.931	€ 308.931	€ -	
Totaal	€ 2.927.206	€ 2.927.206	€ -	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ -	€ 431	€ 431	
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	
Rente	€ -8.573	€ 317	€ 8.890	

Saldo	PR 2025	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ 17.673	€ -184.254	€ -201.927	Het verslechterde resultaat heeft direct te maken met de tegenvallende aanbesteding en het extra jaar exploitatie.
Nominaal saldo	€ 9.100	€ -183.505	€ -192.605	
Netto Contante Waarde	€ 17.326	€ -180.641	€ -197.967	



Ramingen in 2026

Uitgaven		2026
Woonrijp maken		118.720
	Waarvan verplichting	97.172
Planontwikkelingskosten		40.600
Beheerskosten		11.500
Rentekosten		317
Totale uitgaven		171.128

Risico's

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	-124	€ -50
Kostenstijging	40%	€	-3.631	€ -1.453
Opbrengsten daling	20%	€	-	€ -
Vertraging	20%	€	-61.186	€ -12.237

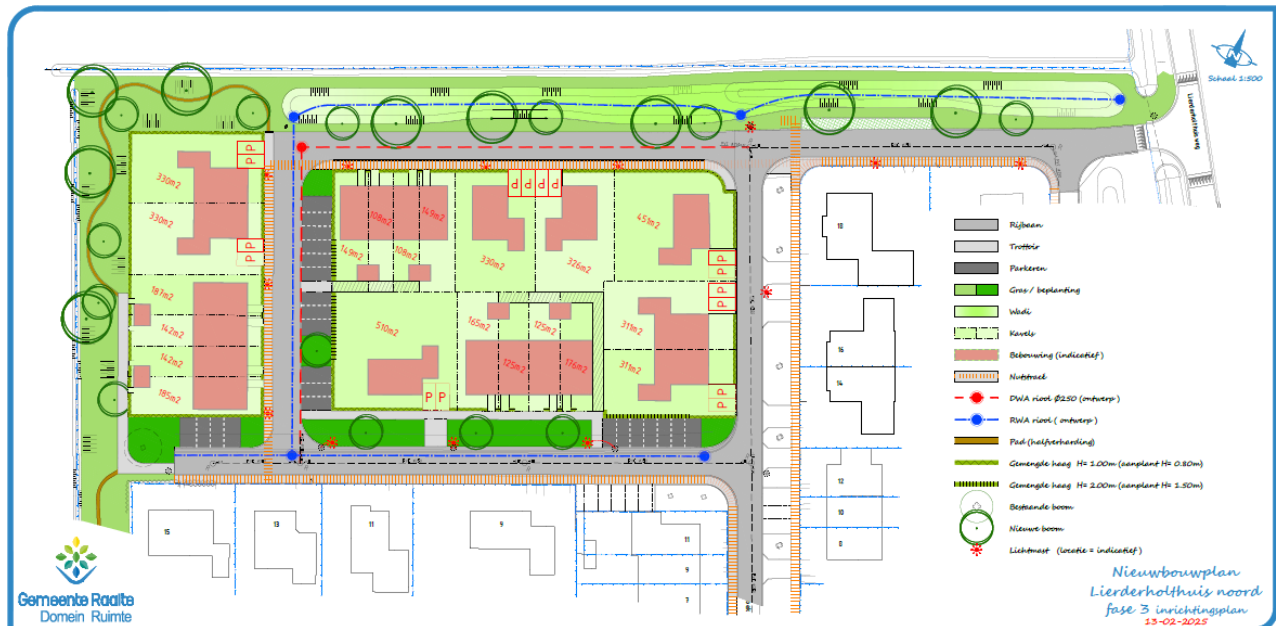
Aangezien er in dit project een negatief resultaat wordt verwacht. Kan dit project de mogelijke risico's ook niet opvangen. Het bedrag dat uit de bovenstaande tabel komt (€ 13.739), wordt dan ook volledig meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



86 - Lierderholthuis fase 3

Projectomschrijving

Aansluitend aan Lierderholthuis fase 2 wordt een perceel van circa 7.380 m² herontwikkeld naar woningbouw. In juli 2025 is het omgevingsplan en daarmee ook de grondexploitatie vastgesteld.



Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in 20 woningen. 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. Bij de onderzoeken naar de haalbaarheid kwam naar voren dat het dorp zorgen maakt rondom de waterproblematiek. Op basis hiervan zijn er aanpassingen doorgevoerd. Waaronder de realisatie van een grote wadi in dit plan en aanpassingen aan de wadi's in fase 1 en 2.

Er heeft al een loting plaatsgevonden voor de verkoop van de kavels, er was voldoende vraag en alle kavels zijn vergeven.

