



# MPG 2026

**Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
1.1 Gevraagde besluiten .....	4
1.2 Doel van het MPG 2026 .....	4
1.3 Ontwikkelingen en aandachtspunten .....	5
2 Samenvatting.....	7
3 Uitgangspunten .....	8
3.1 Samenstelling van de portefeuille .....	8
3.2 Programmering bedrijventerreinen .....	9
3.3 Programmering woningbouw .....	10
3.4 Parameters.....	13
4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf .....	14
4.1 Ontwikkeling resultaten .....	14
4.1.1 Bedrijventerreinen.....	14
4.1.2 WFC .....	14
4.1.3 Woningbouw .....	15
4.1.4 Materiële vaste activa .....	16
4.1.5 Voorbereidingskrediet.....	18
4.1.6 Afgesloten plannen.....	19
4.2 Verantwoording budgetten 2025 .....	19
4.3 Uitvoeringskrediet 2026 .....	20
4.4 Resultaat grondbedrijf 2025 .....	21
4.4.1 Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties .....	22
4.4.2 Ontwikkeling resultaat grondbedrijf.....	24
4.4.3 Boekwaardesturing.....	25
5 Risico portefeuille grondbedrijf.....	27
5.1 Ontwikkeling risico portefeuille .....	27
5.2 Projecten risico's .....	29
5.3 Conjuncturele risico's.....	30
6 Projecten bedrijventerreinen .....	32
G132xx BT A12.....	33
7 Project WFC.....	37
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC.....	38
8 Projecten woningbouw .....	42
G129xx Kazerneterreinen MN/EBK/SSK .....	43
G14170 Jan voermanstraat - Poggenbeekstraat .....	46
G15210 Somapad Flexwonen .....	48

G20218 Kernhem vlek B - west.....	50
G20225 Doesburgerbroek Oost fase 1 Oost.....	53
G24430 Goudenstein .....	56
G24440 Groenendaal Flexwonen .....	59
G24830 Kop van de Parkweg .....	61
G70710 Wekerom - Oost .....	64
G80700 Otterlo, Weversteeg.....	67
G80710 Otterlo, SERO.....	69
9 Bijlagen .....	71
Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd.....	72
Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten .....	73

# 1. Inleiding

## 1.1 Gevraagde besluiten

Bij de programmarekening wordt u gevraagd de benodigde besluiten te nemen. Hieronder worden de gevraagde besluiten aangegeven die nodig zijn op grond van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

1. Akkoord te gaan met een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Kazerneterreinen Maurits WFC. Als beheersmaatregel is gekozen om alleen de eerste 10 jaar rekening te houden met een mogelijke opbrengstenstijging.
2. Akkoord te gaan met een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Doesburgerbroek Fase 1 Oost. Als beheersmaatregel is gekozen om alleen de eerste 10 jaar rekening te houden met een mogelijke opbrengstenstijging.
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000 voor de haalbaarheidsfase van de nog te openen deexploitaties voor het project Doesburgerbroek en daarbij de eerder toegekende budgetten voor haalbaarheidsfase Doesburgerbroek fase 2 in te trekken.
4. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van:
  - € 3 miljoen voor te maken kosten in 2026 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 2,5 miljoen in 2026 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit
  - € 8 miljoen voor te maken kosten in 2026 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 10,1 miljoen in 2026 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling;
5. Akkoord te gaan met het opnemen van het begroot resultaat van het grondbedrijf in reserve Omgevingsvisie (R705) voor de volgende bedragen 2026 € 902.533, 2027 € 307.867, 2028 € 655.700, 2029 € 401.700, 2030 € 658.167 en 2031 e.v. € 297.700 bij de Perspectiefnota 2027-2030 de mutatie in de Reserve R705 te verwerken.
6. De grondprijs voor de nog uit te geven kavel op Kop van de Parkweg bij te stellen naar € 312.000.
7. Kennis te nemen van de (geheime) halfjaar rapportage aan- en verkopen van het 2e half jaar van 2025.
8. Kennis te nemen van de (geheime) bijlage Risico's behorende bij MPG 2026.
9. Kennis te nemen van de (geheime) bijlage stand plafond strategische investeringen MVA 2025.

## 1.2 Doel van het MPG 2026

De Gemeente is een van de partijen die zich in Ede bezig houdt met de productie van bouwgrond en bijbehorende openbare ruimte. Bouwgrondproductie is een kapitaalintensieve activiteit die de nodige risico's kent. Om deze reden wordt deze rapportage opgesteld.

- Deze rapportage is onderdeel van de Planning en Control Cyclus van de gemeente. Om transparant te zijn over de complexe opgave van de bouwgrondproductie geschiedt de verantwoording in een separaat product, het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).
- De resultaten uit het MPG komen tevens terug in de Programmarekening 2025. Wat is geproduceerd, wat heeft het gekost en opgeleverd en wat is het over het afgelopen jaar behaalde resultaat?
- In het MPG wordt ook vooruit gekeken naar de verwachtingen voor de toekomst. Dit moet omdat voor negatieve resultaatsverwachtingen een voorziening moet worden getroffen. Daarnaast is het nodig om het College en de Raad inzicht te kunnen geven in de verwachte toekomstige resultaten en de daarmee gepaard gaande risico's. Het MPG biedt daarmee belangrijke stuurinformatie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente.

Naast de gemeente zijn ook particulieren, grondeigenaren of ontwikkelaars bezig met de productie van vastgoed en als onderdeel daarvan de productie van bouwgrond. Gemeente maakt met ontwikkelende partijen afspraken, onder andere over het verhaal van de door de gemeente te maken kosten. Het MPG rapporteert

enkel over de actieve grondexploitaties van de gemeente en niet over de uitvoering van (facilitaire) plannen van ontwikkelaars.

Met het MPG 2026 wordt ook - als geheime bijlage - de rapportage aan en verkopen over het tweede halfjaar van 2025 aangeboden. Met de nota Maatschappelijke Ondernemend Grondbeleid (2022) is besloten om de aan- en verkopen tweemaal per jaar te rapporteren als onderdeel van de reguliere P&C-cyclus. Het gelijktijdig rapporteren van het MPG met de aan- en verkopen moet de Raad een integraal beeld geven van de totale stand van de portefeuille en hoe de afzonderlijke transacties zich daartoe verhouden.

### 1.3 Ontwikkelingen en aandachtspunten

Net als afgelopen jaren blijft de vraag naar grond voor woningen en bedrijven groot. Het produceren van de bouwgrond gaat echter niet in het gewenste tempo. Ondanks dat de vraag naar woningen groot is verwachten we dat de komende jaren de productie zal dalen door de vele belemmeringen die de bouw kent.

#### **Ontwikkelingen Nederland**

Sinds februari 2026 hebben we een nieuwe regering die haar ambities heeft uitgeschreven in het coalitieakkoord "Aan de Slag". Ze kiezen daarin voor een woningbouwaanpak langs drie sporen: meer bouwen, betaalbaar wonen en minder belemmeringen. Daarbij wordt ingezet op het schrappen, uniformeren en versimpelen van regels. Daarnaast ligt de focus op het realiseren van een groot aantal betaalbare nieuwbouwwoningen om te kunnen voorzien in de behoefte van de huidige te krappe woningmarkt. Daarbij wordt ingezet op een divers instrumentarium voor gemeenten en corporaties om extra woningen te creëren.

#### **Ontwikkelingen die projecten raken**

Ondanks de grote urgentie voor de woningbouw en de aandacht vanuit Den Haag zijn er vele belemmeringen die ervoor zorgen dat de woningbouwproductie en de ontwikkeling van werklocaties minder hard gaan dan gewenst. Enkele ontwikkelingen waar we in de projecten tegen aanlopen zijn:

##### *Natura 2000/Stikstof*

Door de ligging van Ede-stad en de dorpen, zorgen nieuwe activiteiten (bouwprojecten en bijbehorend gebruik) vaak voor stikstofdepositie (neerslag) op Natura 2000 gebied Veluwe. Ook zijn er soms effecten op het Natura 2000 gebied Binnenveld. Omdat Rijk en provincie(s) nog onvoldoende maatregelen hebben vastgesteld om de verslechtering van de natuur te stoppen, blijft vergunningverlening (en de juridische houdbaarheid daarvan) op dit moment complex. De provincie Gelderland heeft de vergunningverlening echter wel opengesteld, waardoor Ede de (schaarse) beschikbare stikstofruimte via intern of extern salderen benut om zoveel mogelijk maatschappelijk gewenste ontwikkelingen toch te realiseren. Daarnaast leveren we een grote bijdrage aan de interbestuurlijke Aanpak Veluwe, wat moet leiden tot het vereiste programma om de noodzakelijke daling van stikstofdepositie op de Veluwe te borgen. In algemene zin geldt dat de stikstofproblematiek de komende jaren de planontwikkeling in Ede fors zal blijven beïnvloeden ten aanzien van doorlooptijden, kosten en (juridische) risico's.

##### *Netwerk congestie*

De congestie op het stroomnetwerk blijft een groot aandachtspunt. Noodzakelijke grootverbruik aansluitingen voor bedrijven worden niet verstrekt. Voor de lopende woningbouwprojecten krijgen we van de netwerkbeheerders te horen dat er voor de komende jaren nog ruimte lijkt te zijn, maar dat dit geen zekerheid is. De laatste berichten vanuit Tennet benadrukken de noodzaak op prioritering van maatregelen en krachtige interventies. Deze zijn nodig om een aansluitstop voor kleinverbruik te voorkomen.

##### *Grondbeleid en instrumenten*

Vanwege alle opgaven en uitdagingen lopen publieke tekorten vanuit grondontwikkelingen op. Naast financiële

bijdragen vanuit Rijk en provincie, zijn gemeentes gebaat bij duidelijkheid over kostenverhaal. Gemengde ontwikkelingen zoals Doesburgerbroek hebben duidelijkheid over inbrengwaarde van gronden onder de ontwikkeling nodig om goede afwegingen te kunnen nemen. Duidelijkheid helpt zowel gemeentes als ontwikkelaars bij het bepalen van de strategie om te komen tot ontwikkeling en het bepalen van de biedingen die ze op te verwerven gronden willen uitbrengen. Nu blijft er nog te veel onduidelijkheid over, waarbij het publieke tekort oploopt terwijl er tegelijkertijd grondtransacties plaatsvinden waar eigenaren hele mooie resultaten boeken.

## 2 Samenvatting

### Ontwikkelingen

We zien in Ede en de regio een woningmarkt die stabiel is en iets meer aanbod en transacties kent in 2025. De prijzen blijven stijgen, waarbij de gemiddelde woningprijs de € 0,5 miljoen ruim gepasseerd is. Ondanks het licht gestegen aanbod, blijft het een structureel krappe markt met name in het betaalbare segment. Daarvoor is aanbod van nieuwbouwwoningen belangrijk, maar hier zorgen lange procedures en hoge bouwkosten ervoor dat extra aanbod slechts beperkt en vertraagd op de markt komt. Tegelijk levert de eis van betaalbaarheid ook een eenzijdiger aanbod op, waarbij (kleine) appartementen de nieuwbouwmkt naar verwachting de komende jaren zullen domineren.

### Productie

We zien de productie op gemeentelijke gronden op dit moment al teruglopen. De voorraad bouwgrond droogt op en kan voor verdere krapte op de woningmarkt zorgen. De komende jaren komt de productie vanuit de gemeentelijke grondexploitaties uit op gemiddeld 125 woningen per jaar. Dat is onvoldoende om de ambities vanuit de woondeal waar te maken. Daarom zal in deze jaren ook fors ingezet moeten worden op het tot realisatie brengen van faciliterende ontwikkelingen.

De productie van grond voor was in 2025 op 277 kavels begroot en de realisatie is uitgekomen op 227. Voor de uitgifte van bedrijfsgrond was de begroting 0,09 hectare en is de realisatie uitgekomen op 1,08 hectare. Reden hiervoor is de verkoop van de Mauritskazerne.

### Resultaten

Het resultaat over 2025 komt uit op € 4,60 miljoen en wordt met name verklaard door:

- Gronden voor Kievitsmeent II geleverd aan ontwikkelaar voor verdere ontwikkeling.
- Actualisatie van de plannen, waarbij het resultaat per saldo niet veel wijzigt. We zien wel enkele plannen verslechteren en met name Food en Businesspark de Klomp verbeteren.
- Afboeken van twee strategische grondposities bij Horapark en Noordplein als gevolg van nieuwe taxaties.
- Tussentijdse winstneming op Kernhem B West en BTA12.

### Risico's

De productie van bouwrijpe grond is kapitaalintensief, vraagt vaak om de nodige voorinvesteringen en is daarom risicovol. Bij de actualisatie van de grondexploitatieportefeuille worden daarom ook de risico's gemonitord. We zien dat het risicoprofiel toeneemt met € 10,9 miljoen. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de opening van de grondexploitatie Doesburgerbroek fase 1.

### Toekomst

De krapte op de woningmarkt blijft aanhouden, tegelijkertijd wordt de planvoorraad in Ede steeds beperkter. Dat is de reden dat er wordt gezocht naar nieuwe woon- en werklocaties. Door stikstofproblematiek, netcongestie, natuurcompensatie etc. is dat echter complex. De komende jaren zullen veel afwegingen over nieuw te openen grondexploitaties en actieve of faciliterende inzet moeten worden genomen. Te denken valt aan besluiten over Hoogbouw Ede Zuid, Galvanistraat/Pascalstraat, Breelaan en diverse locaties in de dorpen. De verwachting is ook dat deze keuzes de nodige investeringen vragen. Via de Ontwikkel- en Investeringsstrategie en een langjarige doorkijk in de Reserve Omgevingsvisie houden we hier grip op.

## 3 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de samenstelling van de portefeuille behandeld. Daarnaast worden de uitgangspunten voor de woon- en werkdoelstellingen beschreven. In de laatste paragraaf worden de parameters die gebruikt zijn voor de doorrekening van de portefeuille behandeld.

### 3.1 Samenstelling van de portefeuille

Binnen de portefeuille wordt onderscheid gemaakt tussen projecten in programma 4 - Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit en programma 5 - Ruimtelijke Ontwikkeling. Dit verschil is van belang om aansluiting te vinden met de programmabegroting en de programmarekening.

#### Mutaties 2025 in de Portefeuille Grondbedrijf:

##### 1 *Strategisch plafond:*

Om vooruitlopend op planontwikkeling strategische grondposities te kunnen kopen heeft de Raad aan het College een mandaat gegeven. Dit mandaat wordt het Strategisch Plafond genoemd. Eind 2024 is het mandaat door de Raad opgehoogd van € 15 naar € 25 miljoen (zaaknummer 462997). Het College heeft hiermee de mogelijkheid om slagvaardig te kunnen handelen op het moment dat er kansen zijn op de grondmarkt. De strategisch gronden worden op de balans verantwoord onder de Materiële Vaste Activa. Per 1-1-2026 is 39% van het Strategisch Plafond benut.

##### 2 *Materiële Vaste Activa:*

Eigendommen die (nog) niet in een planvorming zijn opgenomen worden verantwoord onder de Materiële Vaste Activa. Ook de gronden die onder het collegemandaat van het strategisch plafond zijn gekocht worden in de MVA verantwoord. Uitgangspunt voor de MVA is dat de boekwaarde van de plannen niet mag uitstijgen boven de waarde met de huidige bestemming in het vrije economische verkeer. In samenspraak met de taxateur is er voor gekozen om voor de huidige MPG en Programmarekening 2025 enkel in te zetten op taxaties waar redenen zijn om aan te nemen dat de marktwaarde van de gronden de afgelopen jaren gedaald is. Een groot deel van de gronden kent een boekwaarde ruim onder de marktwaarde in een markt waar prijzen alleen maar gestegen zijn. Deze zijn niet meegenomen in de taxatie. Voor gronden op Horapark en Noordplein (Witte Hinde) is bij taxatie een negatieve marktwaarde bepaald vanwege de huidige bestemming. Gezien de mogelijkheden op deze percelen in combinatie met een lastige kantorenmarkt is de boekwaarde daarom bijgesteld. Deze afboeking is verwerkt in het resultaat van het grondbedrijf.

Een uitzondering op de regel dat de boekwaarde de waarde van de huidige bestemming in het vrije economische verkeer niet mag overstijgen is er op het moment dat de raad het stellige voornemen heeft uitgesproken om gronden tot ontwikkeling te brengen (warme grond). Dit is het geval bij Doesburgerbroek en BT Harskamp.

De oppervlakte aan verspreide gronden/ Materiële Vaste Activa bedraagt per 1 januari 2026 83,8 hectare.

##### 3 *In exploitatie genomen gronden:*

De locaties waarvoor door de raad een besluit is genomen plannen te gaan ontwikkelen, worden als onderhanden werk (voorraad) verantwoord. De locaties zijn gericht op de ontwikkeling van bouwgrond voor bedrijven, woningen en maatschappelijke en commerciële functies. Ook de ontwikkeling van het bijbehorende openbare gebied maakt hiervan onderdeel uit. De kosten van de planvorming en uitvoering van de projecten worden bijgeboekt op de boekwaarde, opbrengsten worden hierop in mindering gebracht. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten uit de grondverkoop zijn verkregen wordt het project afgesloten.

Voor verliesgevende grondexploitaties wordt een voorziening getroffen ter hoogte van het begrote negatieve resultaat. Bij de afsluiting van het plan wordt de boekwaarde verrekend met de ingestelde voorziening. Voor

positieve plannen wordt de winst, afhankelijk van de voortgang van het plan en nog in het project aanwezige risico's, in het resultaat van het grondbedrijf opgenomen.

Voor een inhoudelijke toelichting op de actieve plannen wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 (Projecten bedrijventerreinen), 7 (WFC) en 8 (Projecten woningbouw).

#### 4 Afsluiten en openen grondexploitaties:

In 2025 en januari 2026 zijn twee grondexploitaties geopend en twee herzien vastgesteld:

- G20225 Doesburgerbroek fase 1 oost
- G80710 Otterlo - SERO
- G70710 Wekerom - oost
- G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC

Omdat de formele besluitvorming van openen grondexploitatie G80710 Otterlo - SERO in januari 2026 heeft plaatsgevonden, is deze grondexploitatie wel opgenomen in de cijfers van deze MPG, maar is het resultaat niet verwerkt in de Programmarekening 2025. Naast bovenstaande grondexploitaties zijn er nog grondexploitaties in voorbereiding. Op het moment dat deze verder zijn uitgewerkt tot concrete plannen, zullen ze ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Het betreft momenteel:

- Noordplein
- Veldbies in Ederveen
- Hoogbouw Ede Zuid
- BT Harskamp.

### 3.2 Programmering bedrijventerreinen

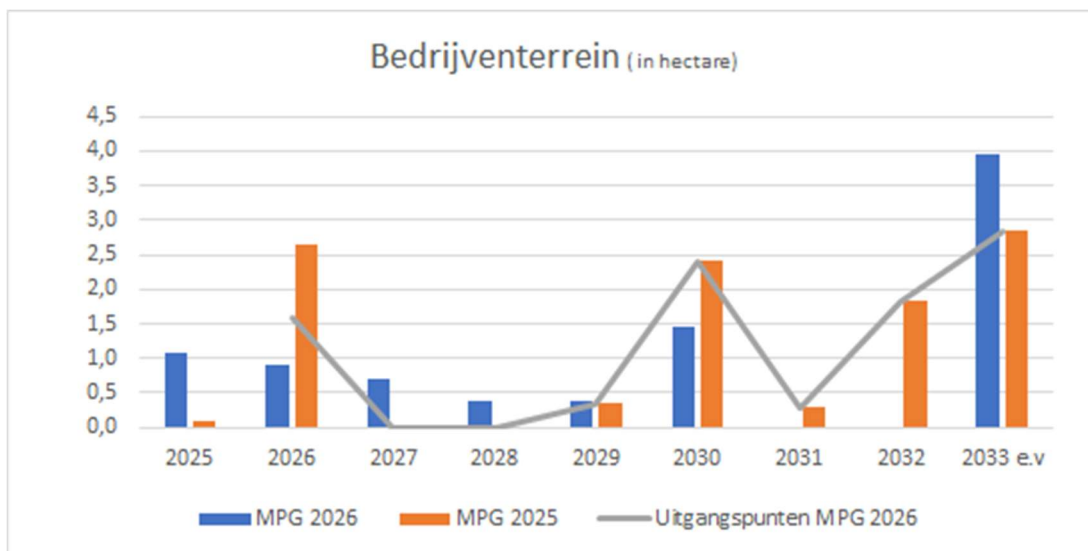
De gemeente Ede heeft nog slechts 3 hectare uitgeefbare bouwgrond beschikbaar voor ontwikkeling op BT A12 en het Food en Business Park De Klomp.

Naast actieve grondexploitatie vindt momenteel ook ontwikkeling plaats in facilitaire grondexploitaties. Het betreffen de ontwikkelingen op Kievitsmeent II in Ede, de Stroet in Lunteren en faciliterende ontwikkelingen binnen het Food en Businesspark de Klomp. In totaal gaat het hierbij om circa 33 hectare nog uit te geven gronden.

In 2025 heeft de gemeente haar potentiële bedrijfsgrond op Kievitsmeent II ingebracht in de faciliterende ontwikkeling. Daarmee is deze grond in de huidige staat aan de private partij verkocht die de ontwikkeling ter hand neemt.

In onderstaande tabel is zichtbaar dat in 2025 alleen op Kazerneterreinen Maurits WFC levering van bouwgrond heeft plaatsgevonden. Het betreft hier de levering van de Mauritskazerne en het Ketelhuis. Het verschil tussen uitgifte MPG 2025 Lite en realisatie is te verklaren doordat de in werkelijk geleverde m<sup>2</sup> voor de Mauritskazerne iets lager bleken dan bij het MPG lite ingeschat.

Planning bedrijventerreinen MPG 2025		MPG 2025	Gerealiseerd 2025	MPG 2025 Lite
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	0,09	1,08	1,15
G13210	BT A12 - De Klomp	0,00	0,00	0,00
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>0,09</b>	<b>1,08</b>	<b>1,15</b>



In de actualisatie van de grondexploitaties is nog steeds het uitgangspunt dat tot 2030 slechts beperkt grond verkocht wordt door de beperkingen van de netwerkcongestie. Op dit moment is voor enkele kavels wel zicht op levering voor 2030, deze zijn meegenomen in de ramingen. Voor de overige kavels wordt uitgegaan van levering na 2030. In bovenstaande grafiek is uitgifte kantoren voor Kazerneterreinen Maurits WFC meegenomen. Hier zien we op korte termijn nog uitgifte in vlek C achter de Frisokazerne, waar stroom beschikbaar is. Daarna wordt gronduitgifte voor kantoren pas voorzien vanaf 2035, vanwege de beperkingen vanuit netcongestie. Wel zoeken we naar mogelijkheden om tot eerdere gronduitgifte te komen. Vanuit de gemeente blijven we meedenken in mogelijke alternatieven m.b.t. de aansluitingen voor bedrijven. Dit vormt echter maatwerk en daarom is hier terughoudend mee omgegaan bij het opstellen van de uitgifteplanning.

De voorraad bouwgrond voor bedrijven is beperkt en om deze reden wordt gewerkt aan de voorbereidingen van de uitbreiding van BT Harskamp en gaat een verkenning uitgevoerd worden naar de haalbaarheid van een bedrijventerrein in de noordwesthoek van Ede.

In onderstaande tabellen worden de geplande verkopen van bedrijfsgrond voor bedrijven en kantoren van de huidig lopende grondexploitaties getoond.

**Aantallen in hectare**

Planning bedrijventerreinen		Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
G13200	BT A12 Schuttersvelden	68,2	67,5	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
G13210	BT A12 De Klomp	17,0	14,7	2,4	0,9	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>85,2</b>	<b>82,2</b>	<b>3,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>

**Aantallen in hectare**

Planning bedrijventerreinen WFC		Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
G12950	Kazerneterrein Maurits WFC	5,8	1,1	4,7	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	4,0
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>5,8</b>	<b>1,1</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>4,0</b>

### 3.3 Programmering woningbouw

Binnen het programma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling zijn met name de woningbouwplannen opgenomen. In de zijlijn van deze projecten wordt ook grond uitgegeven voor commerciële en maatschappelijke functies.

Onderstaande tabel toont de begroting van de verkoop van woningbouwkavels en de realisatie van 2025. De verkopen in 2025 liggen wat lager dan de begroting. Begroot was de levering van grond voor 277 woningen en

uiteindelijk is grond geleverd voor 227 woningen. Het achterblijven van de gronduitgifte wordt veroorzaakt doordat langere tijd nodig is om te komen tot levering. Dit is bij de flexwoningen op Groenendaal en het Somapad te wijten aan een langere doorlooptijd voor het verkrijgen van stroomaansluitingen. Bij Kop van de Parkweg vraagt het onderzoek naar niet gesprongen explosieven en de contractvorming meer tijd dan vooraf ingeschat.

Planning woningbouw MPG 2025		MPG 2025	Gerealiseerd 2025	MPG 2025 Lite
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	68	68	68
G15210	Somapad - Flexwonen	21	0	0
G20218	Kernhem vlek B-west	116	116	116
G24440	Groenendaal - Flexwonen	18	0	0
G24830	Kop van de Parkweg	11	0	0
G80700	Otterlo -Weversteeg	43	43	43
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>277</b>	<b>227</b>	<b>227</b>

Binnen de actieve gemeentelijke projecten resteert nog een bouwpotentie van 1.596 woningen (som van tabel woningbouw + WFC woon deel) waarvan de bouwgrond nog moet worden geleverd. Voor 2.134 woningen binnen de huidige planvoorraad is de grond al geleverd. De tabellen hieronder bevat de totale aantallen woningen per project.

Aantallen in stuks			
Planning woningbouw gemeentelijke locaties	Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren
G12920	Kazerneterreinen Maurits Noord	196	0
G12930	Kazerneterreinen Elias Beeckman	190	0
G129xx	Kazerneterreinen gebouwen	329	0
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	39	39
G15210	Flexwonen Somapad	23	23
G20218	Kernhem B West	935	120
G20225	Doesburgerbroek fase 1 Oost	192	192
G24430	Goudenstein	33	33
G24440	Flexwonen Groenendaal	18	18
G24830	Kop van de Parkweg	127	9
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	62	19
G80700	Otterlo - Weversteeg	63	0
<b>G80710</b>	<b>Otterlo - Sero</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>2.217</b>	<b>463</b>

Aantallen in stuks			
Planning woningbouw WFC	Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren
G12950	Kazerneterrein Maurits WFC	1.513	1.133
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>1.513</b>	<b>1.133</b>

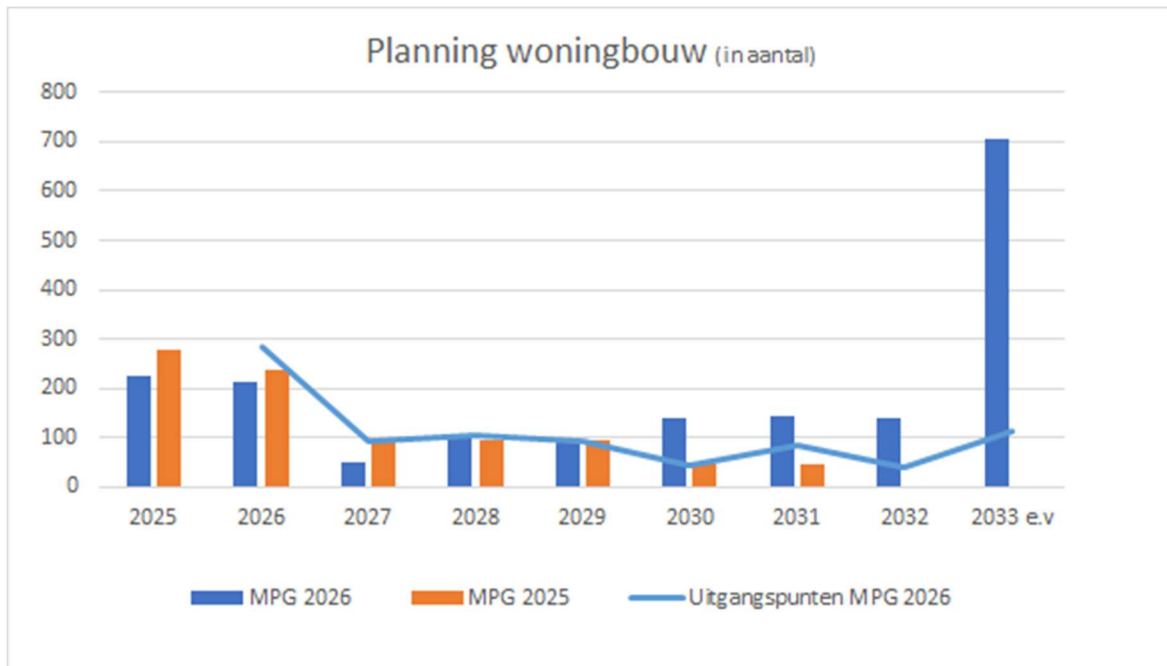
Bovenstaande aantallen betreffen de bouwpotentie binnen de actieve gemeentelijke grondexploitaties exclusief de ontwikkeling van woningen in toekomstige plannen zoals Doesburgerbroek fase 2 e.v. en Veldbies Ederveen.

### Fasering woningbouw

Langjarig wordt gestreefd naar 775 nieuwbouwwoningen per jaar in de gemeente Ede zoals in de Woondeal is afgesproken. Een groot deel hiervan vindt ook plaats in facilitaire plannen. In de afzonderlijke nota Woningbouwproductie 2025 wordt een beeld gegeven van de opgeleverde woningen in gemeente Ede in 2025.

We zien dat de planvoorraad in de lopende gemeentelijke grondexploitaties hard terug loopt. De planning is om in 2026 212 kavels af te zetten. Daarna is Kernhem B West afgerond en daalt de bouwgrondproductie flink. Voor de jaren 2027 tot en met 2032 zijn er veel lagere aantallen in de planning opgenomen, waarbij de uit te geven kavels variëren van 50 tot 140 woningen per jaar. Dat is onvoldoende om de ambities vanuit de woondeal waar te maken. Daarom zal in deze jaren ook fors ingezet moeten worden op het tot realisatie brengen van faciliterende ontwikkelingen. Van de nieuwe projecten zoals Doesburgerbroek is bekend dat ze niet op tijd komen om de bouwproductie op peil te houden. De verwachting is dat de bouwproductie hier, vanwege alle belemmeringen, niet voor 2030 zal starten.

Dit leidt tot de volgende planning van de woningbouw in de gemeentelijke projecten:



### Verdeling in financieringscategorieën

Bij de ontwikkeling van de projecten wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de beleidsmatige vastgestelde programmatische verdeling in financieringscategorieën. Voor het opstellen van het MPG is uitgegaan van de onderstaande categorisering uit de Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2025. Deze categorisering wordt gebruikt in de bijlage waarin de projecten met de programmatische planning wordt weergegeven.

Betaalbaar	Sociale huur (< € 932,93)
	Middenhuur (€ 932,93 - € 1.228,07)
	Sociale koop laag / Koopgarant (<= € 296.000)
	Sociale koop hoog (€ 296.001 - € 420.000)
Bereikbaar	Bereikbare koop (€ 420.001 - € 470.000)
Duur	Dure huur (> € 1.228,07)
	Dure koop (> € 470.001)

### 3.4 Parameters

Het realiseren van ruimtelijke projecten neemt vaak meerdere jaren in beslag. Daarom is het van belang om in de grondexploitatie rekening te houden met de factor tijd. Kosten en opbrengsten worden gedurende de looptijd geïndexeerd en over de geïnvesteerde bedragen en gerealiseerde opbrengsten wordt rente berekend. Eind 2025 heeft de raad deze parameters en de [uitgangspunten](#) die worden gehanteerd voor de opstelling van het MPG 2026 vastgesteld. Het betreft concreet de te hanteren planningen voor de verkopen van bouwgrond voor woningen en bedrijven en de te hanteren parameters voor rente, kosten- en opbrengststijging.

Tenzij contractueel anders is afgesproken zullen de volgende parameters worden gehanteerd in de grondexploitatie.

Parameters MPG 2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Rente Boekwaarde	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging werken	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging plankosten	0,00%	3,50%	4,30%	5,10%	3,80%	2,00%
Opbrengstenstijging Woningbouwgrond betaalbaar	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Woningbouwgrond vrije sector	4,50%	4,50%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Sociale Woningbouwgrond	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Kantoren	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Kantoren (toplocatie)	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Bedrijfsgrond	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## 4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf

### 4.1 Ontwikkeling resultaten

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de projectresultaten. Per programma worden deze resultaten kort toegelicht. Voor een onderbouwing op projectniveau wordt verwezen naar de hoofdstukken 6, 7 en 8.

In de onderstaande schema's zijn de geactualiseerde resultaten (per 1-1-2026) vergeleken met de resultaten zoals die vorig jaar in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 zijn gepresenteerd. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de saldi van het MPG 2025 naar peildatum 1-1-2026 gebracht.

Voor een meer gedetailleerd financieel inzicht in de portefeuille is een overzichtstabel opgenomen als bijlage 2.

#### 4.1.1 Bedrijventerreinen

Bedragen x € 1.000

Projectresultaat bedrijventerrein	Saldo CW 2026	Saldo CW 2025 +2%	Verschil	Uitsplitsing verschil CW in:			
				Nominaal (kst en opbr.)	Index kosten	Index opbr.	Rente (incl. 2% disconto)
G132xx BT-A12	1.951	912	1.039	1.933	80	-412	-562
<b>Totaal projectresultaat bedrijventerrein</b>	<b>1.951</b>	<b>912</b>	<b>1.039</b>	<b>1.933</b>	<b>80</b>	<b>-412</b>	<b>-562</b>

\*G13200 BT-A12 na winstneming

Voor de bedrijventerreinen is 2025 financieel een goed jaar geweest vanwege:

- De resterende kavels op BTA 12 en Food en businesspark de Klomp zijn opnieuw getaxeerd waarbij de grondprijzen naar boven zijn bijgesteld. Dit leidt tot een resultaatsverbetering van circa € 1,7 miljoen. Daarnaast is € 669.000 aan tussentijdse winstneming geboekt waardoor de eindstand een resultaatverbetering laat zien van € 1 miljoen.
- Verkoop van de strategische grond en opstallen in Kievitsmeent II aan ontwikkelaar voor verdere ontwikkeling. Dit heeft geleid tot een incidentele winst van € 3,35 miljoen.

Voor een verdere verklaring van de verschillen wordt verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 6 Projecten bedrijventerreinen.

#### 4.1.2 WFC

Bedragen x € 1.000

Projectresultaat WFC	Saldo CW 2026	Saldo CW 2025 +2%	Verschil	Uitsplitsing verschil CW in:			
				Nominaal (kst en opbr.)	Index kosten	Index opbr.	Rente (incl. 2% disconto)
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	-26.140	-27.580	1.439	-2.681	3.007	5.132	1.994
<b>Totaal projectresultaat WFC</b>	<b>-26.140</b>	<b>-27.580</b>	<b>1.439</b>	<b>-2.681</b>	<b>3.007</b>	<b>5.132</b>	<b>1.994</b>

Het verwachte planresultaat is in deze actualisatie met € 1,4 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Deze verbetering is toe te schrijven aan de herziening van de grondexploitatie die in januari 2026 vastgesteld is. Bij deze herziening is een ontwikkelplan WFC vastgesteld, dat insteekt op verdichting met meer betaalbare woningen.

Voor meer informatie over het plan WFC, wordt u verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 7, project WFC.

Het besluit Begroting en Verantwoording vraagt om een expliciete besluitvorming over de doorlooptijd van een project indien oplevering verder ligt dan 10 jaar. De planning voor dit project gaat in de huidige grondexploitatie uit van gereedkomen van het project eind 2044. Dit wordt veroorzaakt doordat de uitgifte van bouwgrond voor bedrijfsfuncties langere tijd in beslag zal nemen. Vanwege de huidige netcongestie wordt uitgifte van gronden voor kantoorlocaties (buiten vlek C), pas wordt voorzien vanaf 2035. In de verdere uitwerking zal ingezet worden om door het gebruik van slimme oplossingen eerder tot uitgifte te komen. Omdat de verre toekomst onzeker is, wordt gekozen om de index op de opbrengsten voor de latere jaren (2036-2044) voorzichtigheidshalve op 0% te houden.

Daarom wordt gevraagd het volgende besluit te nemen.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

1. Akkoord te gaan met een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Kazerneterreinen Maurits WFC. Als beheersmaatregel is gekozen om alleen de eerste 10 jaar rekening te houden met een mogelijke opbrengstenstijging.

### 4.1.3 Woningbouw

In hoofdstuk 8 Projecten woningbouw wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de plannen voor de woningbouwprojecten. Daar zijn op planniveau de verschillen toegelicht tussen de grondexploitaties in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties van vorig jaar en de grondexploitaties 2026. Hieronder vindt u een overzicht van de verschillen voor alle woningbouwlocaties.

In onderstaande tabel is zichtbaar dat een verslechtering optreedt van circa € 3,1 miljoen. Deze verslechtering is te verklaren vanuit:

- Nominale wijzigingen ofwel autonome wijzigingen in kosten en opbrengsten;
- Wijzigingen in de parameters voor kosten en opbrengsten;
- Gevolgen van alle bovengenoemde wijzigingen op de rente wijziging.

Bedragen x € 1.000

Projectresultaat woningbouw	Saldo CW	Saldo CW	Verschil	Uitsplitsing verschil CW in:			
	2026	2025 +2%		Nominaal (kst en opbr.)	Index kosten	Index opbr.	Rente (incl. 2% disconto)
<b>G129xx</b> Kazerneterreinen MN-EBK-SSK	-14.959	-15.102	143	-450	6	0	587
<b>G14170</b> Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	-575	-464	-111	-121	22	-5	-7
<b>G15210</b> Somapad Flexwonen	20	-130	150	152	-1	0	-1
<b>G20218</b> Kernhem vlek B-west	1.203	2.194	-991	-930	50	-176	65
<b>G20225</b> Doesburgerbroek Fase 1 Oost	-9.947	-8.914	-1.034	954	-313	620	1.054
<b>G24430</b> Goudenstein	1.079	935	144	129	15	0	0
<b>G24440</b> Groenendaal Flexwonen	75	-7	83	84	2	0	-4
<b>G24830</b> Kop van de Parkweg	-8.259	-8.200	-59	-260	2	-1	200
<b>G70710</b> Wekerom - Oost	-2.088	-310	-1.778	-1.763	-71	15	41
<b>G80700</b> Otterlo - Weversteeg	-267	-600	333	208	71	1	52
<b>G80710</b> Otterlo - SERO	-318	-312	-6	-5	-1	-1	1
<b>Totaal projectresultaat woningbouw</b>	<b>-34.036</b>	<b>-30.912</b>	<b>-3.126</b>	<b>-2.000</b>	<b>-217</b>	<b>-787</b>	<b>-121</b>

G20218 Kernhem vlek B-west na winstneming

De verwachting van de resultaten van deze plannen is met € 3,1 miljoen verslechterd.

- Voor de Kernhem vlek B West verslechtert het resultaat met € 1 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door tussentijdse winstneming (€ 649.000) en door hogere kosten voor de aanleg van de openbare ruimte. Hier zijn de profielen en de prijzen geactualiseerd, wat geleid heeft tot verslechtering van het resultaat.
- Doesburgerbroek Fase 1 Oost verslechtert met € 1 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door wijzigingen in de

parameters voor kosten en opbrengsten en actualisatie van de te ontvangen subsidies.

- Wekerom - Oost verslechtert door het verwerken van de herziening die in 2025 is vastgesteld (zaaknummer 477450).

Voor een uitgebreidere verklaring van de verschillen in alle woningbouwprojecten wordt u verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 8 Projecten woningbouw.

Voor Doesburgerbroek Fase 1 Oost is sprake van een grondexploitatie die langer dan 10 jaar doorloopt. Aangezien de verre toekomst onzeker is, wordt voorzichtigheidshalve ná 2036 geen rekening gehouden met stijging van de opbrengsten

Daarom wordt gevraagd het volgende besluit te nemen.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

2. Akkoord te gaan met een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Doesburgerbroek Fase 1 Oost. Als beheersmaatregel is gekozen om alleen de eerste 10 jaar rekening te houden met een mogelijke opbrengstenstijging.

#### 4.1.4 Materiële vaste activa

Gronden waarvoor de Raad nog geen grondexploitatie heeft geopend worden onder de "Materiële Vaste Activa" verantwoord. Voor de Materiële Vaste Activa geldt dat de exploitatieresultaten niet op de boekwaarde worden bijgeschreven, maar in het resultaat van het Grondbedrijf worden verwerkt. De boekwaarde van de gronden mag niet hoger zijn dan de geldende marktwaarde.

Met de programmarekening 2025 heeft de driejaarlijkse, onafhankelijke taxatie plaatsgevonden. Bij deze taxatie wordt getoetst of de boekwaarde niet hoger is dan de waarde in het vrije economische verkeer bij de huidige bestemming. De volgende toetsing (taxatie) zal in 2028 plaatsvinden en verwerkt worden in de programmarekening 2028.

Het Grondbedrijf bezit 83,8 hectare aan verspreide gronden. Deze wordt verantwoord onder de Materiële Vaste Activa. Deze gronden hebben een gezamenlijke boekwaarde van € 11,1 miljoen. In 2025 hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

- Een woning met omliggende gronden is verkocht ten behoeve van een toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Kievitsmeent II;
- Drie percelen grond in Ede Noord zijn aangekocht voor de noodzakelijke natuurcompensatie voor het project Doesburgerbroek.
- Afwaardering van de percelen Horalaan en Stationsweg naar aanleiding van de driejaarlijkse taxatie vanuit de BBV; boekwaarde mag niet hoger zijn dan de marktwaarde.

In de categorie Materiële Vaste Activa wordt ook de exploitatie van de 2 windmolens aan de A30 verantwoord. Hiervoor wordt het jaarlijkse voordeel uit de exploitatie ten gunste gebracht van de boekwaarde waardoor deze terugloopt. Op deze wijze wordt op het eind van de exploitatieperiode van 20 jaar de boekwaarde naar € 0 teruggebracht, waarna weer een nieuwe concessie voor het gebruik voor de exploitatie van windmolens in de markt kan worden gezet. Op verzoek van de concessiehouder is de concessie met 5 jaar verlengd waardoor zekerheid ontstaat over inkomsten over een langere termijn. De contante waarde van deze verlenging bedraagt circa € 0,8 miljoen. Deze hogere waarde komt niet in de waardering tot uitdrukking.