Ook het bouwrijp maken is in begin 2026 aanbesteed, de verwachting is dat dit ook in 2026 nog afgerond kan worden. Daarmee kan de bouw in de tweede helft van 2026 starten.

Onder andere door in het verleden doorgevoerde afwaardering van de gronden is er sprake van een positief exploitatieresultaat.

Planning

- De bouw zal in de tweede helft van 2026 starten;
- Het woonrijp maken kan na de bouw starten, dit zal eind 2027/begin 2028 zijn.



Resultaat

Kosten	Vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Grondverwerving	€ 39.575	€ 39.575	€ -	
Bouwrijp maken	€ 235.325	€ 183.976	€ -51.349	BRM aanbesteding voordelig uitgevallen
Woonrijp maken	€ 228.899	€ 244.591	€ 15.692	Prijspeilcorrectie
Planontwikkelingskosten	€ 326.806	€ 341.222	€ 14.416	Prijspeilcorrectie
Beheerskosten	€ 77.653	€ 78.523	€ 870	Prijspeilcorrectie
Rentekosten	€ 2.848	€ 5.045	€ 2.197	
Winstneming		€ -	€ -	
Totaal	€ 911.106	€ 892.932	€ -18.174	

Opbrengsten	Vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 1.285.784	€ 1.367.267	€ 81.483	Prijspeilcorrectie, deels voorspeld bij opbrengstenstijging.
Opbrengsten Overig	€ 750	€ 750	€ -	
Totaal	€ 1.286.534	€ 1.368.017	€ 81.483	

Indexering	Vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Kostenstijging	€ 35.737	€ 20.843	€ -14.894	
Opbrengstenstijging	€ 32.273	€ -	€ -32.273	Kavelprijzen staan vast, dit wordt ook gecompenseerd met de prijspeilcorrectie bij de opbrengsten.
Rente	€ 15.385	€ -29.157	€ -44.542	Verandering in fasering

Saldo	Vaststelling	PR 2026	Verschil	Toelichting
Eindwaarde	€ 387.349	€ 483.399	€ 96.050	
Nominaal saldo	€ 375.428	€ 475.085	€ 99.657	
Netto Contante Waarde	€ 357.851	€ 455.518	€ 97.667	Verbeterde resultaat wordt veroorzaakt door voordeliger BRM aanbesteding en prijsstijging van kavels.



Ramingen in 2026

Uitgaven		2026
Bouwrijp maken		183.976
	<i>Waarvan verplichting</i>	158.518
Woonrijp maken		8.750
Planontwikkelingskosten		81.250
Beheerskosten		24.103
Rentekosten		5.308
Totale uitgaven		303.387

Inkomsten		2026
Grondopbrengsten Woningbouw		1.236.647
Totale inkomsten		1.236.647

Risico's

Marktveranderingen			
Risico	Kans	Impact	Risico in €
Rentestijging	40%	€ 11.085	€ 4.434
Kostenstijging	40%	€ -25.984	€ -10.394
Opbrengsten daling	20%	€ -67.379	€ -13.476
Vertraging	20%	€ -58.981	€ -11.796

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit.



87 Lierderholthuis fase 2

Projectomschrijving

De woningbouwlocatie Lierderholthuis Noord moest de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor tientallen jaren kunnen opvangen. Echter is de markt destijds aangetrokken en zijn de uitgften relatief snel verlopen. 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 (fase 1-3) 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).

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

Alle woningen in deze fase zijn opgeleverd, normaal gesproken wordt er dan gestart met het woonrijp maken. Echter is de ontwikkeling van fase 3 ook gestart, er zal gewacht worden met het laatste deel woonrijp maken. Aangezien het bouwverkeer gebruik maakt van een weg in dit plangebied. Wanneer deze weg al woonrijp gemaakt wordt, zal er veel schade ontstaan en zal er veel herstel plaats moeten vinden.

Looptijd

De planning was om dit deel in 2026 af te ronden, maar het woonrijp maken is nu gelijk getrokken met het woonrijp maken in fase 3. Dit zal eind 2027/begin 2028 plaatsvinden.



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



Kosten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Grondverwerving	€ 51.075	€ 51.075	€ -	
Bouwrijp maken	€ 280.134	€ 284.736	€ 4.602	
Woonrijp maken	€ 151.757	€ 148.975	€ -2.782	
Planontwikkelingskosten	€ 190.082	€ 236.180	€ 46.098	Meer plankosten geraamd (Projectleider), en een jaar vertraging.
Beheerskosten	€ 123.481	€ 146.777	€ 23.296	Meer beheerskosten door een jaar vertraging
Rentekosten	€ 3.035	€ -2.165	€ -5.200	
Winstneming	€ 502.891	€ 449.278	€ -53.613	
Totaal	€ 1.302.455	€ 1.314.856	€ 12.401	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Opbrengsten Woningbouw	€ 1.335.614	€ 1.335.614	€ -	
Opbrengsten Overig	€ 7.695	€ 7.695	€ -	
Totaal	€ 1.343.309	€ 1.343.309	€ -	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Kostenstijging	€ 3.438	€ 7.160	€ 3.722	
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	
Rente	€ -8.806	€ -13.225	€ -4.418	

Saldo	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Eindwaarde	€ 46.222	€ 34.518	€ -11.704	
Nominaal saldo	€ 40.854	€ 28.453	€ -12.400	
Netto Contante Waarde	€ 44.427	€ 32.527	€ -11.900	



Ramingen in 2026

Uitgaven		2026
Woonrijp maken		118.720
	<i>Waarvan verplichting</i>	97.172
Planontwikkelingskosten		40.600
Beheerskosten		11.500
Rentekosten		317
Totale uitgaven		171.128

Risico's

Marktveranderingen				
Risico	Kans	Impact		Risico in €
Rentestijging	40%	€	5.191	€ 2.076
Kostenstijging	40%	€	-9.645	€ -3.858
Opbrengsten daling	20%	€	-	€ -
Vertraging	20%	€	-57.959	€ -11.592

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit



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

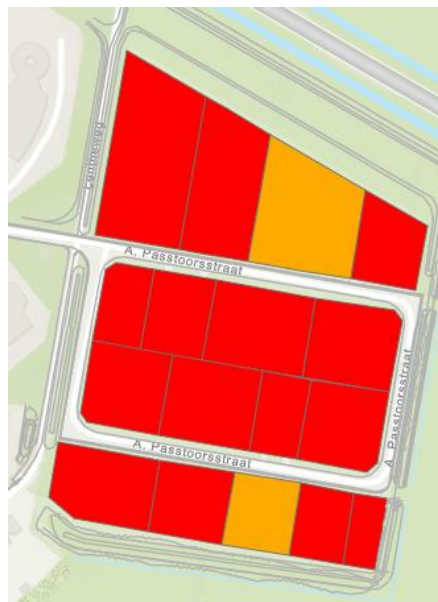
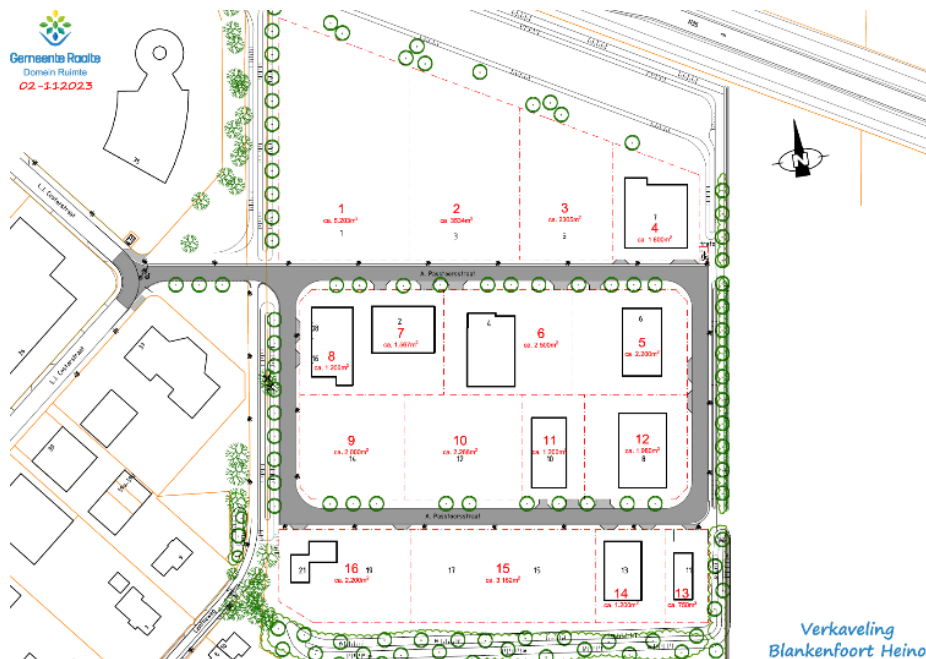
Het perceel is eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie, waardoor de risico's volledig bij de gemeente liggen.

Stand van zaken en planning

De locatie is geheel bouwrijp. De kaveluitgifte is in 2023 gestart en per 1 januari 2026 is nog 1,1 hectare beschikbaar is. Hiervan is al 0,6 ha. verkocht en de resterende 0,5 ha. is in optie genomen.

Looptijd

Dit complex kent een looptijd die eindigt op 31-12-2027.