Bedragen x € 1

Materiële Vaste Activa			Boekwaarde	Verkoop	Op-/Af	Boekwaarde	Opper-	BW
			1-1-2024	/Aankoop	boeking	31-12-2024	vlakke	per m2
<b>0201 Gronden en terreinen</b>								
A641001	Grond garageboxen Lomboklaan Ede	G10100	20.000			20.000	406	49
A641002	Grond Stationsweg 188 Ede	G24810	393.000		-393.000	-		
A641003	Grond Somapad-Spoorpad	G10100	1		-1	-		
A642001	Grond Binnenweg 4a Ede	G10400	34.991			34.991	10.489	3
A642002	Grond Kade 17 Ede	G10401	310.174			310.174	47.484	7
A642003	Grond Veenendaalseweg 6-8 Ede	G10402	160.000			160.000	5.098	31
A642005	Grond Dwarsweg Ede	G12400	35.902			35.902	7.240	5
A642007	Grond Dwarsweg Ede Oost	G13600	231.567			231.567	37.252	6
A642008	Grond nabij Lunterseweg Ede	G20230	160.789			160.789	2.315	69
A642009	Grond Kernhem deel B	G20220	1			1	18.460	0
A642010	Grond Kernhem deel A	G20220	2.578.815		-547.479	2.031.336	304.270	7
A642013	Oranjelaan 7 Ede Grond	G14180	22.736			22.736	3.538	6
A642019	Grond Krommesteeg 13/13a	G20220	692.000			692.000	2.499	277
A642021	Grond Krommesteeg 5a	G20220	485.800			485.800	2.089	233
A642022	Grond Barteweg	G12400	392.886			392.886	30.140	13
A642023	Grond Woutersweg	G12400	237.114			237.114	18.190	13
A642024	Grond Peteweg	G12400	-	275.828		275.828	21.160	13
A643001	Grond Bovenbuurtweg Bennekom	G30300	36.076			36.076	25.260	1
A644006	Grond Hulweg	G40100	25.500			25.500	2.550	10
A645001	Grond Harskamper Engweg Harskamp	G50100	216.441			216.441	43.030	5
A645002	Harskamp Pijnenburgweg	G50100	18.133			18.133	33.727	1
A645005	Grond Molenstraat 1t	G50102	300.000			300.000	691	434
A646001	Grond Wallenburgsteeg Ederveen	G12400	156.400			156.400	30.620	5
A646002	Grond Meikade Ederveen	G12400	194.000			194.000	32.340	6
A646003	Grond strategisc Schoolstr Ederveen	G12400	271.627			271.627	42.593	6
A646005	Grond Oude Heuvel Ederveen	G12400	41.900			41.900	6.995	6
A648001	Grond Onderlangs terug naar Natuur	G80100	26.454			26.454	13.227	2
A651001	Grond Horalaan Ede	G90112	634.500		-634.500	-		
A652002	Grond Rijksweg bij nr. 31	G25000	186.939	-186.939		-		
A652004	Grond Rijksweg 31	G25000	115.156	-115.156		-		
<b>0202 Bedrijfsgebouwen (E)</b>								
A652003	Opstal Rijksweg 31	G25000	158.030	-158.030		-		
<b>0206 Woonruimten (E)</b>								
A642014	Oranjelaan 7 Ede Opstal	G14180	212.711		-11.149	201.562	1.637	123
A642018	Opstal Krommesteeg 13/13a	G20220	312.600		-12.486	300.114	961	312
A642020	Opstal Krommesteeg 5a	G20220	602.960		-24.083	578.877	340	1.701
A645004	Opstal Molenstraat 1	G50101	100.000		-3.994	96.006	119	807
<b>0207 Warme gronden</b>								
A642017	Grond Kernhem Noord	G20220	787.415			787.415	19.841	40
A645003	Grond achter Molenstraat	G50100	842.750			842.750	33.710	25
A655002	Grond uitbr.bedrijventerrein H'kamp	G50700	596.250			596.250	39.750	15
<b>0209 Overige materiële activa</b>								
A652001	Grond windmolens Noord en Zuid Ede	G10300	1.485.630		-160.514	1.325.116	309	4.288
<b>Totale boekwaarde MVA</b>			<b>13.077.247</b>	<b>-184.297</b>	<b>-1.787.206</b>	<b>11.105.744</b>	<b>838.330</b>	<b>13</b>

## 4.1.5 Voorbereidingskrediet

Bedragen x € 1

Immateriële vaste activa			Boekwaarde	Op-/Afboeking	Boekwaarde	Krediet	Verschil
			1-1-2025	2025	31-12-2025		krediet
<b>0401 Kosten onderzoek &amp; ontwikkeling</b>							
A642015	Vorbereidingskosten Kernhem Noord	G20220	4.627.426	-1.477.950	3.149.476	3.000.000	-149.476
A642016	Vorbereidingskosten Noordplein	G24810	347.375	0	347.375	347.375	0
A646006	Vorbereidingskosten Schoolstraat	G62000	114.637	95.020	209.658	275.000	65.342
<b>Totale boekwaarde IMV</b>			<b>5.089.439</b>	<b>-1.382.930</b>	<b>3.706.509</b>	<b>3.622.375</b>	<b>-84.134</b>

### Kernhem Noord - Doesburgerbroek, voorbereidingskrediet

De gemeente heeft het stellige voornemen om het gebied Doesburgerbroek tot ontwikkeling te brengen. Ten behoeve van de planontwikkeling en benodigde onderzoeken is vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie meerdere keren een voorbereidingskrediet door de raad verstrekt. In 2025 is de 1<sup>e</sup> fase Doesburgerbroek oost geopend. Daarmee is ook besloten om een deel van het voorbereidingskrediet in te brengen als plankosten voor deze grondexploitatie. Een groot deel van de voorbereidingskosten hebben echter betrekking op volgende fases, deze blijven als boekwaarde bestaan op de balans onder Immateriële vaste activa.

Tegelijk zijn met de PPN 2026-2029, vanuit de Ontwikkel- en Investeringsstrategie budgetten beschikbaar gesteld voor de haalbaarheid van de 2e fase Doesburgerbroek. Deze budgetten van € 400.00 in 2025 en € 400.000 in 2026 worden gedekt vanuit de reserve Omgevingsvisie. Het toekennen van deze budgetten strookt niet helemaal met de insteek die we bij te openen grondexploitaties hanteren, namelijk toekenning van een voorbereidingskrediet dat wordt meegenomen in de te openen grondexploitatie. Daarom zouden we dit graag herstellen door de budgetten te laten vervallen en te vervangen door een voorbereidingskrediet van gelijke omvang. Daarmee resteert dan nog € 651.000 aan voorbereidingskrediet voor vervolg.

### Noordplein, voorbereidingskrediet

De eerste verkenningen naar de mogelijkheden op het Noordplein zijn afgerond. In februari 2022 is door de raad de startnotitie Noordplein vastgesteld en zijn er o.a. onderzoeken gedaan naar molenbiotoop, stikstof en waterberging. De planvorming wordt nu nadrukkelijk gezien in het licht van het opgestelde ontwikkelperspectief voor het Stationskwartier en het ontwikkelkader Ede stad. Hierin is het Noordplein als strategische reservering na 2030/20235 opgenomen voor met name werklocaties en voorzieningen.

### Ederveen Schoolstraat- Veldbies, voorbereidingskrediet

De raad heeft op twee momenten voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot een grondexploitatie voor Schoolstraat - Veldbies in Ederveen. Daarmee is in totaal € 275.000 beschikbaar om de voorbereiding tot aan opening van de grondexploitatie te dekken. Er resteert op dit moment circa 65.000 aan krediet, dat wordt als voldoende geacht om de resterende planvorming te doorlopen.

### Risico's

Het risico is aanwezig dat plannen niet haalbaar blijken te zijn, bijvoorbeeld vanwege de eisen van natuurcompensatie, stikstofproblematiek of andere oorzaken en er niet wordt overgegaan tot het openen van een grondexploitatie. Dan zullen de gemaakte kosten als verlies moeten worden genomen.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

3. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000 voor de haalbaarheidsfase van de nog te openen deexploitaties voor het project Doesburgerbroek en daarbij de eerder toegekende budgetten voor haalbaarheidsfase Doesburgerbroek fase 2 in te trekken.

#### 4.1.6 Afgesloten plannen

Als een plan in financiële zin is afgerond, wordt het resultaat van het plan verwerkt in de resultaten van het grondbedrijf. Dit gebeurt bij de samenstelling van de Programmarekening. De raad besluit over de bestemming van de resultaten bij de vaststelling van de Programmarekening. Het resultaat van het grondbedrijf wordt per 1-1-2026 verwerkt in de ingestelde reserve Omgevingsvisie.

In het kalenderjaar 2025 is geen project afgesloten.

#### 4.2 Verantwoording budgetten 2025

Bij het vorige MPG zijn voor de uitvoering van de plannen budgetten (exclusief rente) beschikbaar gesteld voor 2025. Onderstaande tabel laat zien in hoeverre de beschikbare budgetten zijn besteed dan wel de verwachte opbrengsten zijn gerealiseerd.

Verantwoording bestedingen 2025 t.o.v. krediet incl. rente		Kosten 2025		Opbrengsten 2025	
		Verwacht	Gerealiseerd exclusief afsluiting en winstneming	Verwacht	Gerealiseerd
<b>Bedragen x € 1.000</b>					
<b>Wonen</b>					
G129xx	Kazerneterreinen MN-EBK-SSK	2.981	1.341	963	8
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	223	327	-5	0
G15210	Somapad Flexwonen	449	55	338	0
G20218	Kernhem vlek B-west	4.865	3.540	7.733	8.088
G20225	Doesburgerbroek Fase 1 Oost	0	1.478	0	-15
G24430	Goudenstein	58	33	0	0
G24440	Groenendaal Flexwonen	279	126	290	0
G24830	Kop van de Parkweg	189	314	255	-5
G70710	Wekerom - Oost	254	2.314	-3	-19
G80700	Otterlo - Weversteeg	829	739	5.483	5.479
G80710	Otterlo - SERO	0	0	0	0
<b>Totaal Wonen</b>		<b>10.127</b>	<b>10.266</b> <b>102%</b>	<b>15.053</b>	<b>13.538</b> <b>90%</b>
<b>Werken</b>					
G132xx	BT-A12	414	612	-37	1.470
<b>Totaal Werken</b>		<b>414</b>	<b>612</b> <b>148%</b>	<b>-37</b>	<b>1.470</b> <b>-3952%</b>
<b>WFC</b>					
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	4.381	3.862	5.606	10.211
<b>Totaal WFC</b>		<b>4.381</b>	<b>3.862</b> <b>88%</b>	<b>5.606</b>	<b>10.211</b> <b>182%</b>
<b>Totaal verantwoording bestedingen grexen</b>		<b>14.922</b>	<b>14.740</b> <b>99%</b>	<b>20.622</b>	<b>25.218</b> <b>122%</b>

- Van de verwachte kosten en opbrengsten zijn in 2025 respectievelijk 99% en 122% werkelijk gerealiseerd. Doordat er meer opbrengsten dan kosten zijn gerealiseerd neemt de boekwaarde van de bezittingen verder af (zie paragraaf 4.4.3 Boekwaardesturing);
- Op de Kazerneterreinen Maurits Noord en Elias Beeckman zijn de begrootte kosten en opbrengsten niet gehaald. De ambitie voor de aanleg van de openbare ruimte bleek te groot, omdat bouwwerkzaamheden langer in beslag namen. Tegelijk is het, vanwege bezwaren op het omgevingsplan voor de school op EBK, niet gelukt om de grond hiervoor te leveren;
- De grondexploitatie Doesburgerbroek Fase 1 Oost was ten tijde van het opstellen van het MPG 2025 nog niet geopend. De kosten zijn in de later geopende grondexploitatie wel meegenomen en voorzien in 2025;
- Voor Wekerom - Oost zijn meer kosten gemaakt dan het budget dat is vastgesteld bij de MPG 2025. Dit komt omdat halverwege 2025 de herziening Wekerom - Oost is geweest. In deze herziening zijn de extra

kosten vanwege verwerving wel opgenomen.

- Voor het WFC was begroot om bouwveld O te leveren, maar zijn daarnaast ook de Mauritskazerne en het Ketelhuis geleverd;

Een nadere toelichting van de plannen is opgenomen in hoofdstukken 6, 7 en 8.

### 4.3 Uitvoeringskrediet 2026

Voor de uitvoering van de plannen in 2026 is een raming gemaakt van de te verwachten uitgaven (exclusief rente) en de te realiseren opbrengsten. Voor de te maken kosten in 2026 wordt u gevraagd krediet vast te stellen.

Aanvraag krediet		Bedragen x € 1.000	
		Uitgaven 2026	Opbrengsten 2026
<b>Wonen</b>			
G129xx	Kazerneterreinen MN-EBK-SSK	1.706	799
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	188	-3
G15210	Somapad Flexwonen	466	563
G20218	Kernhem vlek B-west	3.566	5.563
G20225	Doesburgerbroek Fase 1 Oost	348	0
G24430	Goudenstein	163	1.601
G24440	Groenendaal Flexwonen	204	425
G24830	Kop van de Parkweg	131	255
G70710	Wekerom - Oost	192	942
G80700	Otterlo - Weversteeg	910	-20
G80710	Otterlo - SERO	22	0
<b>Totaal wonen</b>		<b>7.895</b>	<b>10.125</b>
<b>Werken</b>			
G132xx	BT-A12	346	2.459
<b>Totaal werken</b>		<b>346</b>	<b>2.459</b>
<b>WFC</b>			
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	2.695	-1
<b>Totaal WFC</b>		<b>2.695</b>	<b>-1</b>
<b>Totaal verantwoording bestedingen grexen</b>		<b>10.936</b>	<b>12.583</b>

Op basis van de verwachtingen zal voor de uitvoering van de plannen in 2026 een investering nodig zijn van € 10,9 miljoen. Er is begroot om met de uitvoering van de plannen € 12,6 miljoen aan opbrengsten te genereren.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

4. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van:
  - a: € 3 miljoen voor te maken kosten in 2026 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 2,5 miljoen in 2026 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit;
  - b: € 7,9 miljoen voor te maken kosten in 2026 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 10,1 miljoen in 2026 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling;

## 4.4 Resultaat grondbedrijf 2025

### Winst- en verliesneming

Het resultaat van het grondbedrijf is op jaarschijf niveau lastig te plannen. Het resultaat wordt onder andere bepaald door het moment van grondlevering en regels over het moment van verantwoording van winstnemingen.

Het jaar 2025 wordt afgesloten met een zeer gunstig resultaat vanwege aan aantal redenen:

- Herziening grondexploitatie Kazerneterreinen Maurits WFC leidt tot een minder negatief plan, waardoor een gedeelte van de voorziening verliesgevende grondexploitaties kan vrijvallen;
- Tussentijdse winstneming op BT A12 De Klomp en Kernhem B west;
- Ontvangen koopsom door de incidentele verkoop van gronden voor de faciliterende ontwikkeling Kievitsmeent II.
- Lagere product en beleidsontwikkelingskosten.
- Geen bijdrage aan beleidsveld economie, vanaf 2026 is deze afdracht niet meer nodig.

Deze vijf onderdelen zorgen voor een winst die substantieel hoger is dan begroot voor 2025.

Onderstaand is in detail toegelicht hoe het resultaat is opgebouwd.

### Resultaat 2025

Het resultaat van het grondbedrijf 2025 is de som van de activiteiten welke in 2025 ten laste van het resultaat komen.

Specificatie resultaat Grondbedrijf 2025	Bedragen x € 1		
	Voordeel	Nadeel	Saldo
<b>Actualisatie MPG 2026</b>			
Toevoeging Voorziening Verliesgevende Grondexploitatie	768.300		
Afboeking boekwaarde MVA		1.027.500	
Afronding afgesloten plannen	747.854		
<b>Totaal actualisatie MPG</b>	<b>1.516.154</b>	<b>1.027.500</b>	<b>488.654</b>
<b>Tussentijdse winstneming</b>			
Grondexploitatie Kernhem vlek B	649.000		
Grondexploitatie BTA-12	669.000		
<b>Totaal tussentijdse winstneming</b>	<b>1.318.000</b>	-	<b>1.318.000</b>
<b>Bruto resultaat grondexploitaties</b>	<b>2.834.154</b>	<b>1.027.500</b>	<b>1.806.654</b>
<b>Rechtstreeks ten laste van resultaat</b>			
Grondbedrijf Algemene kosten		33.985	
Exploitatiekosten Materiële Vaste Activa (MVA)	2.822.636		
<b>Ten laste van resultaat 2025</b>	<b>2.822.636</b>	<b>33.985</b>	<b>2.788.652</b>
<b>Netto resultaat grondbedrijf 2025</b>			<b>4.595.306</b>

### Resultaat grondexploitaties

Het bruto resultaat bedraagt € 1,8 miljoen (v).

Hierop worden in mindering gebracht de kosten die rechtstreeks ten laste van het resultaat komen inclusief de vaste afdrachten, zodat een netto resultaat wordt behaald van € 4,6 miljoen (v). In de begroting was rekening gehouden met een resultaat van € 2,8 miljoen (v) waardoor het voordeel ten opzichte van de begroting feitelijk € 1,8 miljoen (v) bedraagt.

#### Onderdelen resultaat:

- Actualisatie MPG 2026 € 0,5 miljoen (v)  
Voor de ontwikkeling van de verliesgevende grondexploitaties wordt een voorziening aangehouden om de toekomstige tekorten te dekken. De actualisatie van de verliesgevende grondexploitaties laat een verbetering van de totale verwachte resultaten zien waardoor € 0,8 miljoen vrij valt van de Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties ten gunste van het resultaat. Deze aanpassing ontstaat door bijstellingen voor Doesburgerbroek Fase 1 Oost € 1,2 miljoen (n), Kazerneterreinen Maurits WFC € 1,4 miljoen (v) en Otterlo - Weversteeg € 0,3 miljoen (v).  
De overige € 0,3 miljoen wordt veroorzaakt door afboeking van € 1 miljoen (n) op de MVA gronden Noordplein en Horalaan en € 0,7 miljoen (v) is vrijgevallen uit de pot Afronding afgesloten plannen
- Tussentijdse winstneming € 1,3 miljoen (v)  
Voor de plannen met een positieve resultaatsverwachting moet tussentijds op basis van regelgeving winst worden afgerekend. Om het tussentijdse resultaat te bepalen wordt het percentage van de gerealiseerde kosten maal het percentage van de gerealiseerde opbrengst vermenigvuldigd met de verwachte winst. Hierbij wordt de winst gecorrigeerd met de bekende (gewogen) risico's. Voor het positieve plan Kernhem vlek B west levert dit voor 2025 een winstneming op van € 0,6 miljoen en voor het eerst voor het positieve plan BTA-12 een tussentijdse winstneming van € 0,7 miljoen.
- Direct ten laste van resultaat € 2,8 miljoen (v)
  - Een deel van de kosten die worden gemaakt voor de bedrijfsvoering van het grondbedrijf kunnen niet aan de afzonderlijke projecten worden toegerekend. Het betreft kosten voor product- en beleidsontwikkeling € 0,03 miljoen (n).
  - Voor de Materiële Vaste Activa worden de exploitatieresultaten jaarlijks verwerkt in het resultaat € 0,5 miljoen (n).
  - Incidentele grondverkoop BT Kievitsmeent II van € 3,4 miljoen (v).

#### 4.4.1 Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties

De Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties dient ter dekking van nadelige exploitatieresultaten. Deze voorziening is rentedragend. Dat betekent dat alle voorziene nadelige exploitatieresultaten (op contante waarde) van de woningbouw- en bedrijventerreinenprojecten hun volledige dekking in deze voorziening moeten vinden.

Voor de verschillende projecten worden de volgende toekomstige resultaten verwacht:

Bedragen x € 1.000			
Mutaties Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties	Noodzakelijk	Gereserveerd	Toevoeging
<b>Programma 4 E, A&amp;M</b>			
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	-26.140	-27.580	-1.440
<b>Totaal VVG programma 4 E, A&amp;M</b>	<b>-26.140</b>	<b>-27.580</b>	<b>-1.440</b>
<b>Programma 5 RO</b>			
G129xx Kazerneterreinen MN-EBK-SSK	-14.959	-15.102	-143
G14170 Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	-575	-464	111
G15210 Somapad Flexwonen	0	-130	-130
G20225 Doesburgerbroek Fase 1 Oost	-9.947	-8.740	1.207
G20290 Compensatieopgave Doesburgerbroek	-270	-270	0
G24440 Groenendaal Flexwonen	0	-7	-7
G24830 Kop van de Parkweg	-8.259	-8.200	59
G70710 Wekerom - Oost	-2.088	-2.181	-93
G80700 Otterlo - Weversteeg	-267	-600	-333
<b>Totaal VVG programma 5 RO</b>	<b>-36.365</b>	<b>-35.694</b>	<b>671</b>

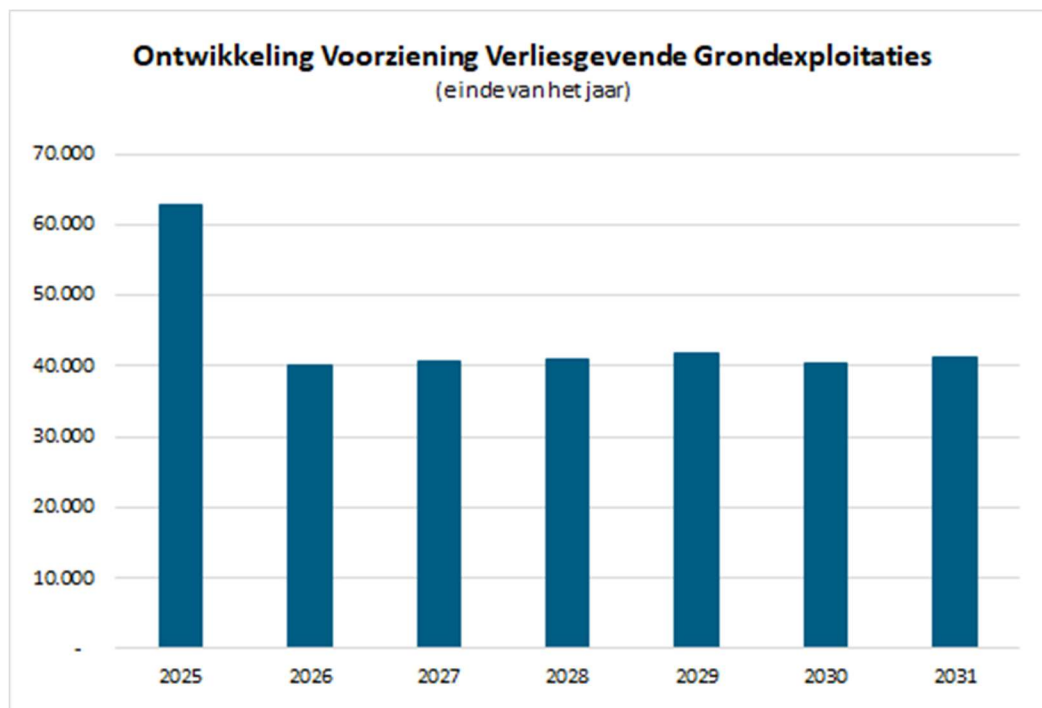
<b>Totaal VVG programma's 4 E, A&amp;M en 5 RO</b>		<b>-62.505</b>	<b>-63.273</b>	<b>-768</b>
<b>Per 1-1-2026 toevoegen</b>				
G80710	Otterlo SERO	-318	-0	318

De nadelige projecten hebben een totaal exploitatiesaldo (contante waarde per 31-12-2025) van € 62,5 miljoen.

Per 31-12-2025 dient de voorziening deze middelen te bevatten. Dat betekent dat de Voorziening Verliesgevende Grondexploitatie met een bedrag van € 0,8 miljoen kan worden verlaagd.

Op 22 januari 2026 is door u, Raad de grondexploitatie G80710 Otterlo - SERO vastgesteld. Deze is in het MPG geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2026, met een netto contante waarde van € 318.000 negatief. Vanwege de vaststelling in 2026 kan het negatieve resultaat niet betrokken worden bij de het resultaat van het grondbedrijf over 2025. De toevoeging aan de voorziening verliesgevende grondexploitaties wordt verwerkt in de Ontwikkel- en Investeringsstrategie 2026 en de Perspectiefnota 2027-2030.