**Resultaat**

Kosten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Grondverwerving	€ 1.579.316	€ 1.579.316	€ -	
Sloop en Sanering	€ -	€ -	€ -	
Bouwrijp maken	€ 1.190.646	€ 1.185.645	€ -5.002	
Woonrijp maken	€ 166.508	€ 170.949	€ 4.441	
Planontwikkelingskosten	€ 703.593	€ 688.464	€ -15.129	Extra jaar plankosten en toedeling bouwgrond algemeen
Vorbereiding & Toezicht	€ 13.219	€ -	€ -13.219	
Beheerskosten	€ 164.857	€ 283.016	€ 118.159	Extra kosten ivm verlening looptijd (+ 1jr.)
Rentekosten	€ 48.568	€ 87.568	€ 39.000	
Winstneming	€ 268.970	€ 231.071	€ -37.899	
Totaal	€ 4.135.676	€ 4.226.027	€ 90.351	

Opbrengsten	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Woningbouw	€ -	€ -	€ -	
Bedrijventerrein	€ 4.421.983	€ 4.377.468	€ -44.515	
Totaal	€ 4.421.983	€ 4.377.468	€ -44.515	

Indexering	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Kostenstijging	€ 3.103	€ 3.161	€ 58	
Opbrengstenstijging	€ 15.294	€ -	€ -15.294	
Rente	€ -68.836	€ 21.824	€ 90.661	

Saldo	PR 2025	PR 2026	Vershil	Toelichting
Eindwaarde	€ 229.662	€ 126.455	€ -103.206	
Nominaal saldo	€ 286.307	€ 151.440	€ -134.866	
Netto Contante Waarde	€ 220.743	€ 121.545	€ -99.199	



Ramingen in 2026

Uitgaven	2026
Bouwrijp maken	9.999
Woonrijp maken	30.428
Planontwikkelingskosten	23.100
Beheerskosten	45.000
Rentekosten	27.555
Totale uitgaven	136.082

Inkomsten	2026
Grondopbrengsten Woningbouw	1.467.540
Totale inkomsten	1.467.540

Risico's

Marktveranderingen			
Risico	Kans	Impact	Risico in €
Rentestijging	40%	€ -8.762	€ -3.505
Kostenstijging	40%	€ -10.561	€ -4.224
Opbrengsten daling	20%	€ -72.291	€ -14.458
Vertraging	20%	€ -46.040	€ -9.208

Dit overzicht maakt duidelijk dat het verwachte resultaat deze risico's kan opvangen. Om deze reden wordt er vanuit dit project geen bedrag meegenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit



Warme gronden

Het gaat hier om gronden waarvan wordt verwacht deze in de nabije toekomst te ontwikkelen naar woningbouw of andere functies.

nr.	omschrijving	01-01-2026		m2
		Grondwaarde	Plankosten	
1	voorm. obs Gouden Emmer	44.925	101.112	2.995
2	Laag Zuthem, fase 3	21.977	1.366	4.255
sub-totaal		66.902	102.478	7.250

1- 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.



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.

Inmiddels is een anterieure overeenkomst getekend. Na deze ondertekening kan de initiatiefnemer starten met de voorbereiding van het wijzigen van het omgevingsplan.

Door de vestiging van het gezondheidscentrum zal ook de parkeervoorziening uitgebreid worden. De toevoeging van de parkeerplaatsen kent een dubbel gebruik (bezoekers gezondheidscentrum en sporthal).

De locatie Gouden Emmer heeft een boekwaarde per 1-1-2026 van € 146.037.



2- 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. De boekwaarde per 1-1-2026 is € 23.343.



Restgronden

Algemeen

De gemeente Raalte heeft een aantal zgn. restgronden in eigendom. Dit zijn o.a. gronden die o.a. 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 31-12-2025	m2	per m2
1	de Zegge VI, restgronden	42.585	8.517	5
2	Franciscushof Zuid tbv verbreding N35	656.720	32.836	20
3	ruilgrond Raalte Noord	328.146	33.515	10
4	de Veldegge Heeten, zonnepark	222.950	44.590	5
5	gronden spoorzone West	100.426	38.700	3
6	grond Wechelerweg	99.800	19.960	5
7	ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek	26.691	21.245	1
8	overhoek rondweg Heeten	25.450	5.090	5
9	gronden spoorzone Oost	295.431	36.905	8
10	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827	5
10	restgronden Sallandse Poort - N35	236.525	47.305	5
12	perceel Monumentstraat	0	1.336	0
Totaal		2.173.859	317.826	

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.

Een aantal percelen is 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 1-1-2026 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- Ruilgrond Raalte Noord



In 2025 is een perceel met een agrarische functie en een oppervlakte van 33.515 m² aan de Raarhoeksweg strategisch aangekocht.

Deze gronden kunnen mogelijk als ruilgrond ingezet worden bij de onderhandelingen over aankoop van gronden ten behoeve van de nieuwe woningbouwlocatie Raalte Noord.

Het perceel heeft een boekwaarde van € 328.146 (€10 p/m²).

4- 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 1-1-2026 € 222.950 (€ 5 p/m²).



5- 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). Het perceel heeft een oppervlakte van 5 ha.

Toekomstige bestemming

Een deel van het perceel is ingezet bij de herontwikkeling van het station. Het restant van het perceel (38.700 m²) maakt onderdeel uit van de uitwerking van de groeiopgave (locatie Spoorzone).

Het perceel is verpacht aan de Landstede te Raalte.

Het perceel heeft per 1-1-2026 een boekwaarde van € 100.426.(€ 3 / m²)

6- Gronden Wechelerweg

Omdat een klein deel van het perceel destijds 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

Onderzocht wordt of dit perceel geschikt is voor de functie van bedrijventerrein.

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 per 1-1-2026 is € 99.800.



7- 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 1-1-2026 is € 26.691.

8- 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. Hierna resteert een perceeloppervlakte van 5.090 m2.

Stand van zaken

Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

De boekwaarde is na per 1-1-2026 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde. Na correctie i.v.m. ontwikkeling van de Veldegge fase 2 Noord resteert een perceel van 5.090 m2 met een boekwaarde van € 25.450



9 – gronden spoorzone Oost

De percelen liggen tussen de N35 en de spoorlijn.



Perceel 1 (8.890 m²)



Perceel 2 (7.970 m²)



Perceel 3 (20.045 m²)

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 36.905 m².

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 1-1-2026 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431 (€8 p/m²)



10 - 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. De agrarische bestemming is niet gewijzigd.

Stand van zaken

Een deel van de locatie is betrokken bij de uitwerking van de Veldegge fase 2 voor de aanleg van een tijdelijke ontsluiting / bouwweg.

De boekwaarde per 1-1-2026 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

11 - 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 toekomstige aanpassing van de N35.



12 – perceel Monumentstraat

Aan de Monumentstraat, tussen het Hospice en de basisschool de Horizon, is een perceel met een grootte van 1.336 m² in gemeentelijke eigendom.



In 2025 is een beperkt deel van het perceel verkocht aan het hospice de Cirkel voor uitbreiding van het aantal kamers.

Een definitieve invulling voor het resterende perceel 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.



Bijlagen

Bijlage 1: Samenvatting herziene grondexploitaties

Projectnaam	Franciscushof Zuid	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	--------------------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2029	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 13.846.335	€ -	100%	€ 13.846.335
	Bouwrijp maken	€ 4.842.079	€ 2.484	100%	€ 4.844.562
	Woonrijp maken	€ 957.844	€ 4.743.234	17%	€ 5.701.078
	Planontwikkelingskosten	€ 4.342.097	€ 808.850	84%	€ 5.150.947
	Rentekosten	€ 4.877.451	€ -	100%	€ 4.877.451
	Beheerskosten	€ 1.559.868	€ 301.000	84%	€ 1.860.868
	Overige kosten	€ 56.305	€ 35.200	62%	€ 91.505
	Bijdragen aan fondsen	€ 146.522		100%	€ 146.522
	Winstneming	€ 12.529	€ -	100%	€ 12.529
Totale kosten		€ 30.641.030	€ 5.890.767	84%	€ 36.531.798

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 29.988.441	€ 2.762.660	91,56%	€ 32.751.101
	Opbrengsten Overig	€ 3.775.717	€ -	100,00%	€ 3.775.717
Totale opbrengsten		€ 33.764.159	€ 2.762.660	92,44%	€ 36.526.819

Nominaal saldo		€ -3.123.128	€ 3.128.107		€ -4.979
	Kostenstijging		€ 228.615		€ 228.615
	Opbrengstenstijging		€ 9.253		€ 9.253
	Rente		€ -275.066		€ -275.066

Overschot op eindwaarde	2029	V	€ 50.725
Overschot op startwaarde	2026	V	€ 46.862



Projectnaam	Molenwijk	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	-----------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2027	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 2.000.000	€ -	100%	€ 2.000.000
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 1.051.193	€ 40.000	96%	€ 1.091.193
	Woonrijp maken	€ 161.621	€ 1.576.862	9%	€ 1.738.483
	Planontwikkelingskosten	€ 1.055.671	€ 212.200	83%	€ 1.267.871
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 202.326	€ 106.500	66%	€ 308.826
	Rentekosten	€ 76.550	€ -	100%	€ 76.550
	Winstneming	€ 677.591	€ -	100%	€ 677.591
Totale kosten		€ 5.224.952	€ 1.935.562	73%	€ 7.160.514

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 7.297.502,65	€ -	100,00%	€ 7.297.503
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 69.987,62	€ -	100,00%	€ 69.988
Totale opbrengsten		€ 7.367.490,27	€ -	100,00%	€ 7.367.490