De komende jaren zullen verliesgevende grondexploitaties worden afgesloten. Bij de afsluiting worden de resultaten verrekend met de Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties waardoor die voorziening afneemt. Uitgaande van de afsluiting van verliesgevende grondexploitaties volgens de huidige inzichten ontstaat daarmee de een ontwikkeling van de Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties volgens onderstaande grafiek. De planning is om per 31-12-2026 de grondexploitatie Kazerneterreinen MN-EBK-SSK en Kop van de Parkweg af te sluiten. Daardoor zal de Voorziening Verliesgevende Grondexploitaties naar verwachting met € 23,9 miljoen afnemen in 2026.



In bovenstaande tabel is nog geen rekening gehouden met het openen van nieuwe grondexploitaties zoals Ederveen - Veldbies of BT Harskamp.

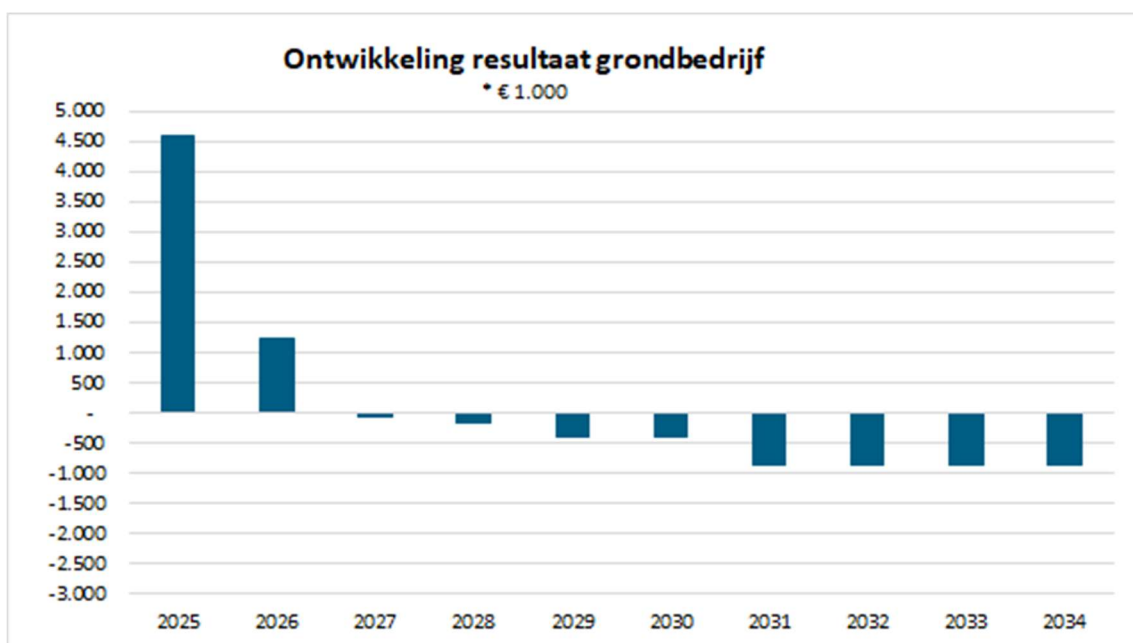
In hoofdstuk 5 Risico portefeuille grondbedrijf wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de plannen grote risico's kent. Hierdoor is het mogelijk dat de planresultaten de komende jaren nog fluctueren. Indien de resultaten van de verliesgevende grondexploitaties ongunstiger uitvallen dan nu voorzien zal de voorziening moeten worden verhoogd. Hiermee is in bovenstaand overzicht geen rekening gehouden.

#### 4.4.2 Ontwikkeling resultaat grondbedrijf

De meeste lopende grondexploitaties bevinden zich in een afrondende fase. Substantiële winsten worden niet meer verwacht. Kernhem vlek B-west, de grondexploitatie die jaarlijks een tussentijdse winstneming oplevert, is bijna gereed. BTA-12 dat sinds vorig jaar ook een positief plan is zal eind 2030 gereed zijn. De verwachting is dat het resultaat van het grondbedrijf de komende jaren structureel verliesgevend zal zijn.

In de plannen wordt voor de komende jaren rekening gehouden met een (maximale) winstverwachting van € 4,7 miljoen. Dit bedrag bestaat uit de winstverwachting van de positieve plannen. In 2026 wordt nog een winst verwacht van € 1,2 miljoen.

In onderstaande tabel is aangegeven wat, op basis van de huidige inschatting, in de komende jaren het resultaat van de grondbedrijfsactiviteiten is. In onderstaande grafiek en tabel is geen rekening gehouden met het optreden van risico's en kansen, waardoor de planresultaten worden beïnvloed.



#### Meerjarig resultaat grondbedrijf i.r.t. de reserve Omgevingsvisie

Het (begrote) resultaat van het grondbedrijf werkt door in de stand van de reserve Omgevingsvisie (R705). De actualisatie bij het MPG 2026 levert een bijstelling op van de mutaties op de reserve. Voor de komende jaren worden nauwelijks positieve resultaten verwacht.

Ontwikkeling grondbedrijf	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Afsluiting plannen per 31.12						
G132xx BT-A12		439.000	439.500	439.000	440.000	439.000
G15210 Somapad Flexwonen		21.000				
G20218 Kernhem vlek B-west		510.000	511.000	255.000		
G24430 Goudenstein		1.100.000				
G24440 Groenendaal Flexwonen		77.000				
Product- en beleidsontwikkeling		-232.600	-232.600	-232.600	-232.600	-232.600
Exploitatiekosten MVA		-669.800	-764.800	-614.800	-614.800	-614.800
<b>Stand 31 dec. MPG 2026</b>	<b>4.595.306</b>	<b>1.244.600</b>	<b>-46.900</b>	<b>-153.400</b>	<b>-407.400</b>	<b>-408.400</b>
<b>Stand LIAS (9-2-2026)</b>		<b>420.600</b>	<b>-276.234</b>	<b>-730.567</b>	<b>-730.567</b>	<b>1.066.567</b>
<b>Vershil MPG 2026 en MPG 2025 (Bijstelling reserve 'omgevingsvisie Ede' R705)</b>		<b>902.533</b>	<b>307.867</b>	<b>655.700</b>	<b>401.700</b>	<b>658.167</b>

Het beeld dat grondontwikkeling een activiteit is die geld oplevert moet worden losgelaten als naar de toekomst wordt gekeken. De verwachting is dat het overgrote deel van de toekomstige (woningbouw)opgave niet kan zonder het afdekken van te korten. Om die reden is het steeds moeilijker om de jaarlijkse exploitatielasten van de grondvoorraad (structureel) ten laste van het resultaat van het grondbedrijf (incidenteel) te brengen.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

5. Akkoord te gaan met het opnemen van het begroot resultaat van het grondbedrijf in reserve Omgevingsvisie (R705) voor de volgende bedragen 2026 € 902.533, 2027 € 307.867, 2028 € 655.700, 2029 € 401.700, 2030 € 658.167 en 2031 e.v. € 297.700 bij de Perspectiefnota 2027-2030 de mutatie in de Reserve R705 te verwerken.

#### 4.4.3 Boekwaardesturing

Per 1 januari 2025 bedroeg de boekwaarde binnen de grondexploitatiecomplexen € 73,7 miljoen. Op basis van de planning voor 2025 was verwacht dat deze met € 26,5 miljoen af zou nemen naar € 47,2 miljoen. Door de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten in 2025 is de boekwaarde in 2025 gedaald met € 8,9 miljoen en bedraagt per 1 januari 2026 € 64,9 miljoen.

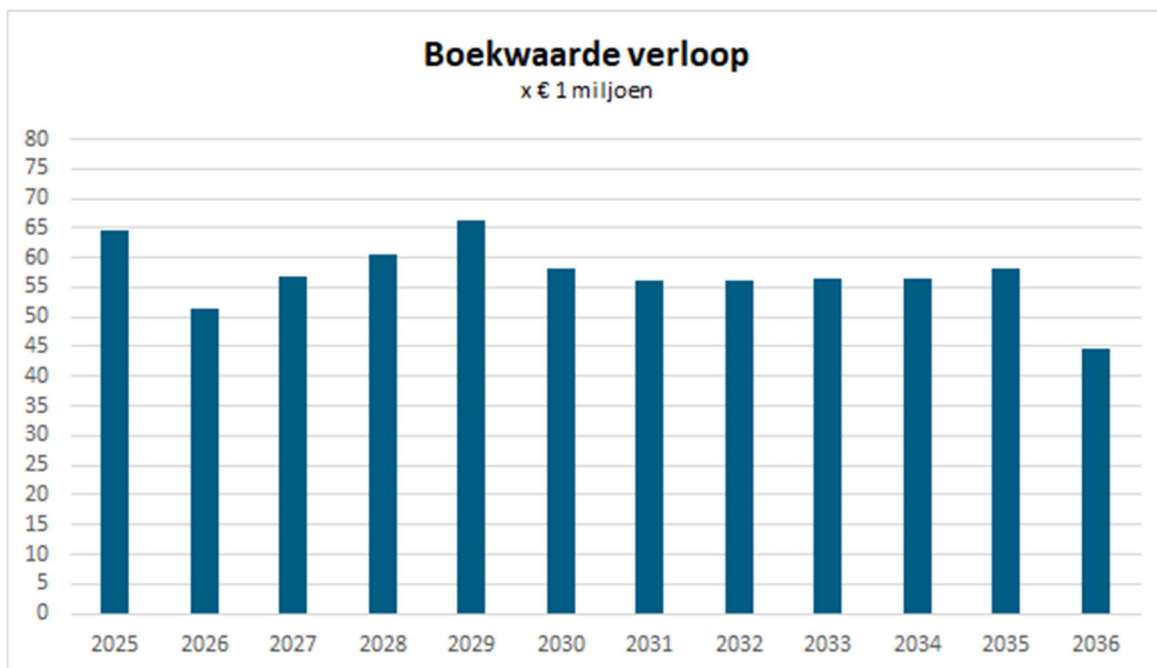
Het niet verder afnemen van de boekwaarde wordt veroorzaakt door:

- Het niet afsluiten van de Kazerneterreinen MN/EBK/SSK, deze wordt doorgeschoven naar eind 2026.
- Het niet afsluiten van de Kop van de Parkweg, deze wordt doorgeschoven naar eind 2026.
- Het niet leveren van bouwrijpe grond binnen de grondexploitaties Flexwonen - Somapad en Groenendaal en de grondexploitatie Goudenstein in 2025.

Voor 2026 wordt verwacht dat de boekwaarde af zal nemen met € 22,2 miljoen tot € 42,7 miljoen door:

- Afname boekwaarde in projecten (meer opbrengsten dan inkomsten geraamd) € 1,6 miljoen (v)
- Toename boekwaarde door rentetoevoeging € 1,2 miljoen (n)
- Afsluiting van plannen Kazerneterreinen MN/EBK/SSK en Kop van de Parkweg € 23,9 miljoen (v)
- (tussentijdse) winstneming € 0,9 miljoen (n)
- Afsluiting van plannen Flexwonen-Somapad en Groenendaal en Goudenstein € 1,2 miljoen (n)

Onderstaande grafiek geeft een doorkijk van de ontwikkeling van de boekwaarde van de lopende projecten.



Let op: In bovenstaande grafiek zijn de projecten in voorbereiding niet opgenomen.

De verwachting is dat de boekwaarde de komende jaren nog verder zal oplopen door het in exploitatie(s) nemen van Ederveen - Veldbies en Harskamp - Bedrijventerrein na goedkeuring van de Raad.

## 5 Risico portefeuille grondbedrijf

### 5.1 Ontwikkeling risico portefeuille

In de bij dit voorstel behorende geheime bijlage, de Risicoanalyse Grondexploitaties 2026, is een nadere detaillering aangegeven van de aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten verbonden risico's en de maatregelen waarmee op de risico's wordt gestuurd.

#### Dekking risico's

De risico's van de grondexploitaties worden gedekt uit het weerstandsvermogen van de gemeente. Daarnaast kan een deel van de risico's worden gedekt binnen de toekomstige planresultaten.

In de praktijk werkt dit als volgt:

1. Bij **negatieve plannen**: als een risico zich voordoet en daardoor het resultaat van het plan slechter wordt, dient de voorziening voor de dekking van het plantekort direct te worden verhoogd. De dotatie aan de voorziening wordt verrekend met het jaarresultaat van het Grondbedrijf.
2. Bij **positieve plannen**: als een risico zich voordoet, wordt de verwachting van het toekomstige planresultaat naar beneden bijgesteld. Feitelijk dekt een positief plan haar eigen risico's totdat het verwachte planresultaat onder de nullijn zakt.  
De reservering van middelen in het gemeentelijke weerstandsvermogen voor mogelijke tegenvallers op positieve plannen is daarmee niet nodig.

De risico's van de ontwikkeling van bouwgrond, de grondexploitaties maken onderdeel uit van de totale risico's van de gemeente. De Algemene Reserve dient ter dekking van de gemeentelijke risico's. In de Programmarekening wordt in de paragraaf 'Weerstandsvermogen en risicobeheersing' aangegeven hoe groot het weerstandsvermogen is ten opzichte van de risico's. Hiervoor zijn de risico's in de risicoapplicatie van de gemeente ingevoerd en is vervolgens met behulp van een statistische analyse (Monte Carlo simulatie) bepaald hoe groot de kans is op het optreden van de risico's met een zekerheid van 90%. Met behulp van deze Monte Carlo simulatie wordt bepaald welk weerstandscapaciteit nodig is om 90% van de financiële risico's af te dekken.

#### Samenvatting risico's grondexploitaties

Op basis van de actuele risicoanalyses is er sprake van € 29,3 miljoen nadelige risico's en € 4 miljoen positieve risico's (kansen). Deze getallen zijn als richtinggevend te beschouwen en dienen vooral om individuele risico's te monitoren en te managen. In de tabel hieronder is een samenvatting gegeven van de risicobedragen.

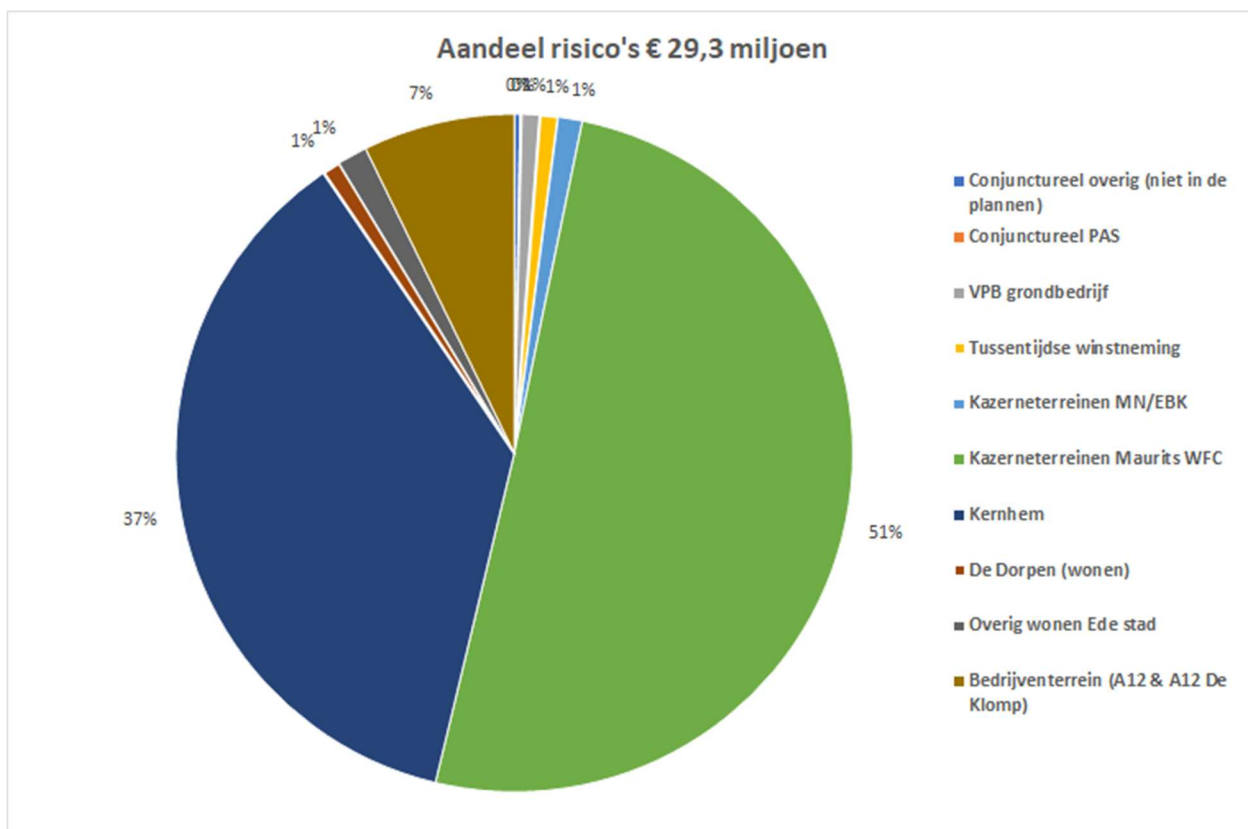
Samenvatting totale risico's	Bedragen x € 1.000	
	Risico	Kansen
<b>Projecten bedrijventerreinen</b>		
Projectgebonden risico's	16.897	1.551
Conjuncturele risico's	25	520
<b>Projecten woningbouw</b>		
Projectgebonden risico's	11.750	1.892
Conjuncturele risico's	582	47
<b>Totaal risico's MPG 2026</b>	<b>29.254</b>	<b>4.010</b>
Risico grondbedrijf MPG 2025	19.938	2.307
<b>Vershil MPG 2026 min MPG 2025</b>	<b>9.315</b>	<b>1.702</b>

In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 werden de totale risico's begroot op € 19,9 miljoen en de kansen op € 2,3 miljoen. Gesaldeerd 17,6 miljoen. De risico's zijn met € 9,3 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig jaar en de positieve risico's (kansen) zijn gestegen met € 1,7 miljoen.

De toename van de risico's en kansen worden grotendeels veroorzaakt door de opening van de grondexploitatie Doesburgerbroek fase 1 oost.

Het algemene beeld is dat risico's hoog blijven mede onder invloed van het project Kazerneterreinen Maurits WFC en Doesburgerbroek. Grondexploitatie Kazerneterrein Maurits WFC kent een hoge boekwaarde en een lange looptijd en grondexploitatie Doesburgerbroek is net gestart, maar kent ook veel belemmeringen en een lange doorlooptijd, waardoor de resultaten gevoelig zijn voor risico's.

Navolgende grafiek geeft aan welk deel van de risico's door welke ontwikkeling wordt veroorzaakt. De grondexploitaties Doesburgerbroek en Kernhem B west zijn hierin samengevoegd onder de noemer Kernhem.



Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de geheime bijlage Risicoanalyse Grondexploitaties 2026.

### Dekking risico's

Binnen de gemeentebegroting dient voldoende ruimte te bestaan om aan de risico's, verbonden aan het voeren van grondexploitaties, op verantwoorde wijze het hoofd te kunnen bieden. Deze ruimte wordt aangeduid als weerstandscapaciteit. De verhouding tussen beide geeft het weerstandsvermogen weer.

**Bedragen x € 1.000**

Samenvatting totale risico's	Risico's		Dekking	
	Risico	Kansen	Grex (positieve plannen)	Algemene Dienst (verliesgevende plannen)
<b>Projecten bedrijventerreinen</b>				
Projectgebonden risico's	16.897	1.551	2.119	13.227
Conjecturele risico's	25	520	-520	25
<b>Projecten woningbouw</b>				
Projectgebonden risico's	11.750	1.892	148	9.709
Conjecturele risico's	582	47	512	23
<b>Totaal risico's MPG 2026</b>	<b>29.254</b>	<b>4.010</b>	<b>2.259</b>	<b>22.984</b>

Saldo Risico's & Kansen		25.244	
-------------------------	--	--------	--

De risico's die worden gelopen binnen de positieve plannen worden binnen het betreffende plan afgewikkeld. Daarmee kan van de € 25,2 miljoen van de toekomstige risico's (saldo risico's en kansen) € 2,3 miljoen worden gedekt. Mochten de overige gewogen toekomstige risico's ad € 23 miljoen zich allemaal voordoen, zal allereerst gezocht worden naar dekking binnen de reserve Omgevingsvisie. Als deze ontoereikend is, wordt er een beroep gedaan op de algemene middelen.

Om het benodigde weerstandsvermogen te berekenen, zijn de risico's en kansen (die niet kunnen worden opgevangen door positieve planresultaten) ingevoerd in de risicoapplicatie NARIS. Daarmee ontstaat een integraal beeld van alle risico's die de gemeente loopt.

De gemeente Ede heeft als beleid dat met de benodigde 'risicobuffer' 90% van de risico's moet kunnen worden afgedekt. Op basis van de geïdentificeerde risico's leidt de berekening in NARIS tot de conclusie dat met een bedrag van € 15,4 miljoen 90% van de risico's op de grondexploitaties kunnen worden afgedekt.

## 5.2 Projecten risico's

Hier gaat het om risico's en kansen die in ieder individueel project kunnen worden aangewezen en onderbouwd. Voor alle geïnventariseerde risico's wordt beoordeeld wat het financiële effect is. Voor elk van deze financiële effecten wordt ingeschat wat de kans is dat het risico optreedt. Het financiële effect maal het risicoprofiel levert het 'gewogen' risico" op.

Deze risico's kunnen te maken hebben met de afzet van de grond en de prijsvorming, maar ook met het aantreffen van verontreiniging van de bodem, tegenvallende aanbestedingen, het binnenhalen van subsidies, bezwaren (met vertraging als gevolg), planschadeclaims en dergelijke. Daarnaast kunnen ook meevallers optreden in de uitvoering van de plannen, kansen.

Op planniveau wordt regelmatig een risicoanalyse uitgevoerd en wordt gestuurd op het zoveel mogelijk voorkomen van de risico's en het benutten van de kansen. In de Planning en Control cyclus van de projecten komt de sturing op risico's en kansen nadrukkelijk aan de orde. Bij de opstelling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties worden de kwalitatieve analyses van kansen en risico's gekwantificeerd (in geld uitgedrukt). In bijgaande "risicoanalyse grondexploitatie" is een gedetailleerde inventarisatie van de risico's op planniveau opgenomen. Deze analyse is geheim.