Nominaal saldo		€ -2.142.538	€ 1.935.562		€ -206.976
	Kostenstijging		€ 11.206		€ 11.206
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ -69.415 *		€ -69.415

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2027		V	265.185
Overschot op startwaarde	2026		V	254.888



Projectnaam	Luttenbergerweg	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	-----------------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2027	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 1.061.000	€ -	100%	€ 1.061.000
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 481.823	€ -	100%	€ 481.823
	Woonrijp maken	€ 28.023	€ 695.964	4%	€ 723.987
	Planontwikkelingskosten	€ 751.431	€ 213.100	78%	€ 964.531
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 99.690	€ 7.500	93%	€ 107.190
	Rentekosten	€ 38.109	€ -	100%	€ 38.109
	Winstnemering	€ 600.059	€ -	100%	€ 600.059
Totale kosten		€ 3.060.135	€ 916.564	77%	€ 3.976.699

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 4.131.408,47	€ -	100,00%	€ 4.131.408
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 21.006,00	€ -	100,00%	€ 21.006
Totale opbrengsten		€ 4.152.414,47	€ -	100,00%	€ 4.152.414

Nominaal saldo		€ 1.092.280	€ -916.564		€ 175.715
	Kostenstijging		€ 6.702		€ 6.702
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 37.475	*	€ 37.475

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2027	V	206.489
Overschot op startwaarde	2026	V	198.470



Projectnaam	Marissink	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	-----------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2027	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 121.301	€ -	100%	€ 121.301
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 253.947	€ -	100%	€ 253.947
	Woonrijp maken	€ 253.997	€ 391.111	39%	€ 645.108
	Planontwikkelingskosten	€ 564.489	€ 110.000	84%	€ 674.489
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 112.898	€ 65.000	63%	€ 177.898
	Rentekosten	€ -709	€ -	100%	€ -709
	Winstneming	€ 321.708	€ -	100%	€ 321.708
Totale kosten		€ 1.627.631	€ 566.111	74%	€ 2.193.742

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 1.885.279,83	€ 479.690,17	79,72%	€ 2.364.970
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 15.575,00	€ -	100,00%	€ 15.575
Totale opbrengsten		€ 1.900.854,83	€ 479.690,17	79,85%	€ 2.380.545

Nominaal saldo		€ 273.224	€ -86.421		€ 186.803
	Kostenstijging		€ 5.376		€ 5.376
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 16.151	*	€ 16.151

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2027	V	197.579
Overschot op startwaarde	2026	V	189.907



Projectnaam	Velderhof	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	-----------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2028	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 1.075.625	€ -	100%	€ 1.075.625
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 625.673	€ -	100%	€ 625.673
	Woonrijp maken	€ 3.383	€ 781.992	0%	€ 785.374
	Planontwikkelingskosten	€ 486.713	€ 258.600	65%	€ 745.313
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 55.648	€ 106.500	34%	€ 162.148
	Rentekosten	€ 41.022	€ -	100%	€ 41.022
	Winstneming	€ 113.956	€ -62.130	220%	€ 51.826
Totale kosten		€ 2.402.019	€ 1.084.962	69%	€ 3.486.980

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 2.727.466,07	€ 728.005,12	78,93%	€ 3.455.471
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 63.380,00	€ -	100,00%	€ 63.380
Totale opbrengsten		€ 2.790.846,07	€ 728.005,12	79,31%	€ 3.518.851

Nominaal saldo		€ 388.827	€ -356.956		€ 31.871
	Kostenstijging		€ 49.650		€ 49.650
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 39.275 *		€ 39.275

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2028	V	21.496
Overschot op startwaarde	2026	V	20.256



Projectnaam	De Zegge	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	----------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2027	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	3,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 7.828.620	€ -	100%	€ 7.828.620
	Sloop en Sanering	€ 1.864.590	€ -	100%	€ 1.864.590
	Bouwrijp maken	€ 2.644.487	€ 259.490	91%	€ 2.903.977
	Woonrijp maken	€ 135.569	€ 762.630	15%	€ 898.199
	Planontwikkelingskosten	€ 2.763.611	€ 116.400	96%	€ 2.880.011
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 1.128.626	€ 155.500	88%	€ 1.284.126
	Rentekosten	€ 4.656.742	€ -	100%	€ 4.656.742
	Storting fonds bovenwinst	€ 38.136			€ 38.136
	Winstneming	€ -	€ -	-	€ -
Totale kosten		€ 21.060.380	€ 1.294.021	94%	€ 22.354.401