De actualisatie van de risico's op planniveau geeft het volgende beeld:

			Bedragen x € 1.000	
Gewogen projectrisico's grondexploitaties		Risico	Kansen	
<b>Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling</b>				
G129xx	Kazerneterreinen MN-EBK	338	0	
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	56	88	
G15210	Somapad Flexwonen	49	0	
G20218	Kernhem vlek B-west	152	41	
G20220	Kernhem Noord	1.900	0	
G20225	Doesburgerbroek Fase 1 Oost	8.693	1.654	
G24430	Goudenstein	0	0	
G24440	Groenendaal Flexwonen	38	0	
G24810	Noordplein	174	0	
G24830	Kop van de Parkweg	100	75	
G62000	Ederveen - Schoolstraat	138	0	
G70710	Wekerom - Oost	88	0	
G80700	Otterlo - Weversteeg	0	0	
G80710	Otterlo - SERO	26	34	
<b>Totaal programma 5 RO</b>		<b>11.750</b>	<b>1.892</b>	

Bedragen x € 1.000

Gewogen projectrisico's grondexploitaties	Risico	Kansen
<b>Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit</b>		
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	14.779	1.551
G132xx BT-A12	2.119	0
<b>Totaal programma 4 E, A&amp;M</b>	<b>16.897</b>	<b>1.551</b>
<b>Totaal gewogen projectrisico's</b>	<b>28.647</b>	<b>3.443</b>
<b>Projectrisico's MPG 2025</b>	<b>19.341</b>	<b>2.226</b>
<b>Verschil MPG 2026 min MPG 2025</b>	<b>9.306</b>	<b>1.217</b>

De actualisatie van de risico's en kansen geeft een gewogen (1) niveau van de risico's van € 28,6 miljoen. Hiertegenover staan kansen ter grootte van € 3,4 miljoen. Dus per saldo (risico's minus kansen) € 25,2 miljoen

Ten opzichte van het niveau van vorig jaar is het risicoprofiel, saldo tussen risico's en kansen, met € 8,1 miljoen toegenomen.

### 5.3 Conjuncturele risico's

De afgelopen jaren is er altijd een onderscheid gemaakt tussen conjuncturele risico's en projectgebonden risico's. De conjuncturele risico's betreffen de effecten die de economie op de plannen heeft en andere ontwikkelingen die een algemene invloed hebben op planontwikkeling en uitvoering. Voorbeelden zijn vertragingen in afzet door een teruglopende vraag of het dalen of minder stijgen van de uitgiftepreizen

In het Rekenkamer onderzoek "Grondig bekeken" uit begin 2022 is de aanbeveling gedaan om de conjuncturele risico's op projectniveau te tonen zodat per project alle risico's zichtbaar zijn. Voor de grotere projecten Kernhem vlek B, Doesburgerbroek Fase 1 Oost, Kazerneterrein WFC en de bedrijventerreinen BTA-12 de Klomp zijn de conjuncturele risico's zichtbaar gemaakt op projectniveau. Zie daarvoor ook de geheime bijlage met de risico's. Voor de kleine projecten is gekozen voor de leesbaarheid om de conjuncturele risico's te bundelen.

De berekening van de conjuncturele risico's is als volgt opgebouwd:

- *Achterblijvende opbrengstenstijging*: De waardeontwikkeling van bouwgrond valt in de praktijk lager (of hoger, dan zijn het kansen) uit dan is aangenomen in grondexploitaties.
- *Planvertraging*: Er is aangenomen dat de afzet in de projecten beperkter zal zijn dan in de fasering van de grondexploitatie is aangenomen. Als gevolg hiervan stagneert of vertraagt de uitvoering van de verkopen van projecten (voor de doorrekening) twee jaar.
- *Stijging rente actieve grondexploitaties*: We hadden te maken met een historisch lage rente. Het toe te rekenen rentepercentage aan de lopende actieve grondexploitatie stijgt doordat de rente op de nieuw af te sluiten langlopende leningen (looptijd > 1 jaar) zijn gestegen. Dit wordt concern-breed afgewogen vanuit treasury.

Daarnaast is er sprake van een aantal mogelijke ontwikkelingen welke ook risico's met zich meebrengen voor de ontwikkeling van de portefeuille:

- *VPB Grondbedrijf*: Sinds 2016 zijn overheden Vennootschapsbelastingplichtig voor bepaalde activiteiten. Met het aflopen van verlieslatende exploitaties en het aflopen van grootschalige investeringen bestaat de kans dat er belasting moet worden afgedragen.
- *Tussentijdse winstneming*: Sinds 2016 dient volgens de POC-berekening de tussentijdse winst berekend en genomen te worden. Deze berekening houdt onvoldoende rekening met het voorzichtigheidsprincipe.
- *Compensatie Stikstofdepositie*: Om te kunnen bouwen is het nodig om te kunnen aantonen dat de stikstof

uitstoot in de aanleg- en gebruiksfase onder de drempelwaarde blijft. De afgelopen jaren hadden we een risico opgenomen dat de bouw niet door kan door stikstof. Voor nu is (beperkt) risico opgenomen voor extra proceskosten als gevolg van ingewikkelde procedures.

Bedragen x € 1.000

Gewogen conjuncturele risico's	Risico	Kansen
<b>Afwijkende opbrengststijging (woningbouw)</b>		
Bedrijventerreinen		139
Woningbouw	26	-
<b>Totaal afwijkende opbrengststijging</b>	<b>26</b>	<b>139</b>
<b>Stagneren markt verkopen bouwgrond</b>		
Bedrijventerreinen		160
Woningbouw	5	47
<b>Totaal stagneren markt verkopen bouwgrond</b>	<b>5</b>	<b>207</b>
<b>Stijging rente % actieve grondexploitatie</b>		
Bedrijventerreinen		221
Woningbouw	49	-
<b>Totaal stijging rente % actieve grondexploitaties</b>	<b>49</b>	<b>221</b>
<b>VPB Grondbedrijf</b>	<b>250</b>	-
<b>Tussentijdse winstneming</b>	<b>251</b>	-
<b>Project Aanpak Stikstof</b>	<b>25</b>	-
<b>Totaal gewogen conjuncturele risico's</b>	<b>607</b>	<b>567</b>
Conjuncturele risico's MPG 2025	598	81
<b>Verschil MPG 2026 min MPG 2025</b>	<b>9</b>	<b>485</b>

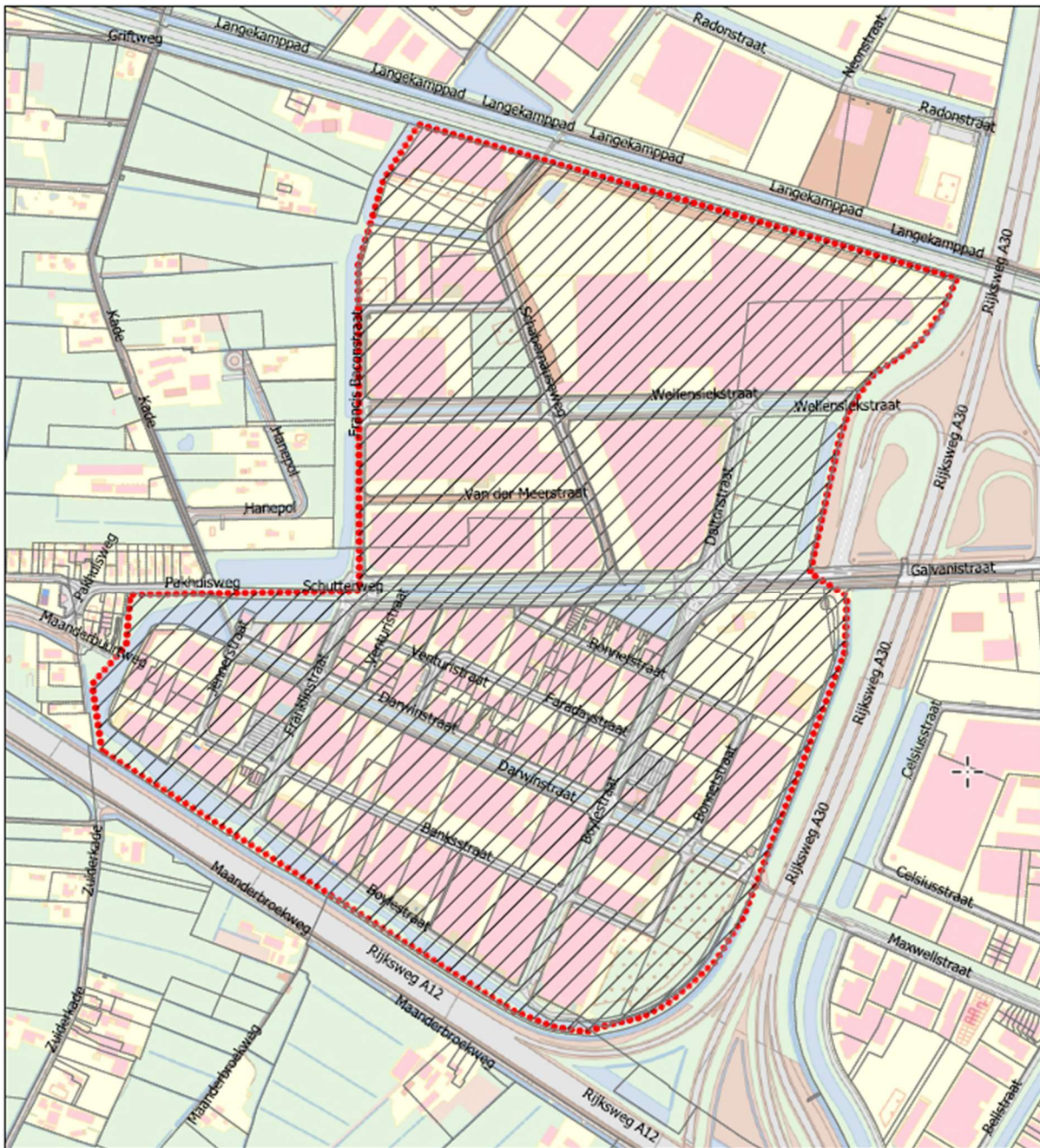
De conjuncturele risico's zijn na actualisatie bij de MPG 2026 uitgekomen op € 0,04 miljoen. Dit is een afname van € 0,5 miljoen ten opzichte van het MPG 2025.

## 6 Projecten bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden alle projecten toegelicht die administratief vallen binnen het begrotingsprogramma 4 – Economie en Mobiliteit. Het betreft de projecten waarin gronden ontwikkeld worden tot bedrijventerreinen.

Projecten bedrijventerreinen (Programma 4 Economie en Mobiliteit)	
G132xx	BT-A12

# G132xx BT A12



0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

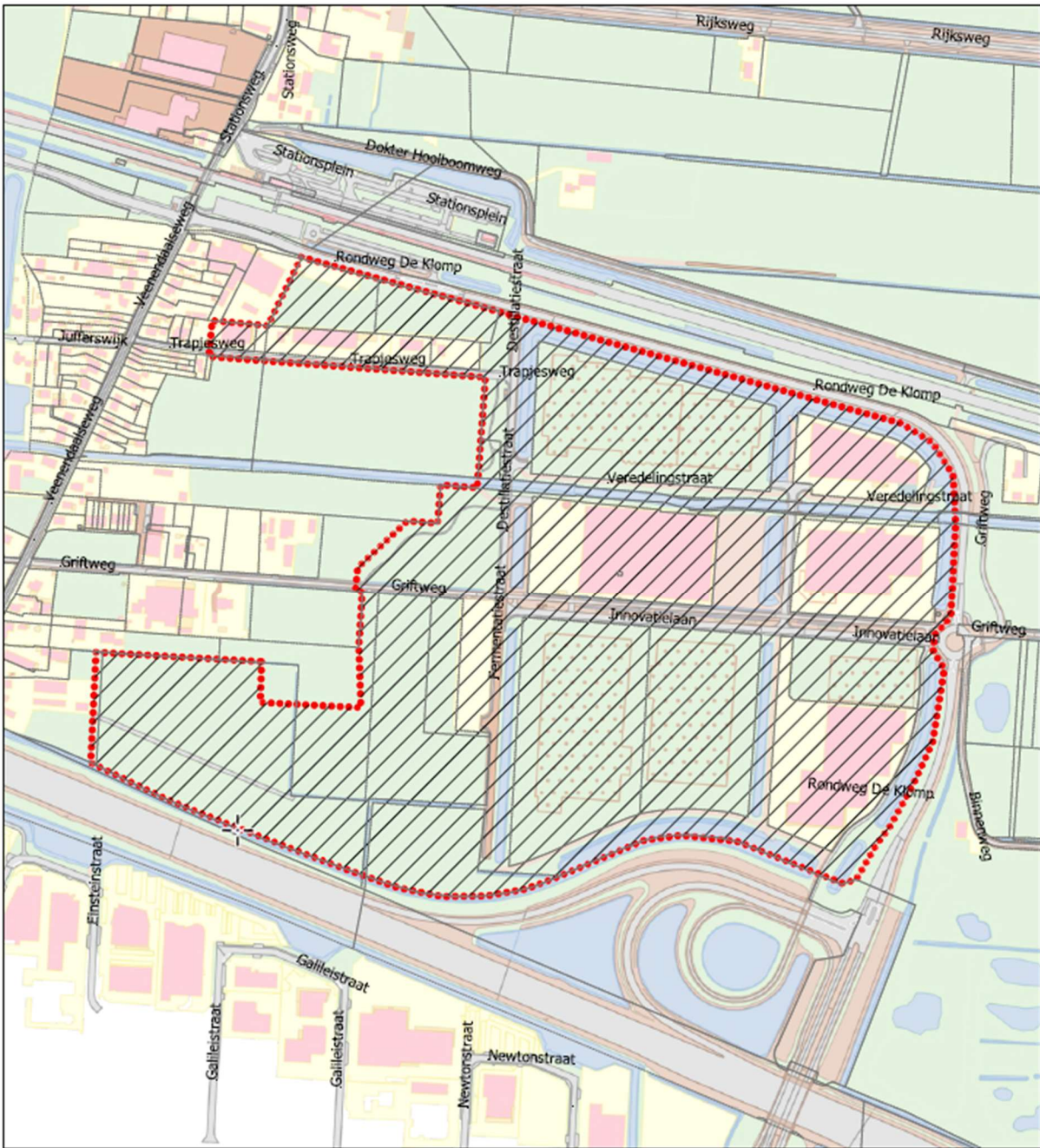


BT A12

G13200

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede





0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede

BT A12 De Klomp

G13210



BT A12 Schuttersvelden en F&B De Klomp	
<b>Projectleider:</b> A. Westerink	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> J.P. van der Schans/A. Versteeg	<b>Start:</b> 2003
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2030
<b>Programma:</b> 4 Economie, Arbeidsmarkt, Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 11.422.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 2.119.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 2.197.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 1.951.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 669.000
Vershil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 1.039.000	(v)		

Uitgifteplanning	Gereali-seerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Commerciële m <sup>2</sup>	821.147	9.000	6.944				14.652		851.743 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>									<b>851.743 m<sup>2</sup></b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
Zaaknr 55645	23-03-2017	Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp Oost (incl. aanvulling MER) en exploitatieplan
Zaaknr 355911	20-12-2022	Collegebesluit ter inzagelegging 2e Herziening Exploitatieplan de Klomp Oost

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Anterieur contract exploitatiebijdrage	Getekend	De Klomp Investment B.V.	
Posterieur contract exploitatiebijdrage	Getekend	Brinco	
Koopovereenkomst kavel 12-Noord	Getekend	Hatch Tech Group B.V.	

## Algemeen

Het project Bedrijventerrein A12 (BTA12) betreft de ontwikkeling van circa 85 ha bedrijventerrein verdeeld over drie deelgebieden (Schuttersveld Noord, Schuttersveld Zuid en De Klomp Oost) en de ontwikkeling van een ecologische zone:

- In 2008 is gestart met de verkoop van bouw kavels op Schuttersveld Zuid en Noord. Het bedrijventerrein is inmiddels nagenoeg geheel woonrijp en overgedragen aan 'Beheer'. De afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken hebben in 2022 plaatsgevonden. De verwachting is dat de laatste kavel in 2027 geleverd wordt.
- Voor het bedrijventerrein De Klomp Oost (22,6 hectare uitgeefbaar) is een deel van de gronden voor het bedrijventerrein verworven (17 hectare). De ontwikkeling van het resterende deel van het plangebied wordt aan eigenaren/ particulieren overgelaten. Zij betalen een bijdrage exploitatieplan voor de aanleg van alle openbare ruimte. Hiervoor zijn overeenkomsten gesloten en een deel van de bijdrages is al ontvangen. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels ook de rondweg De Klomp aangelegd en de 'Haak' (de hoofdontsluiting van het plangebied).
- De ontwikkeling van de ecologische zone hangt samen met de ontwikkeling van De Klomp Oost. De ecologische zone wordt als mitigatie ruimte gebruikt voor steenuilen die in het plangebied voor De Klomp Oost aanwezig zijn. Alle benodigde gronden zijn aangekocht en ingericht.

## Voortgang

### *Opbrengsten*

Op BT A12 (deelgebied Schuttersveld) moet nog 1 kavel worden geleverd (kavel 41b). Ter ontwikkeling van een logistiek laadplein en het behouden van zeggenschap over de kavel is besloten de kavel in erfpacht uit te geven. De overdracht vanuit de grondexploitatie naar de afdeling vastgoed is beoogd in 2027.

Naar verwachting is er tot 2030 geen ruimte op het net voor grootverbruikers. Wel zijn er partijen die interesse hebben in de kavels ondanks het feit er geen stroomaansluiting voor grootverbruik mogelijk is. Rekening houdend met het Didam-arrest wordt hier zorgvuldig mee om gegaan. In het verkoopproces worden de gegadigden ook uitgedaagd om hier alternatieven voor te vinden.

Voor de particuliere kavels geldt dat er overeenkomsten zijn gesloten voor het kostenverhaal. Eén ontwikkelaar heeft verzocht om de exploitatiebijdrage af te kopen. Voor de overige particuliere eigendommen is begin 2025 een overeenkomst gesloten met Info Support. De benodigde planologische procedure (TAM-IMRO) hiervoor is gereed en ligt voor ter besluitvorming. Met het sluiten van deze overeenkomsten is het kostenverhaal voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein voldoende afgewikkeld.

### *Kosten*

Voor BT Schuttersveld zijn de werkzaamheden nagenoeg afgerond. Alleen voor kleine herstelwerkzaamheden, aanleg inrit, planbegeleiding en verkoopbegeleiding is nog budget gereserveerd.

De bouwactiviteiten in 2025 op BT de Klomp bestonden voornamelijk uit het gereed maken van de geleverde kavels en de werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte.

### **Resultaat**

Het actueel verwachte resultaat op eindwaarde van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en F&B De Klomp bedraagt € 2,1 miljoen voordelig. Dit is een verbetering van het resultaat met circa € 1 miljoen ten opzichte van 2025. In de grondexploitatie wordt winst genomen van € 669.000. De verbetering van het resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door stijgende grondprijzen. Taxatie van deze gronden eind 2025 heeft geleid tot bijstelling van de grondprijzen.

### **Risico**

De risico's in BT Schuttersveld zijn verwaarloosbaar. Dit komt doordat de werkzaamheden bijna zijn afgerond en er nog slechts sprake is van één te leveren kavel.

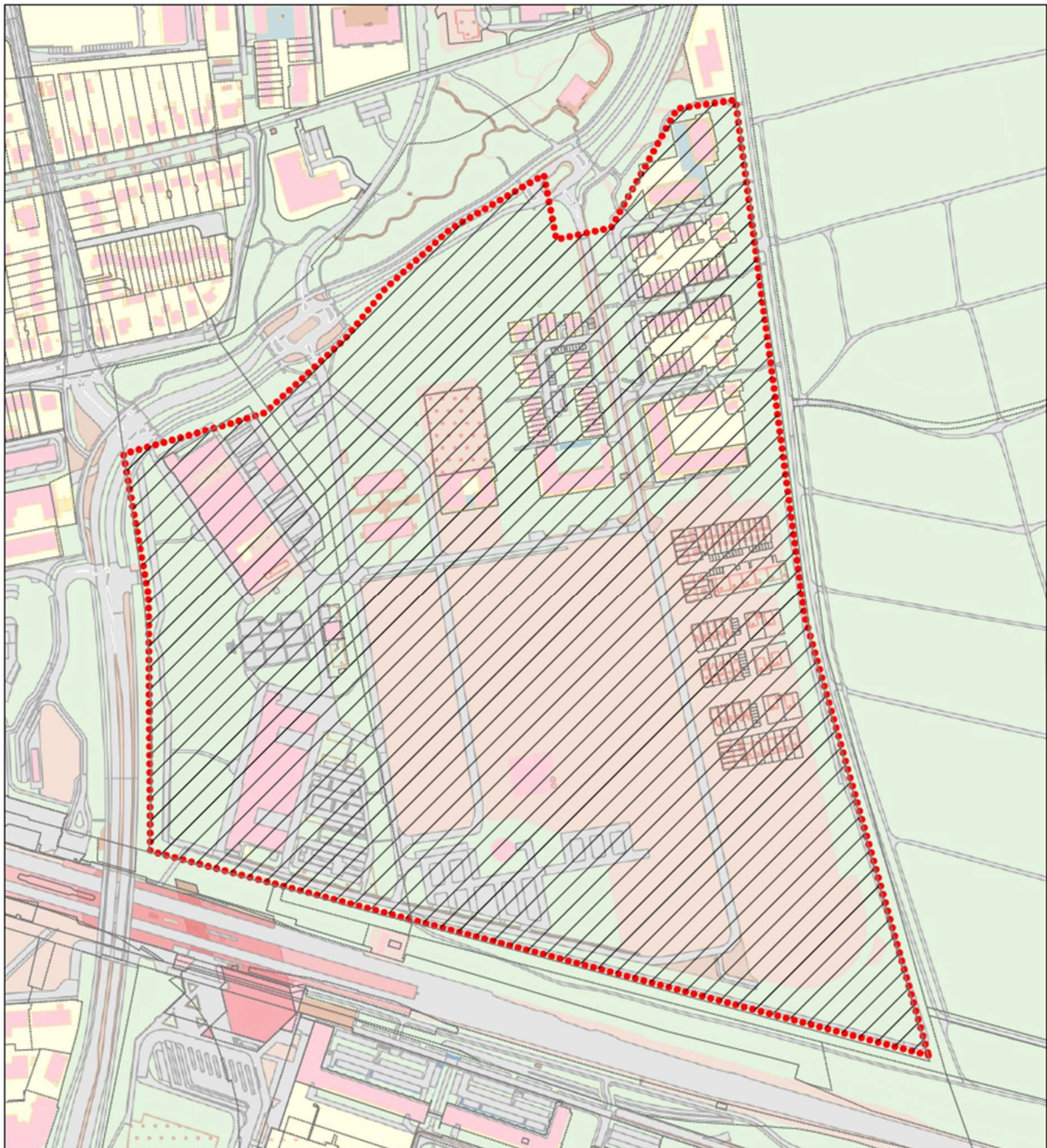
Bij F&B De Klomp zijn de risico's afgenomen, deze hebben voornamelijk betrekking op het niet volledig ontvangen van de exploitatiebijdrage.

## 7 Project WFC

In dit hoofdstuk wordt het project WFC toegelicht die administratief valt binnen het begrotingsprogramma 4 – Economie en Mobiliteit. Het betreft een project waarin gronden worden ontwikkeld voor menging van werken, wonen en verblijven.

Project WFC (Programma 4 Economie en Mobiliteit)	
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC

## G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC



0 100 200 300 400 m

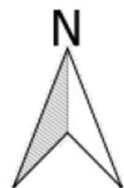
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede

Kazerneterreinen Maurits WFC

G12950



Kazerneterreinen Maurits WFC	
<b>Projectleider:</b> E. Muller	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> B. van der Beek	<b>Start:</b> 2014
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Eind:</b> 2044
<b>Programma:</b> 4 Economie, Arbeidsmarktregio, Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 31.387.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 14.779.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 38.082.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 1.551.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 26.140.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	
Vershil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 1.439.000	(v)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen	93			45	46	69	72	450	775 woningen
Bereikbare woningen	48			12	12	10	11	71	164 woningen
Dure woningen	239			38	39	23	24	211	574 woningen
<b>Totaal*</b>	<b>380</b>			<b>95</b>	<b>97</b>	<b>102</b>	<b>107</b>	<b>732</b>	<b>1.513 woningen</b>
Commerciële m <sup>2</sup>	10.761			3.750	3.750			34.530	52.791 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>	304							5.000	5.304 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>11.065</b>			<b>3.750</b>	<b>3.750</b>			<b>39.530</b>	<b>58.095 m<sup>2</sup></b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
21039	11-12-2014	Haalbaarheidsstudie WFC
30160	18-06-2015	Grond- en samenwerkingsovereenkomst
84123	08-03-2018	Kennisname Ontwikkelperspectief Gebiedsontwikkeling WFC
110039	26-11-2019	Grond- en samenwerkingsovereenkomst, Bijstelling grondexploitatie
113114	23-1-2020	Structuurvisie en MER
152334	18-10-2020	Bestemmingsplan deelgebied C (Onherroepelijk)
171573	26-11-2020	Bestemmingsplan deelgebied N (Onherroepelijk)
196059	18-02-2021	Bestemmingsplan deelgebied K (Onherroepelijk)
318687	22-09-2022	Bestemmingsplan deelgebied G (Onherroepelijk)
440299	05-03-2024	Bestemmingsplan deelgebied O (Onherroepelijk)
451544	19-09-2024	Besluitvorming over afspraken beëindiging subsidie voor de WFC Experience en besluitvorming over het plan Mauritskazerne
506556	23-01-2026	Besluitvorming over Ontwikkelplan en herziening grondexploitatie

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Grond- en samenwerkingsovereenkomst (2015)	Getekend	WFC Development	
Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling (2019)	26-11-2019 getekend	WFC Development (Green, Van Wijnen, Bpd)	
Koopovereenkomsten bouwvelden N, K, G en Ketelhuis	getekend	WFC Development & Teka (Ketelhuis)	
Koopovereenkomst Mauritskazerne en overeenkomst delen elektrische aansluiting	getekend	TEKA	
Koopovereenkomst bouwveld O	getekend	WFC Development	

## Algemeen

Het doel van het World Food Center (WFC) is ontwikkeling van een gemengd en levendig gebied met werken, wonen en voorzieningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de verdere economische ontwikkeling van het kennishart Ede-Wageningen en aan de regionale en lokale woningbouwopgave.

Deze ontwikkeling sluit naadloos aan bij de ambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie, het Bestuursakkoord 2022-2026 en het Ontwerp-ontwikkeldkader Ede-Stad. De basis voor de gebiedsontwikkeling WFC vormt de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Ede en WFCD B.V., de Structuurvisie WFC (2020) en het Ontwikkelplan WFC (2026).

## **Voortgang**

### Economie:

- In 2025 zijn de Mauritskazerne en het Ketelhuis geleverd aan TeKa. De verbouwing van het Ketelhuis naar een horecavoorziening is eind 2025 gestart. In de Mauritskazerne worden congresvoorzieningen, een restaurant en kookstudio's gerealiseerd. De planning is dat in 2026 de verbouwing start.
- In 2025 is verder gewerkt aan een definitief plan voor een nieuw schoolgebouw voor Aeres MBO Food.
- Voor één van de kantoorpanden (gebouw Delta), waarvoor reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig is, zijn partijen in gesprek over de realisatie van het pand.

### Wonen:

- In 2025 zijn de 88 sociale huurwoningen van Woonstede opgeleverd met op de begane grond grandcafé Bij Maaten.
- De 68 woningen van bouwveld O (Proefmeesters) zijn verkocht, de gronden zijn geleverd en het terrein is bouwrijp gemaakt.
- In 2025 is een Ontwikkelplan opgesteld en door het college vastgesteld. Het Ontwikkelplan is een aanvulling op de oorspronkelijke structuurvisie uit 2020 en richt zich op alle nog niet ontwikkelde bouwvelden. In het Ontwikkelplan wordt onder andere de verdichtingsopgave zoals opgenomen in het Ontwerp-ontwikkeldkader Ede-Stad vertaald naar de gebiedsontwikkeling WFC.
- Door de raad is een krediet verleend voor de realisatie van de Pegasusbrug, tussen het WFC-terrein en Noordplein.

### Inrichting openbare ruimte/Frisopark

Het inrichtingsplan voor het Frisopark (gebied vóór de Friso- en Mauritskazerne) is vastgesteld en in 2025 is gestart met de werkzaamheden.

Het woonrijpmaken van Bouwveld K is in 2025 afgerond.

## **Mijlpalen 2026**

- Vaststelling door raad van het Ontwikkelplan WFC en de aangepaste Grondexploitatie
- Start planontwikkeling voor de bouwvelden L, M en P (wonen)
- Aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling met WFCD BV
- Aanvraag van een nieuwe natuurvergunning
- Start bouw van de 68 woningen op bouwveld O
- Start verbouw Mauritskazerne
- Definitieve plan voor Aeres MBO Food en start planologische procedure
- Maken realisatieafspraken voor gebouw Delta
- Aanleg Frisopark.

## **Resultaat**

In januari 2026 is de herziene grondexploitatie bij het Ontwikkelplan WFC door de Raad vastgesteld. Deze kende een resultaat van € 25,7 miljoen negatief. Met de actualisatie van de grondexploitatie wijzigt dit resultaat naar € 26,1 miljoen negatief. Oorzaak hiervan is het verwerken de definitieve boekwaarden en de indexatie van de budgetten bouw-, en woonrijpmaken naar prijspeil 2026.

## **Risico**

Het risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling WFC blijft hoog vanwege de complexiteit, de hoge boekwaarde en het gegeven dat de ontwikkeling zich nog relatief in een vroeg stadium van de uitvoering bevindt.

De belangrijkste risico's op dit moment zijn:

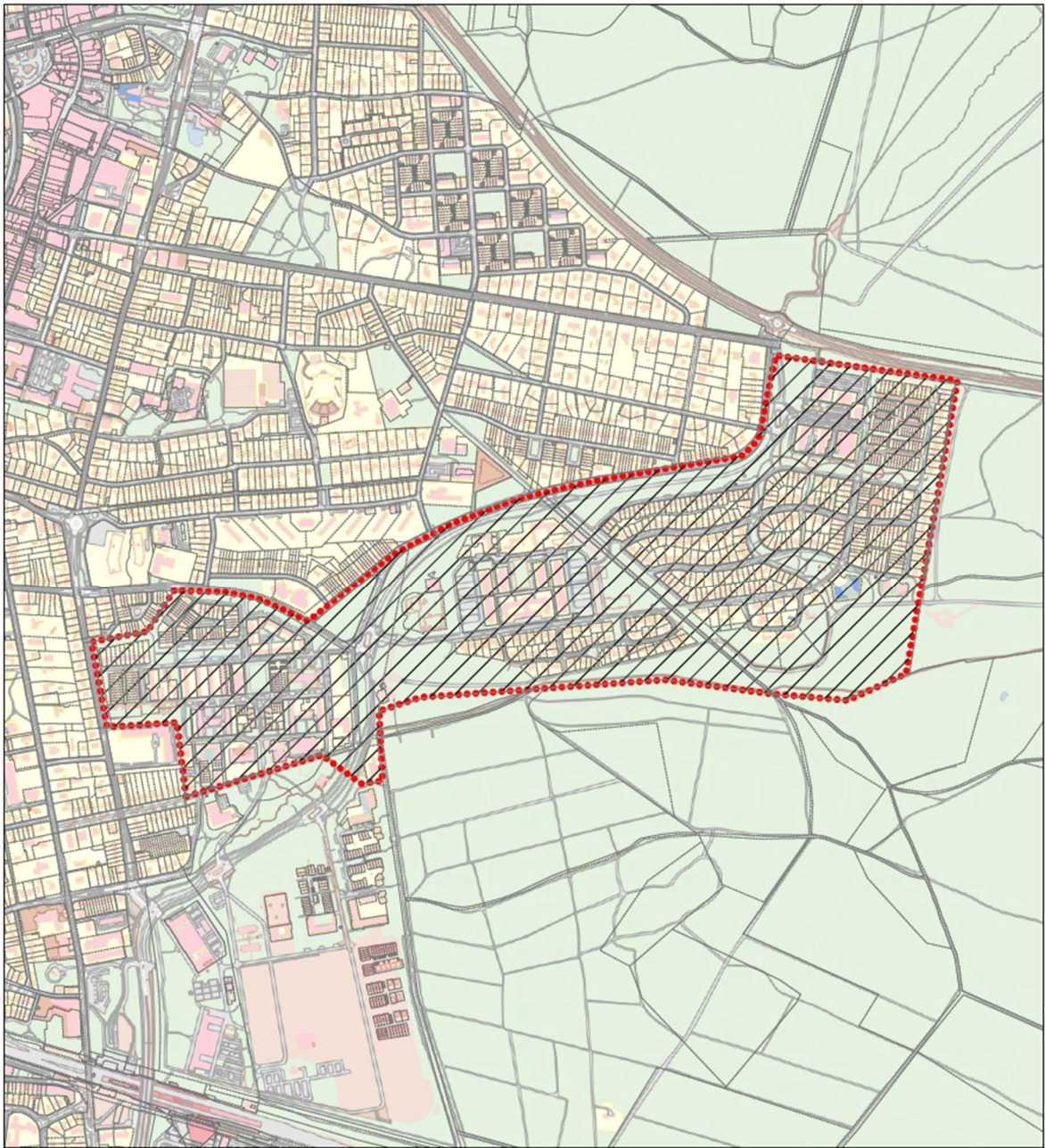
- Natuurvergunning. Voor een groot deel van het woon- en werkprogramma moet een nieuwe natuurvergunning bij de provincie worden aangevraagd. Inmiddels worden hier onderzoeken voor uitgevoerd.
- Planologische risico's. Voor de verschillende bouwvelden moeten nog nieuwe omgevingsplannen worden opgesteld.
- Parkeren. De intentie is dat de gemeente Ede zelf de garages gaat exploiteren. Dit betekent naast kansen voor de gebiedsontwikkeling, ook risico's in de realisatie- en exploitatiefase.
- Afzetrisico's programma. Het woonprogramma bevat straks bijna geheel gestapelde woningbouw. De marktrisico's voor de afzet van dit programma zijn groter dan een programma met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Voor het commerciële programma geldt dat de afzetrisico's ook groot zijn.
- Netcongestie. Voor de bouwvelden met commerciële functies (bedrijvigheid) is netcongestie een knelpunt. Naar verwachting is dit probleem pas opgelost na 2033. Het risico voor de gebiedsontwikkeling is dat deze planning verder uitloopt.

## 8 Projecten woningbouw

In dit hoofdstuk worden alle projecten toegelicht die administratief vallen binnen het begrotingsprogramma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling. Het betreft de projecten waarin gronden ontwikkeld worden voor woningbouw.

Projecten woningbouw (Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling)	
G129xx	Kazerneterreinen MN/EBK/SSK
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat
G15210	Somapad - Flexwonen
G20218	Kernhem vlek B - west
G20225	Doesburgerbroek fase 1 Oost
G24440	Groenendaal - Flexwonen
G24430	Goudenstein
G24830	Kop van de Parkweg
G70710	Wekerom - Oost
G80700	Otterlo, Weversteeg
G80710	Otterlo, SERO

G129xx Kazerneterreinen MN/EBK/SSK



0 200 400 600 800 m



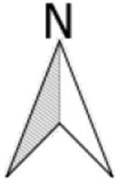
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kazerneterreinen MN/EBK

G12900

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



Kazerneterreinen	
<b>Projectleider:</b> S. Pelgrum/A. Westerink	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2011
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2026
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 14.088.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 338.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 15.275.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 14.959.000</b>	(n)	Tussentijdse winstneming (totaal)	
Vershil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 143.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen	266								266 woningen
Bereikbare woningen	102								102 woningen
Dure woningen	529								529 woningen
<b>Totaal</b>	<b>897</b>								<b>897 woningen</b>
Gebouwen (bvo)	59.700								59.700 bvo
Maatschappelijk m <sup>2</sup>	3.000	5.000							8.000 m <sup>2</sup>

\* in deze gebouwen worden o.a. 329 woningen gerealiseerd. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 1.226 (897 op uitgegeven gronden en 329 in bestaand vastgoed).

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
V.R. 2011/47	30-06-2011	Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen
V.R. 2013/17	25-04-2013	Bestemmingsplan "Ede, Kazerneterreinen" (per 06-11-2013 onherroepelijk)
V.R. 2013/17	25-04-2013	Beeldkwaliteitsplan "Ede, Kazerneterreinen"
	01-03-2016	Uitwerkingsplan Simon Stevin Kazerne (per 20-04-2016 onherroepelijk)
	31-03-2016	Beeldkwaliteitsplan Simon Stevin Kazerne
466065	16-01-2025	Vaststellen Bestemmingsplan Ede Elias Beeckmankazerne, nieuwbouw basisschool en gymzaal

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

## Algemeen

In februari 2011 heeft de gemeente de kazernes Maurits zuid (MZ), Maurits noord (MN), Elias Beekman (EBK) en Simon Stevin (SSK) gekocht van Defensie. Het gebied is circa 100 hectare groot en ligt aan de oostkant van Ede. Binnen dit gebied waren destijds ca. 1.850 nieuwbouwwoningen gepland, waarvan circa 1250 op Maurits noord (MN), Elias Beekman (EBK) en Simon Stevin (SSK).

Binnen het project Kazerneterreinen (Maurits noord, Simon Stevin en Elias Beekman zijn inmiddels 1.226 woningen gerealiseerd (waarvan 329 in de gebouwen). In de te handhaven gebouwen zijn, naast woningen, ook diverse commerciële en niet commerciële functies gerealiseerd. Voor een schoollocatie is nog circa 5.000 m<sup>2</sup> grond gereserveerd. Het project is in de afrondende fase en de grondexploitatie wordt eind 2026 afgesloten.

## **Voortgang**

Binnen het project zijn alle gronden geleverd. Alleen de levering van de grond ten behoeve van de school moet nog plaatsvinden.

Doordat enkele bouwvelden later dan gepland in ontwikkeling zijn gegaan is ook later gestart met het woonrijp maken. Het voornemen is om de grondexploitatie per 31-12-2026 af te sluiten en budgetten voor resterende werkzaamheden over te hevelen naar de het administratieve complex 'Afgesloten plannen'.

### Simon Stevin

Er wordt nog een resterend budget voor kleine afrondende werkzaamheden verwacht à € 41.000. Dit is in de cijfers verwerkt.

### Elias Beeckman

Alle ontwikkelvelden t.b.v. wonen zijn geleverd aan ontwikkelaars. De woningen op deelgebied EBK1 (gebied tussen Generaal Hackettlaan en Brigadelaan) zijn in 2025 opgeleverd en er is gestart met het woonrijp maken van de openbare ruimte rondom de bouwvelden die momenteel in uitvoering zijn: EBK1 en EBK 5 noord (gebied tussen Generaal Hackettlaan en Elias Beeckmanlaan). De verwachting is dat het woonrijp maken medio 2026 kan worden afgerond.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuw te realiseren Koning Davidschool is door de raad vastgesteld. De voorlopige voorziening die was ingesteld door de Raad van State is onlangs opgeheven. De procedure voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan nu worden voortgezet. De grond wordt geleverd nadat de vergunning is verleend.

### Maurits noord

In 2024 is het voormalige keukengebouw (tussen Verbindelaarsweg en Kazernelaan) en het naastgelegen bouwveld geleverd aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is in 2025 (na vertraging) gestart met de bouw. In 2026 kan in aansluiting op de oplevering van de woongebouwen de openbare ruimte definitief worden ingericht.

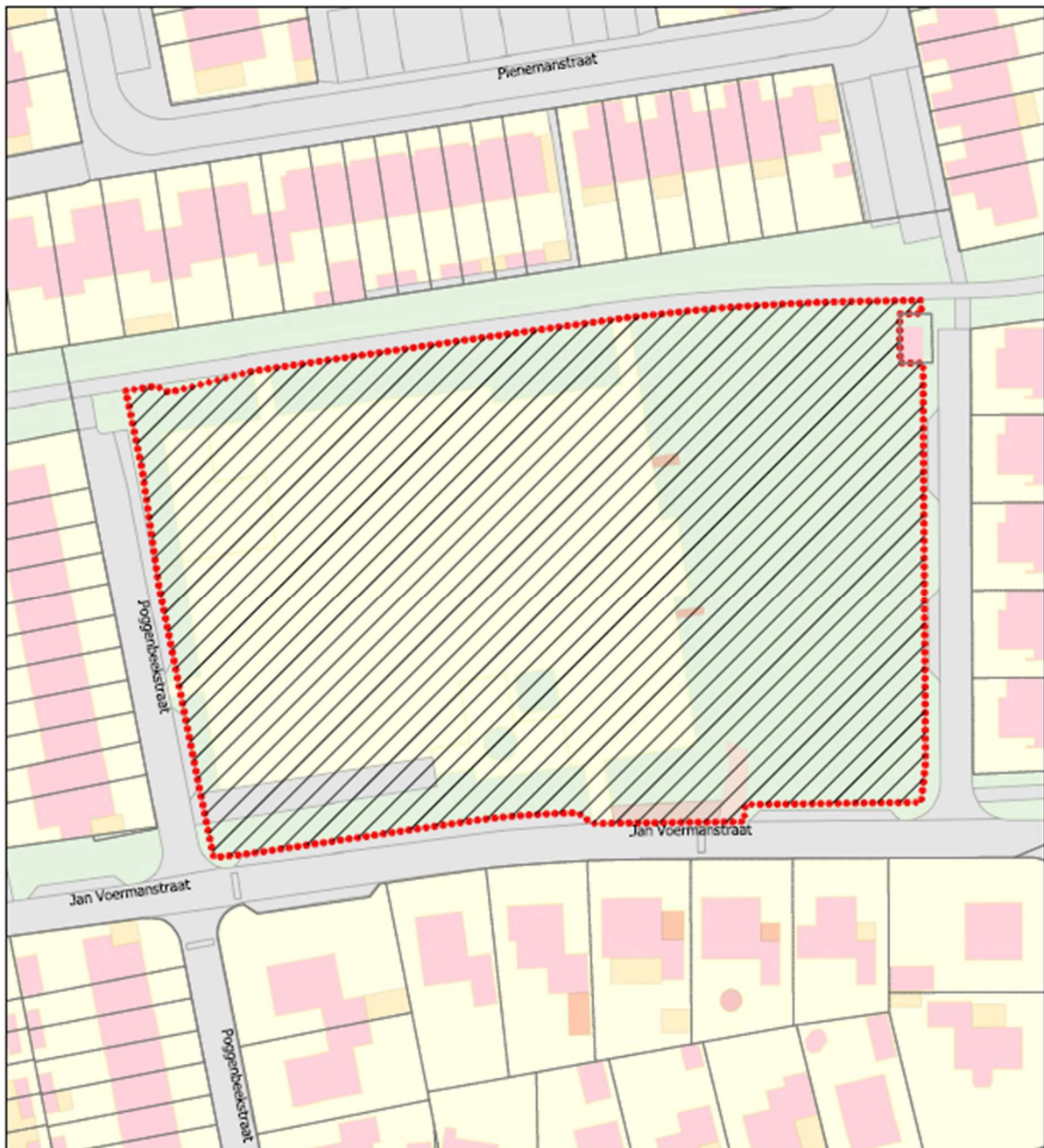
## **Resultaat**

Het resultaat van de grondexploitatie Kazerneterreinen verbetert met € 143.000. Het project bevindt zich in de afrondende fase. Het voornemen is om de grondexploitatie per 31-12-2026 af te sluiten en budgetten voor resterende werkzaamheden over te hevelen naar de het administratieve complex 'Afgesloten plannen'.

## **Risico**

Het risicoprofiel van het project Kazerneterreinen is beperkt. Het project bevindt zich in een vergevorderd stadium en de gronden zijn uitgegeven. Risico's zijn budgetoverschrijdingen in het woonrijpmaken en extra benodigde uren en het risico van terugbetalen WBI subsidie indien niet wordt voldaan aan de subsidiebeschikking.

## G14170 Jan voermanstraat - Poggenbeekstraat



0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede

Jan Voermanstraat - Poggenbeek

G14170



Jan Voermanstraat Ede	
<b>Projectleider:</b> M. Smeets	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2022
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2028
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€548.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 56.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 611.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 88.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 575.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 111.000	(n)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen			39						39 woningen
Bereikbare woningen									
Dure woningen									
<b>Totaal</b>			<b>39</b>						<b>39 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
341523	08-12-2022	Startnotitie

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Intentieovereenkomst	Getekend	Woonstede	

## Algemeen

Het project Jan Voermanstraat maakt gebruik van een deel van de stikstofdepositie die in 2024 is verworven. De natuurvergunning is in november 2025 aangevraagd, de verwachting is dat de provincie Gelderland op korte termijn de ontwerp-natuurvergunning afgeeft. In de loop van 2026 zal dan de definitieve natuurvergunning volgen. Het huidige schoolgebouw aan de locatie Jan Voermanstraat is medio 2022 niet meer nodig voor onderwijsdoeleinden. Omdat de schoolfunctie verdwijnt kan deze locatie in de wijk Maandereng ingezet worden voor het toevoegen van sociale huurwoningen. Het plan is om 39 woningen toe te voegen.