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten bedrijven	€ 20.015.028	€ 1.748.555,00	91,97%	€ 21.763.583
	Opbrengsten Overig	€ 449.445	€ -	100,00%	€ 449.445
Totale opbrengsten		€ 20.464.473	€ 1.748.555	92,13%	€ 22.213.028

Nominaal saldo		€ -595.907	€ 454.534		€ -141.373
	Kostenstijging		€ 18.402		€ 18.402
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 15.779		€ 15.779

Tekort op eindwaarde	2027		N	€ -103.303
Tekort op startwaarde	2026		N	€ -99.292



Projectnaam	t Broeck	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	----------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2027	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 1.013.495	€ -	100%	€ 1.013.495
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 944.535	€ 5.000	99%	€ 949.535
	Woonrijp maken	€ 110.476	€ 157.903	41%	€ 268.378
	Planontwikkelingskosten	€ 413.537	€ 46.900	90%	€ 460.437
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 360.430	€ 42.070	90%	€ 402.500
	Rentekosten	€ 262.791	€ -	100%	€ 262.791
	Winstneming	€ 1.036.650	€ -	100%	€ 1.036.650
Totale kosten		€ 4.141.914	€ 251.872	94%	€ 4.393.786

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 4.117.016	€ -	100,00%	€ 4.117.016
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 342.704	€ -	100,00%	€ 342.704
Totale opbrengsten		€ 4.459.720	€ -	100,00%	€ 4.459.720

Nominaal saldo		€ 317.806	€ -251.872		€ 65.934
	Kostenstijging		€ 5.981		€ 5.981
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 14.776 *		€ 14.776

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2027	V	74.730
Overschot op startwaarde	2026	V	71.828



Projectnaam	Veldegge	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	----------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2029	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 211.154	€ -	100%	€ 211.154
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ -	€ 1.306.384	0%	€ 1.306.384
	Woonrijp maken	€ -	€ 1.801.545	0%	€ 1.801.545
	Planontwikkelingskosten	€ 788.853	€ 800.663	50%	€ 1.589.515
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 983	€ 130.920	1%	€ 131.903
	Rentekosten	€ 15.769	€ -	100%	€ 15.769
	Winstneming	€ -	€ -	-	€ -
Totale kosten		€ 1.016.759	€ 4.039.512	20%	€ 5.056.270

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ -	€ 6.094.747,43	0,00%	€ 6.094.747
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ -	€ 239.169,00	0,00%	€ 239.169
Totale opbrengsten		€ -	€ 6.333.916,43	0,00%	€ 6.333.916

Nominaal saldo		€ -1.016.759	€ 2.294.405		€ 1.277.646
	Kostenstijging		€ 154.040		€ 154.040
	Opbrengstenstijging		€ 83.362		€ 83.362
	Rente		€ -63.037 *		€ -63.037

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2029	V	1.143.931
Overschot op startwaarde	2026	V	1.056.815



Projectnaam	t Broeck F5	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	-------------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2028	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 62.500	€ 25.000	71%	€ 87.500
	Sloop en Sanering	€ -	€ 17.262	0%	€ 17.262
	Bouwrijp maken	€ -	€ 515.250	0%	€ 515.250
	Woonrijp maken	€ -	€ 478.713	0%	€ 478.713
	Planontwikkelingskosten	€ 175.720	€ 404.382	30%	€ 580.102
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ -	€ 32.500	0%	€ 32.500
	Rentekosten	€ 3.075	€ -	100%	€ 3.075
	Winstneming	€ -	€ -	-	€ -
Totale kosten		€ 241.295	€ 1.473.107	14%	€ 1.714.402

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ -	€ 2.562.274,12	0,00%	€ 2.562.274
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ -	€ -	-	€ -
Totale opbrengsten		€ -	€ 2.562.274,12	0,00%	€ 2.562.274

Nominaal saldo		€ -241.295	€ 1.089.168		€ 847.873
	Kostenstijging		€ 33.753		€ 33.753
	Opbrengstenstijging		€ 49.333		€ 49.333
	Rente		€ 2.806 *		€ 2.806

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2028	V	866.258
Overschot op startwaarde	2026	V	816.294

Projectnaam	Kleine Hagen F1 & F2	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	----------------------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2026	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 303.448	€ -	100%	€ 303.448
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 565.246	€ -	100%	€ 565.246
	Woonrijp maken	€ 314.304	€ 118.720	73%	€ 433.025
	Planontwikkelingskosten	€ 707.796	€ 40.600	95%	€ 748.396
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 294.832	€ 11.500	96%	€ 306.332
	Rentekosten	€ 152.691	€ -	100%	€ 152.691
	Winstneming	€ 601.573	€ -	100%	€ 601.573
Totale kosten		€ 2.939.890	€ 170.820	95%	€ 3.110.711