## Voortgang

Het oude schoolgebouw is in 2025 gesloopt. In 2026 starten de voorbereidingen voor het bouwrijp maken en wordt de planologische procedure doorlopen. Het daadwerkelijke bouwrijp maken begint naar verwachting in 2027, evenals de grondlevering. De afronding van het project wordt voorzien aan het einde van 2028.

## Resultaat

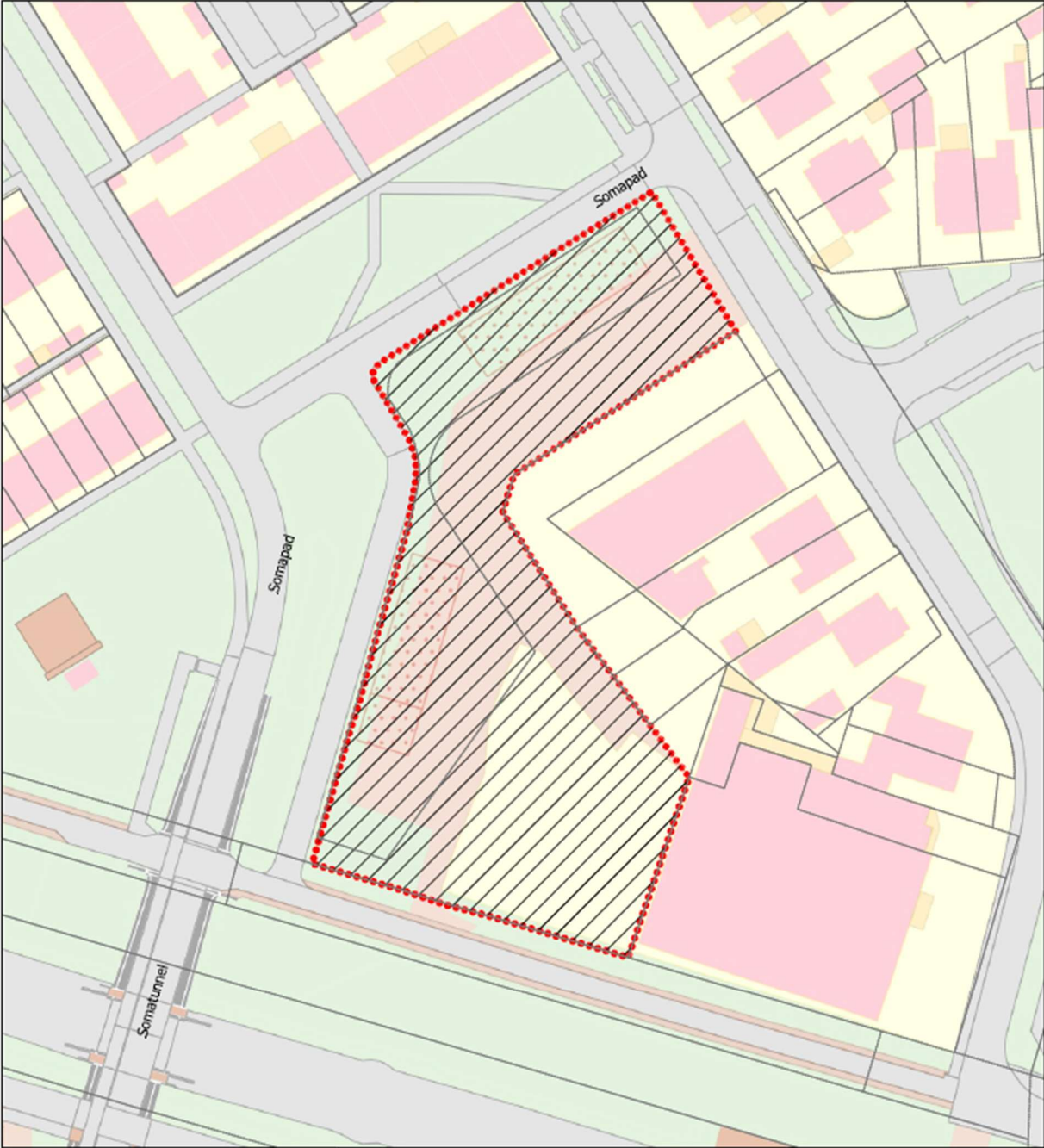
De verwachte netto contante waarde (NCW) op 1-1-2026 is verslechterd ten opzichte van vorig jaar, met € 111.000. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- De sloopkosten vallen fors hoger uit dan verwacht, mede door een asbestopgave;
- De herijking van de SSK-raming voor het woonrijp maken valt fors hoger uit dan verwacht.

## Risico

Het grootste risico is dat er zienswijzen op de plannen worden ingediend en mogelijk zelfs een bezwaar volgt. Dit kan leiden tot extra benodigde uren en vertraging in het project.

# G15210 Somapad Flexwonen



0 10 20 30 40 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Somapad flexwonen

G15210

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



Somapad Flexwonen	
<b>Projectleider:</b> S. Pelgrum	<b>Fase:</b> Realisatie
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2024
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2026
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 67.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 49.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 21.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 20.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 150.000	(v)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen		23							23 woningen
Bereikbare woningen									
Dure woningen									
<b>Totaal</b>		<b>23</b>							<b>23 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
447222	04-07-2024	Openen grondexploitatie en treffen verliesvoorziening

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
SOK	Getekend 2 april 2024	Woonstede	Samenwerkingsovereenkomst Flexwonen Somapad

## Algemeen

De druk op de Edese woningmarkt blijft met name in het betaalbare segment onverminderd groot. Om de druk snel te verlichten zet de gemeente in op diverse vormen van tijdelijk wonen. Sociale woningbouw op tijdelijke locaties is één van deze vormen. In samenwerking met Woonstede zijn plannen uitgewerkt. De gemeente en Woonstede zijn overeengekomen dat op de locatie Somapad twee appartementenblokken van maximaal drie bouwlagen mogen komen. Deze locatie biedt op deze manier ruimte voor 23 appartementen.

## Voortgang

Na het openen van de grondexploitatie in 2024 zijn de plannen verder uitgewerkt. In 2026 wordt de locatie bouwrijp gemaakt, wordt de grond in erfpacht aan Woonstede uitgegeven en worden de Flexwoningen geplaatst. Eind 2026 zullen de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken worden verricht.

## Resultaat

De verwachte netto contante waarde (NCW) op 1-1-2026 is verbeterd ten opzichte van vorig jaar, met € 150.000.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Toekenning van de SFT-subsidie en verwerking van deze subsidie in de grondexploitatie;
- Het aantal te realiseren woningen bedraagt 23 in plaats van 21.

## Risico

Woonstede heeft meerwerkkosten gemaakt door ontwerpwijzigingen en de aansluiting van de nutsvoorzieningen. Mogelijk willen zij een deel van deze kosten verhalen op de gemeente.



Kernhem Vlek B West	
<b>Projectleider:</b> K. Visser	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2015
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2028
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 3.621.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 152.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.276.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 41.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 1.203.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 3.349.000
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 991.000	(n)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen	236	57							293 woningen
Bereikbare woningen	47	44							91 woningen
Dure woningen	532	19							551 woningen
<b>Totaal</b>	<b>815</b>	<b>120</b>							<b>935 woningen</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>	<b>5.801</b>								<b>5.801 m<sup>2</sup></b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
V.R. 2007/15	12-04-2007	Bestemmingsplan Woongebied Kernhem
Zaaknummer 96553	10-07-2018	Beeldkwaliteitsplan 'Kernhem B west, juli 2018'
Zaaknummer 133458	07-05-2021	Bestemmingsplan Kernhem B-West noordelijk deel
Zaaknummer 278262	26-10-2022	Bestemmingsplan Kernhem B-West zuidelijk deel

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Ovk koop en verkoop	12-03-2008	Van Campen, Rotij, Mega-NPB	Moederovereenkomst voor uitgifte van gronden via bouwclaimmodel
Ovk koop en verkoop	12-03-2008	Lithos Bouw BV	Moederovereenkomst voor uitgifte van gronden via bouwclaimmodel
Raamovk voor gronduitgifte	10-02-2010	Tekton	Via ovk overgedragen aan Koopmans
Bouwclaimovereenkomst 2018 Koopmans	20-09-2018	Koopmans	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 Lithos	20-09-2018	Lithos	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 OC Kernhem	20-09-2018	OC Kernhem	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 Rotij	20-09-2018	Rotij	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond

## Algemeen

Kernhem vlek B is een gebied van circa 66 hectare groot met aan de noordkant de Doesburgerdijk, aan de oostkant Kernhem vlek A, aan de zuidkant de N224 en aan de westkant de A30. In Vlek B (Oost en West) worden vanaf 2010 circa 1.650 woningen ontwikkeld. Met vier ontwikkelaars zijn overeenkomsten gesloten om tot uitgifte van deze gronden te komen. De grondexploitatie Kernhem B oostelijk deel is per 31-12-2022 afgesloten. In 2026 worden de laatste gronden uitgegeven in het westelijk deel.

## Voortgang

### *Kernhem B west noordelijk deel*

De uitvoering van dit deel van Kernhem B west is in volle gang. In het meest noordelijke deel zijn de woningen

inmiddels opgeleverd. In overeenstemming met de projectontwikkelaars is de laatste scherf van dit noordelijk deel in de planning naar voren gehaald en staat de grondlevering voor 2026 gepland.

#### *Kernhem B west schiereiland en zuidelijk deel*

Voor het zuidelijk deel is het bestemmingsplan in het najaar van 2022 onherroepelijk geworden. De woningen op en aan het schiereiland zijn inmiddels opgeleverd. De planning is om het bouwrijpmaken van de resterende scherven in oktober/november 2026 gereed te hebben. Hierna kan de grond geleverd worden en de bouw van de woningen starten.

#### *Grondverkopen*

In 2025 hebben de grondleveringen plaatsgevonden voor scherf 18, 19, 23 en 24. Deze grondleveringen waren ten behoeve van de realisatie van 116 woningen.

#### **Resultaat**

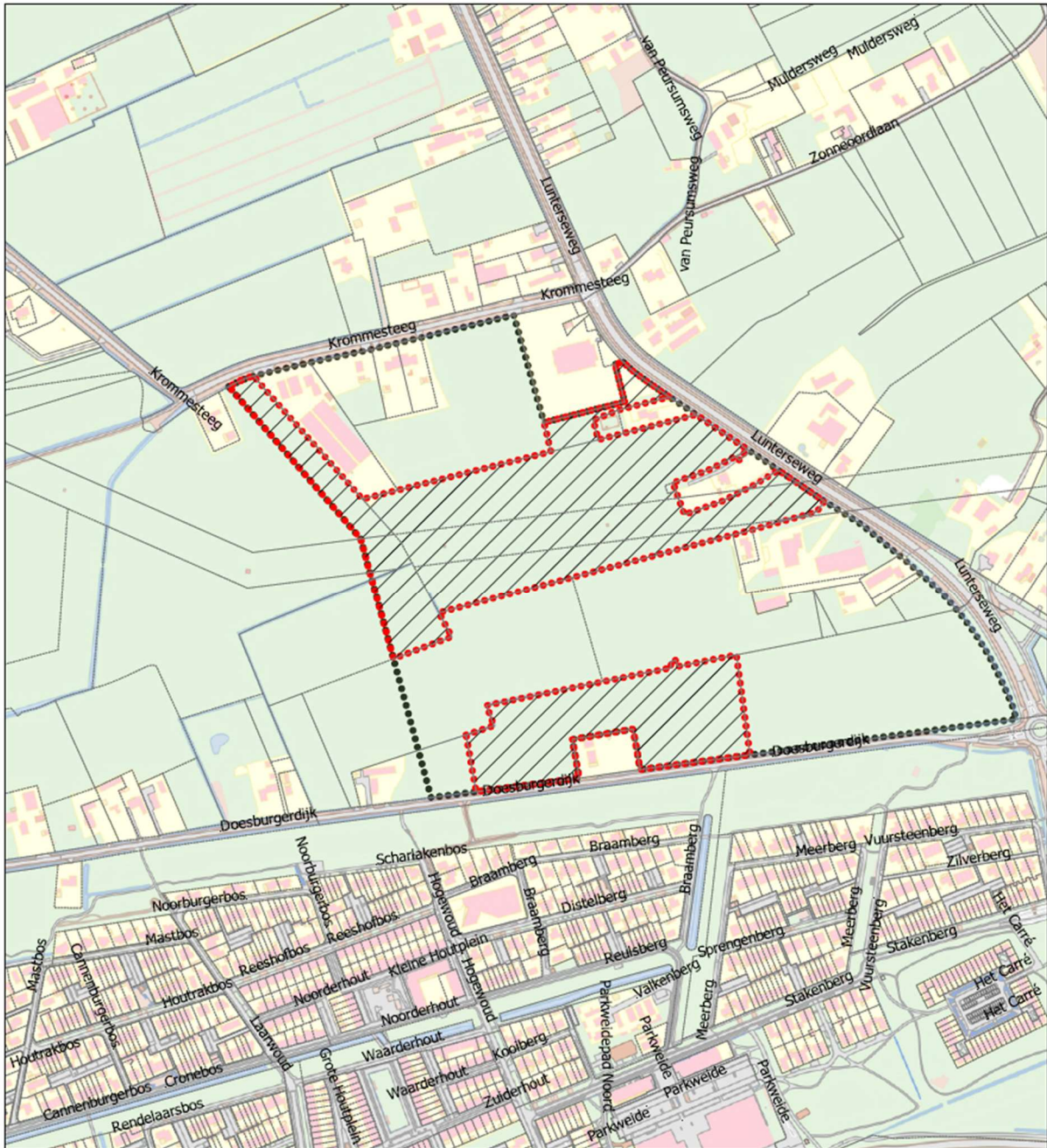
Het resultaat van de grondexploitatie Kernhem is verslechterd met € 991.000. Dit is grotendeels toe te schrijven aan een herziening van de prijzen in de profielen die gebruikt worden om de geschatte kosten voor het bouw- en woonrijpmaken te berekenen. De hogere kosten voor het bouwrijpmaken en woonrijpmaken worden gedeeltelijk gecompenseerd door de stijgende opbrengsten.

Er is dit jaar ruimte voor een tussentijdse winstneming van € 649.000. Deze is toegevoegd aan het resultaat van het grondbedrijf.

#### **Risico's**

De civieltechnische werkzaamheden blijven gevoelig voor prijsstijgingen.

# G20225 Doesburgerbroek Oost fase 1 Oost



0 100 200 300 400 m



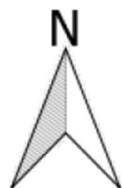
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede

Doesburgerbroek fase 1 Oost

G20225



Doesburgerbroek fase 1 Oost	
<b>Projectleider:</b> D. van Schoten	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> J.P. van der Schans	<b>Start:</b> 2025
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2036
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 1.492.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 12.368.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 9.947.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 1.034.000	(n)	

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen						24	22	70	116 woningen
Bereikbare woningen						4	3	11	18 woningen
Dure woningen						11	12	35	58 woningen
<b>Totaal</b>						<b>39</b>	<b>37</b>	<b>116</b>	<b>192 woningen</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>						1.600	1.600	4.800	8.000 m <sup>2</sup>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
497118	09-10-2025	Openen grondexploitatie 1e fase Doesburgerbroek
451743	11-07-2024	Kennismemen koers ruimtelijk raamwerk Doesburgerbroek
389175	15-06-2023	Vaststellen ambitiedocument Kernhem Noord

## Algemeen

Ede groeit sterk. Het Ontwikkelkader Ede-Stad schetst op hoofdlijnen hoe deze groei kan worden opgevangen. Doesburgerbroek levert hieraan een substantiële bijdrage met 2.500 tot 2.700 woningen. Het plangebied ligt ten noorden van de wijk Kernhem en richt zich met name op woningen voor startende gezinnen en ouderen.

De gemeenteraad heeft de grondexploitatie voor fase 1 van Doesburgerbroek geopend als onderdeel van de totale businesscase van Doesburgerbroek. Daarmee zijn financiële middelen beschikbaar gesteld om vervolgstappen in de gebiedsontwikkeling te zetten. Dit markeert een belangrijke mijlpaal richting de realisatie van nieuwe woningen in Doesburgerbroek.

## Voortgang

Voordat kan worden gestart met de bouw, is onder meer een natuurvergunning van de provincie Gelderland vereist. Deze vergunning borgt dat de plannen in overeenstemming zijn met de natuurwaarden in en rondom het gebied.

Momenteel wordt gewerkt aan een locatieonderbouwing. Hierin wordt gemotiveerd waarom deze locatie geschikt is voor woningbouw en op welke wijze rekening wordt gehouden met natuur, water en de omgeving. Dit vormt een essentieel onderdeel van de voorbereiding en draagt bij aan een zorgvuldige en goed onderbouwde planvorming.

## Resultaat

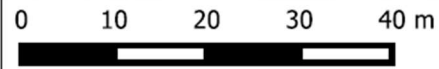
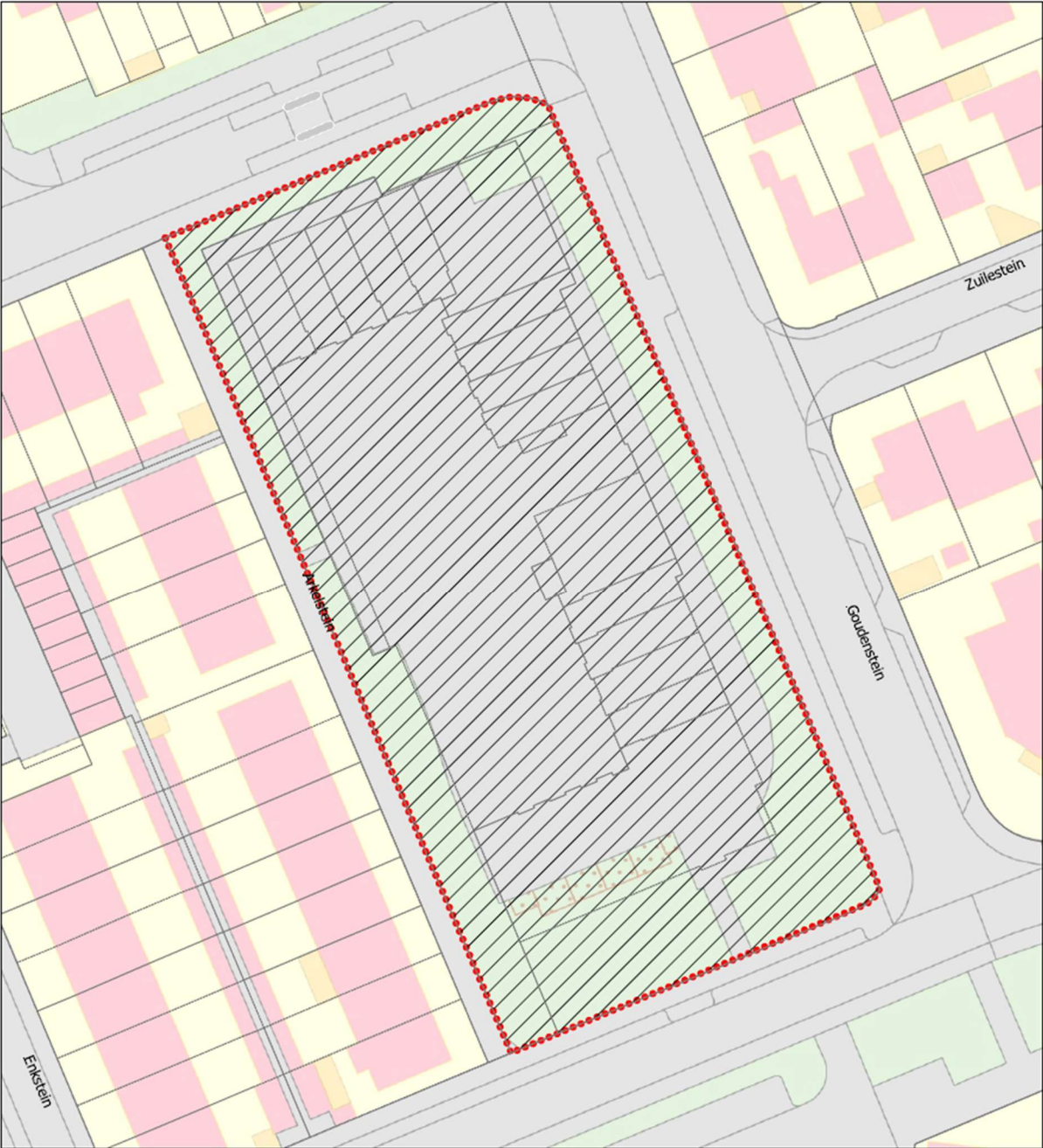
Het resultaat op netto contante waarde verslechtert met € 1 miljoen naar € 9,9 miljoen negatief. Deze ontwikkeling hangt vooral samen met voorziene kostenstijgingen in de komende jaren en een meer getemporeerde stijging van de opbrengstenontwikkeling. Daarnaast zijn de beschikte subsidies in de grondexploitatie verwerkt en zijn nu administratief de juiste subsidiebedragen opgenomen. De subsidies zijn

naar rato van woningaantallen (192 van de 2.500-2.700) verdeeld over de verschillende (nog te openen) (grond)exploitaties.

### **Risico's**

Het risicoprofiel is sinds oktober 2025, bij de opening van de grondexploitatie, vrijwel ongewijzigd. Het project bevindt zich nog in de planfase en vraagt op meerdere onderdelen om verdere uitwerking. Het grootste risico betreft in het uiterste geval annulering van het project.