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 2.618.275,00	€ -	100,00%	€ 2.618.275
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 308.930,50	€ -	100,00%	€ 308.931
Totale opbrengsten		€ 2.927.205,50	€ -	100,00%	€ 2.927.206

Nominaal saldo		€ -12.685	€ -170.820		€ -183.505
	Kostenstijging		€ 431		€ 431
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ -317	*	€ -317

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Tekort op eindwaarde	2026	N	-184.254
Tekort op startwaarde	2026	N	-180.641



Projectnaam	Lierderholthuis F2	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	--------------------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2028	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 51.075	€ -	100%	€ 51.075
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 279.736	€ 5.000	98%	€ 284.736
	Woonrijp maken	€ 68.688	€ 80.288	46%	€ 148.975
	Planontwikkelingskosten	€ 161.280	€ 74.900	68%	€ 236.180
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 113.277	€ 33.500	77%	€ 146.777
	Rentekosten	€ -2.165	€ -	100%	€ -2.165
	Winstneming	€ 449.278	€ -	100%	€ 449.278
Totale kosten		€ 1.121.168	€ 193.688	85%	€ 1.314.856

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 1.335.614	€ -	100,00%	€ 1.335.614
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 7.695	€ -	100,00%	€ 7.695
Totale opbrengsten		€ 1.343.309	€ -	100,00%	€ 1.343.309

Nominaal saldo		€ 222.141	€ -193.688		€ 28.453
	Kostenstijging		€ 7.160		€ 7.160
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 13.225 *		€ 13.225

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2028		V	34.518
Overschot op startwaarde	2026		V	32.527



Projectnaam	Lierderholthuis F3	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	--------------------	--------------------	-----------

Parameters				
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01	2026
Datum eindwaarde	31-12- 2028	Datum netto cont. waarde	01-01	2026
Kostenstijging	2,00%	Rente		2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet		2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 39.575	€ -	100%	€ 39.575
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ -	€ 183.976	0%	€ 183.976
	Woonrijp maken	€ -	€ 244.591	0%	€ 244.591
	Planontwikkelingskosten	€ 141.117	€ 200.105	41%	€ 341.222
	Vorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 30.317	€ 48.206	39%	€ 78.523
	Rentekosten	€ 5.045	€ -	100%	€ 5.045
	Winstneming	€ -	€ -	-	€ -
Totale kosten		€ 216.054	€ 676.878	24%	€ 892.932

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woningbouw	€ 3.000,00	€ 1.364.267,44	0,22%	€ 1.367.267
	Opbrengsten Bedrijventerrein	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 750,00	€ -	100,00%	€ 750
Totale opbrengsten		€ 3.750,00	€ 1.364.267,44	0,27%	€ 1.368.017

Nominaal saldo		€ -212.304	€ 687.389		€ 475.085
	Kostenstijging		€ 20.843		€ 20.843
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 29.157 *		€ 29.157

*In dit overzicht is een positief getal een opbrengst, een negatief getal een last

Overschot op eindwaarde	2028		V	483.399
Overschot op startwaarde	2026		V	455.518



Projectnaam	Blankenfoort	Datum actualisatie	16-jun-26
-------------	--------------	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	01-01- 2026	Prijspeil datum	01-01 2026
Datum eindwaarde	31-12- 2027	Datum netto cont. waarde	01-01 2026
Kostenstijging	2,00%	Rente	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	Gerealiseerd	Totaal
	Grondverwerving	€ 1.579.316	€ -	100%	€ 1.579.316
	Sloop en Sanering	€ -	€ -	-	€ -
	Bouwrijp maken	€ 1.170.646	€ 14.999	99%	€ 1.185.645
	Woonrijp maken	€ 100.166	€ 70.783	59%	€ 170.949
	Planontwikkelingskosten	€ 647.864	€ 40.600	94%	€ 688.464
	Voorbereiding & Toezicht	€ -	€ -	-	€ -
	Beheerskosten	€ 195.516	€ 87.500	69%	€ 283.016
	Rentekosten	€ 87.568	€ -	100%	€ 87.568
	Winstneming	€ 231.071	€ -	100%	€ 231.071
Totale kosten		€ 4.012.146	€ 213.881	95%	€ 4.226.027

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Opbrengsten Woning	€ -	€ -	-	€ -
	Opbrengsten Overig	€ 2.909.928	€ 1.467.540	66,48%	€ 4.377.468
Totale opbrengsten		€ 2.909.928	€ 1.467.540	66,48%	€ 4.377.468

Nominaal saldo		€ 1.102.219	€ 1.253.659		€ 151.440
	Kostenstijging		€ 3.161		€ 3.161
	Opbrengstenstijging		€ -		€ -
	Rente		€ 21.824		€ 21.824

Overschot op eindwaarde	2027	V	€ 126.455
Overschot op startwaarde	2026	V	€ 121.545