G24430 Goudenstein

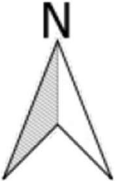


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Goudenstein  
G24430

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



<b>Goudenstein Ede</b>	
<b>Projectleider:</b> S. Nijman	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2021
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2026
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 330.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.100.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 1.079.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 144.000	(v)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen		24							24 woningen
Bereikbare woningen		9							9 woningen
Dure woningen									
<b>Totaal</b>		<b>33</b>							<b>33 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
116496	17-12-2019	Instemming initiatief
257373	15-11-2021	Vastgestelde startnotitie

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Intentieovereenkomst	Getekend	Bewonerscollectief Vrededorst & Woonstede	
Koopovereenkomst	Getekend	Bewonerscollectief Vrededorst & Woonstede	

## Algemeen

Aan de Goudenstein in Ede wordt een woonproject gerealiseerd door Wooncollectief Festein, een particulier initiatief dat sinds 2011 werkt aan de ontwikkeling van een gezamenlijke woonvorm. Het plan omvat in totaal 33 woningen, waarvan 10 appartementen en 4 eengezinswoningen in de sociale categorie. Woonstede neemt 6 appartementen en 4 eengezinswoningen in verhuur. De overige woningen zijn koopwoningen. Het project richt zich op gemeenschappelijk wonen, met gedeelde voorzieningen zoals een gezamenlijke ruimte en tuin. De bouw start in 2026.

## Voortgang

Door een ingediend bezwaar – voortkomend uit een eerder ontstane onenigheid – is het bestemmingsplan pas in december 2024 onherroepelijk geworden. Hierdoor hebben zowel de planologische procedure als de levering vertraging opgelopen. De levering én de uitvoering van het project schuiven hierdoor een jaar op, naar 2026. Inmiddels is de bouwvergunning verleend. In 2026 wordt het plangebied woonrijp gemaakt; het betreft de herinrichting van enkele groene percelen. Dit zijn geen grote werkzaamheden en kunnen bijna volledig in 2026 worden afgerond. De grondexploitatie kan daarom worden afgesloten bij de MPG 2027. De oplevering van de woningen volgt naar verwachting in 2027.

## Resultaat

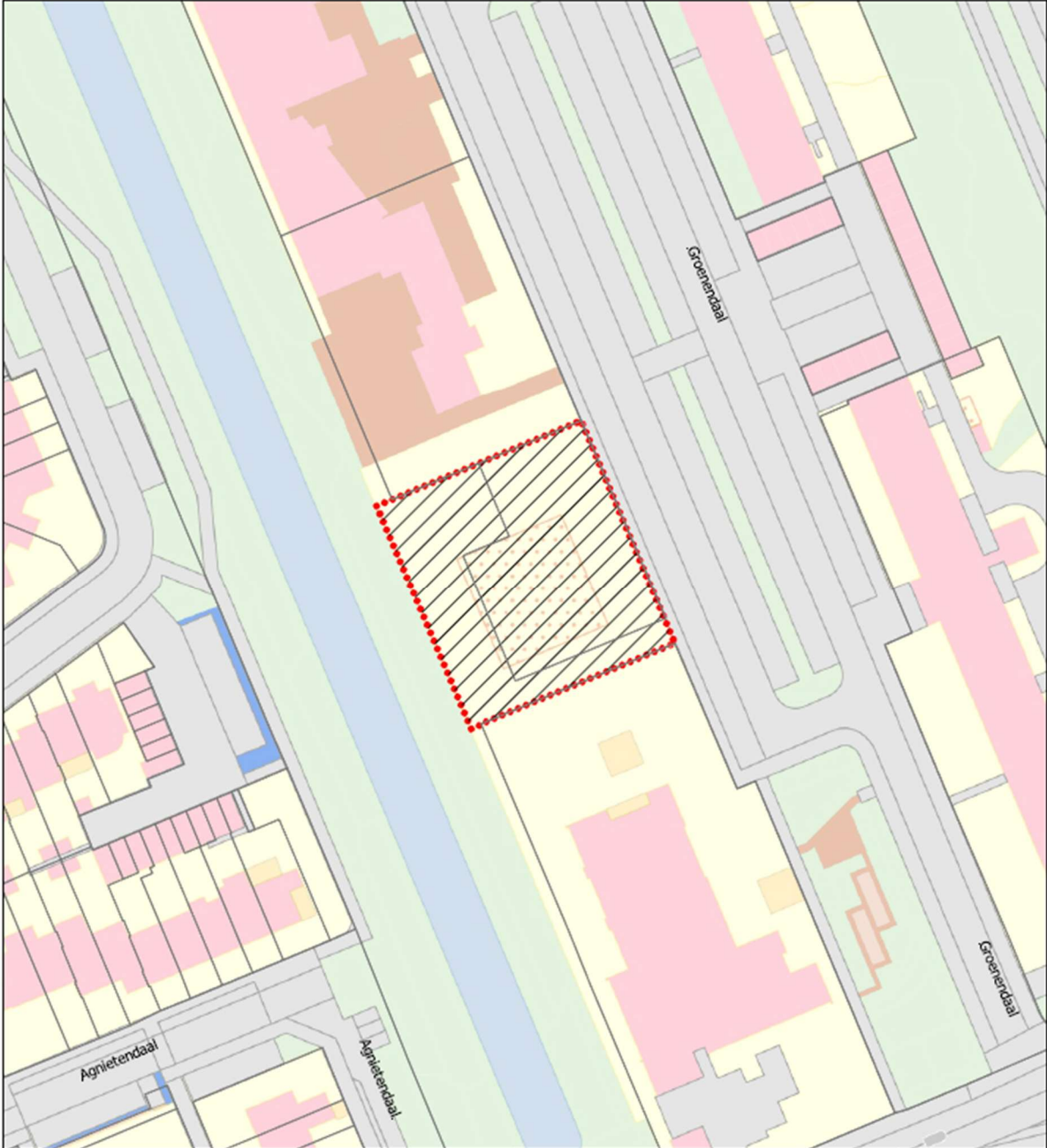
De verwachte netto contante waarde (NCW) op 1-1-2026 is verbeterd ten opzichte van vorig jaar, met € 144.000. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Een herijking van de SSK-ramingen voor het bouw- en woonrijp maken vallen positief uit;
- Er zijn minder ambtelijke uren nodig dan verwacht;
- Het risico op een planschadeclaim wordt niet verwacht en is uit de grondexploitatie gehaald.

## Risico

Er zijn geen risico's meer in het project.

# G24440 Groenendaal Flexwonen



0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede

Groenendaal flexwonen

G24440



Groenendaal Flexwonen	
<b>Projectleider:</b> S. Pelgrum	<b>Fase:</b> Realisatie
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2024
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2026
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 139.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 38.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 77.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 75.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 83.000	(v)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen		18							18 woningen
Bereikbare woningen									
Dure woningen									
<b>Totaal</b>		<b>18</b>							<b>18 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
447222	04-07-2024	Openen grondexploitatie en treffen verliesvoorziening

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
SOK	Getekend 2 april 2024	Woonstede	Samenwerkingsovereenkomst Flexwonen Groenendaal

## Algemeen

De druk op de Edese woningmarkt blijft met name in het betaalbare segment onverminderd groot. Om de druk snel te verlichten zet de gemeente in op diverse vormen van tijdelijk wonen. Sociale woningbouw op tijdelijke locaties is één van deze vormen. In samenwerking met Woonstede zijn plannen uitgewerkt. De gemeente en Woonstede zijn overeengekomen om op de locatie Groenendaal twee appartementenblokken van maximaal drie bouwlagen te ontwikkelen. Deze locatie biedt op deze manier ruimte voor 18 appartementen.

## Voortgang

Na het openen van de grondexploitatie in 2024 zijn de plannen verder uitgewerkt. In 2026 wordt de locatie bouwrijp gemaakt, wordt de grond in erfpacht aan Woonstede uitgegeven en worden de PMC-woningen geplaatst. Eind 2026 zullen de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken worden verricht.

## Resultaat

De verwachte netto contante waarde (NCW) op 1-1-2026 is verbeterd ten opzichte van vorig jaar, met € 83.000.

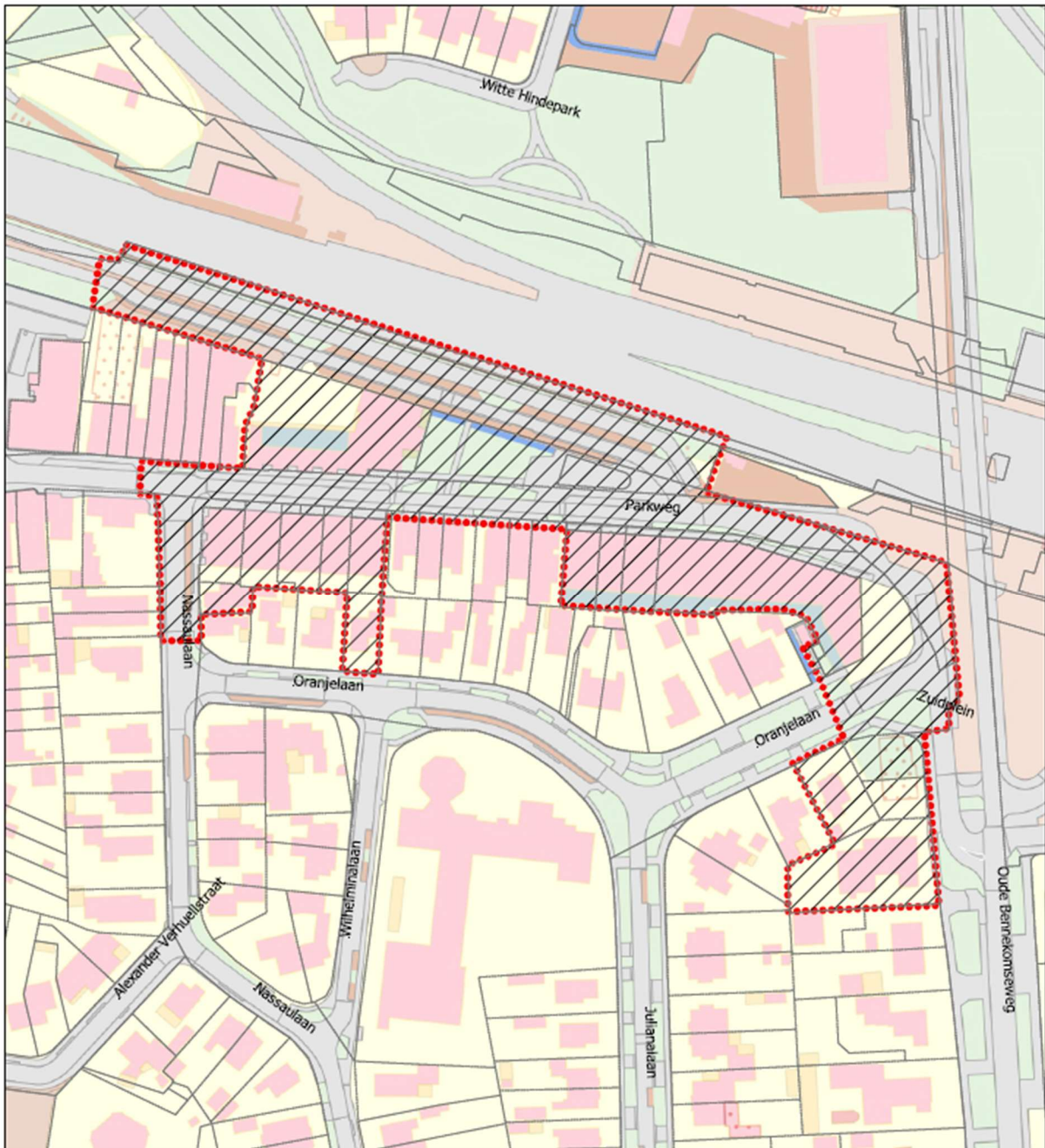
De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Toekenning van de SFT-subsidie en verwerking van deze subsidie in de grondexploitatie;
- De sloopkosten vallen lager uit dan begroot.

## Risico

Woonstede heeft meerwerkkosten gemaakt door ontwerpwijzigingen en de aansluiting van de nutsvoorzieningen. Mogelijk willen zij een deel van deze kosten verhalen op de gemeente.

## G24830 Kop van de Parkweg



0 30 60 90 120 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kop van de Parkweg

G24830

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



Kop van de Parkweg	
<b>Projectleider:</b> J van de Ven	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2009
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2026
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 8.403.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 100.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 8.424.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 75.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 8.259.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	
Vershil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 59.000	(n)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen	49	9							58 woningen
Bereikbare woningen	69								69 woningen
Dure woningen									
<b>Totaal</b>	<b>118</b>	<b>9</b>							<b>127 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	17-12-2009	Vaststelling Raad Strategische Notitie
	11-11-2010	Vaststelling Raad stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
	21-06-2011	Collegebesluit NS strook toe te voegen aan plangebied
VR 2012/8	22-03-2012	Vaststelling Raad bestemmingsplan

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst bestaand vastgoed	Geleverd	Kuipers Real Estate	Verkoop Mon Reve en Oranjelaan 1
Koopovereenkomst plandeel noord	Geleverd	Mateboer	Toestemming doorverkoop aan Verdouw
Koopovereenkomst plandeel West	Geleverd	Kuipers Real Estate	
Koopovereenkomst plandeel Kop	Gereed	ZE	Geleverd 2021
Koopovereenkomst Oude Bennekomsseweg	Vorbereiding	Middendorp	

## Algemeen

De ambitie bij de start van het project in 2009 was om de Kop van de Parkweg te transformeren naar een levendig en gemengd gebied waarin gewoond, gewerkt, gewinkeld en uitgegaan wordt en waar het prettig is te verblijven. De gemeenteraad heeft in 2009 de ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld en vervolgens in 2010 het stedenbouwkundig plan en in 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld.

## Voortgang

Inmiddels is het plan bijna afgerond:

- Plandeel noord: in december 2018 is gestart met de bouw van 29 woningen, deze zijn in 2020 opgeleverd;
- Plandeel west: de 42 woningen zijn in januari 2019 opgeleverd en in gebruik genomen;
- Plandeel oost: in 2023 zijn hier 63 woningen opgeleverd;
- De bouw van de short stay appartementen met een horecafunctie op de begane grond;
- De aanleg van het snelfietspad, de ontsluiting van de Spindop en het parkeren voor de Kop van de Parkweg in de NS strook zijn inmiddels uitgevoerd. Na oplevering van de woningen is de openbare ruimte eveneens definitief ingericht.
- De Parkweg is in combinatie met het Spindopplein (geen onderdeel van dit project) ingericht en het woonrijp maken is afgerond.

- In 2024 en 2025 heeft de ontwikkelaar het plan voor de kavel aan de Oude Bennekomseweg verder uitgewerkt. Inmiddels is een Omgevingsvergunning voor de bouw van 9 studio's verleend. De planning is om in Q1 2026 een koopovereenkomst te sluiten en in 2026 ook de grond te leveren. Met de ontwikkelaar worden gesprekken gevoerd over de grondprijs. De grondexploitatie kan vervolgens per 31-12-2026 worden afgesloten.

### Resultaat

Het resultaat ten opzichte van de MPG 2025 is nadeliger geworden met € 59.000. Voornaamste oorzaak is de afdracht die de grondexploitatie doet aan de inrichting van de "witte vlek" (een strook openbare ruimte waarvan niet duidelijk was of dit binnen de scope van de grondexploitatie en/of Spoorzone viel) à € 80.000 en die niet in de grondexploitatie was opgenomen.

### Risico

Het risicoprofiel voor het project is wat hoger geworden omdat de kosten voor de inrichting van de "witte vlek" zijn gebaseerd op een SSK raming en niet op basis van een definitief ontwerp. Het risico is dus aanwezig dat vanuit de grex om een hogere bijdrage wordt gevraagd.

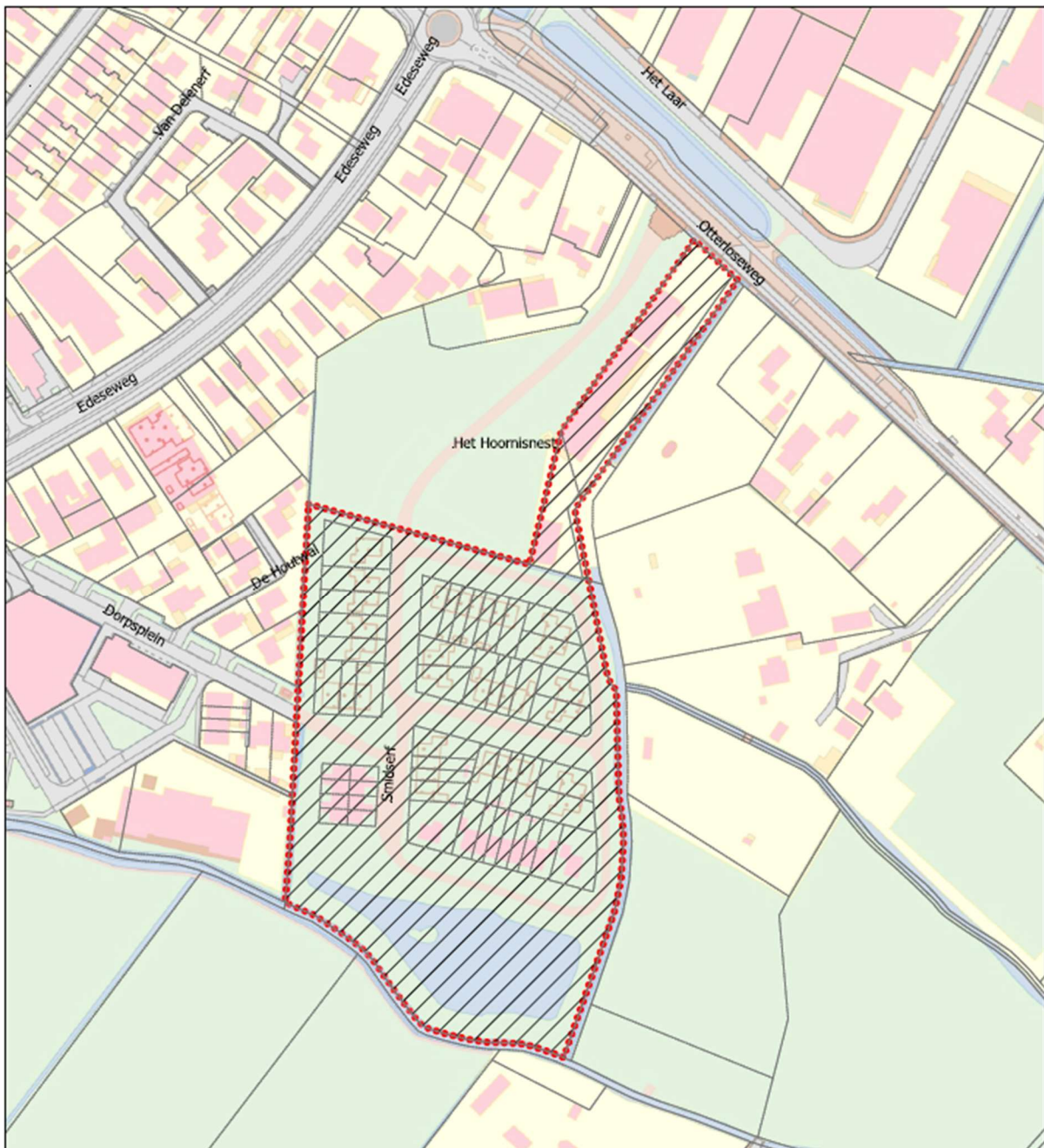
### Grondprijs

In het kader van de Grondprijzennota en het opstellen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties is de laatste uit te geven kavel getaxeerd op € 412.000. Bij het opstellen van het MPG 2026 is geconstateerd dat deze prijs te hoog ligt en afwijkt van de marktwaarde. Dit is teruggelegd bij de taxateur en daarbij is duidelijk geworden dat in de berekeningen onder de taxatie uitgegaan is van een afwijkend m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Dit heeft geleid tot een te hoge taxatie. Het is nodig om de grondprijs voor de kavel bij te stellen om in lijn te komen met de marktwaarde en deze te kunnen uitgeven in 2026.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

6. De grondprijs voor de nog uit te geven kavel op Kop van de Parkweg bij te stellen naar € 312.000.

## G70710 Wekerom - Oost



0 50 100 150 200 m



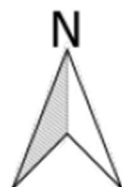
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom-Oost

G70710

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



Wekerom - Oost	
<b>Projectleider:</b> E. van Leeuwen	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2019
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2030
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 1.626.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 88.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 2.306.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 2.088.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 1.778.000	(n)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen	19	5		8					32 woningen
Bereikbare woningen	11	2							13 woningen
Dure woningen	13	2		2					17 woningen
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>9</b>		<b>10</b>					<b>62 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
100810	18-09-18	Projectdocument Wekerom Oost deelgebied J
106073	31-01-19	Nota van Uitgangspunten Wekerom Oost deelgebied J
274962	21-12-21	Koopovereenkomst Wekerom Oost deelgebied J met intentieverklaring tot aankoop perceel particulier
303474	06-10-2022	Vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Wekerom-Oost door de gemeenteraad
477450	08-05-2025	Aanpassen budgetten voor de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie Wekerom-Oost

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Bouwclaim		De Bunte Vastgoed	1 juni 2006 - Afschrift akte van levering
Koopovereenkomst		De Bunte Vastgoed	21 december 2021 collegebesluit akkoord - tekenmoment 19-01-2022

## Algemeen

In het vastgestelde structuurplan Wekerom (2005) en de Omgevingsvisie Ede 2040, is de locatie Wekerom Oost bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie voor Wekerom. De locatie bestaat uit een deel waar de gemeente bouw, -en woonrijp maakt en de grond uitgeeft (actief grondbeleid) en een deel waar de ontwikkelaar (de Bunte Vastgoed) dit doet en de gemeente de kaders stelt en toetst en via een exploitatiebijdrage de kosten verhaalt (faciliterend grondbeleid). Over het actieve deel wordt in dit MPG gerapporteerd.

## Voortgang

In juni 2022 is het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan door het college vastgesteld en in oktober 2022 door de gemeenteraad. In 2023 zijn de plannen verder uitgewerkt en in 2023 is gestart met het bouwrijp maken. Deze werkzaamheden zijn begin 2024 afgerond. Eind 2024 is de grond voor 43 woningen geleverd. In 2025 is de locatie in het noordoosten van het gebied door de gemeente aangekocht en toegevoegd aan de door de gemeente gevoerde grondexploitatie. Hier is een programma voorzien van 10 woningen (geplande uitgifte 2028). Grondlevering ten behoeve van het realiseren van 9 woningen in het zuidelijk deel staat gepland in 2026.

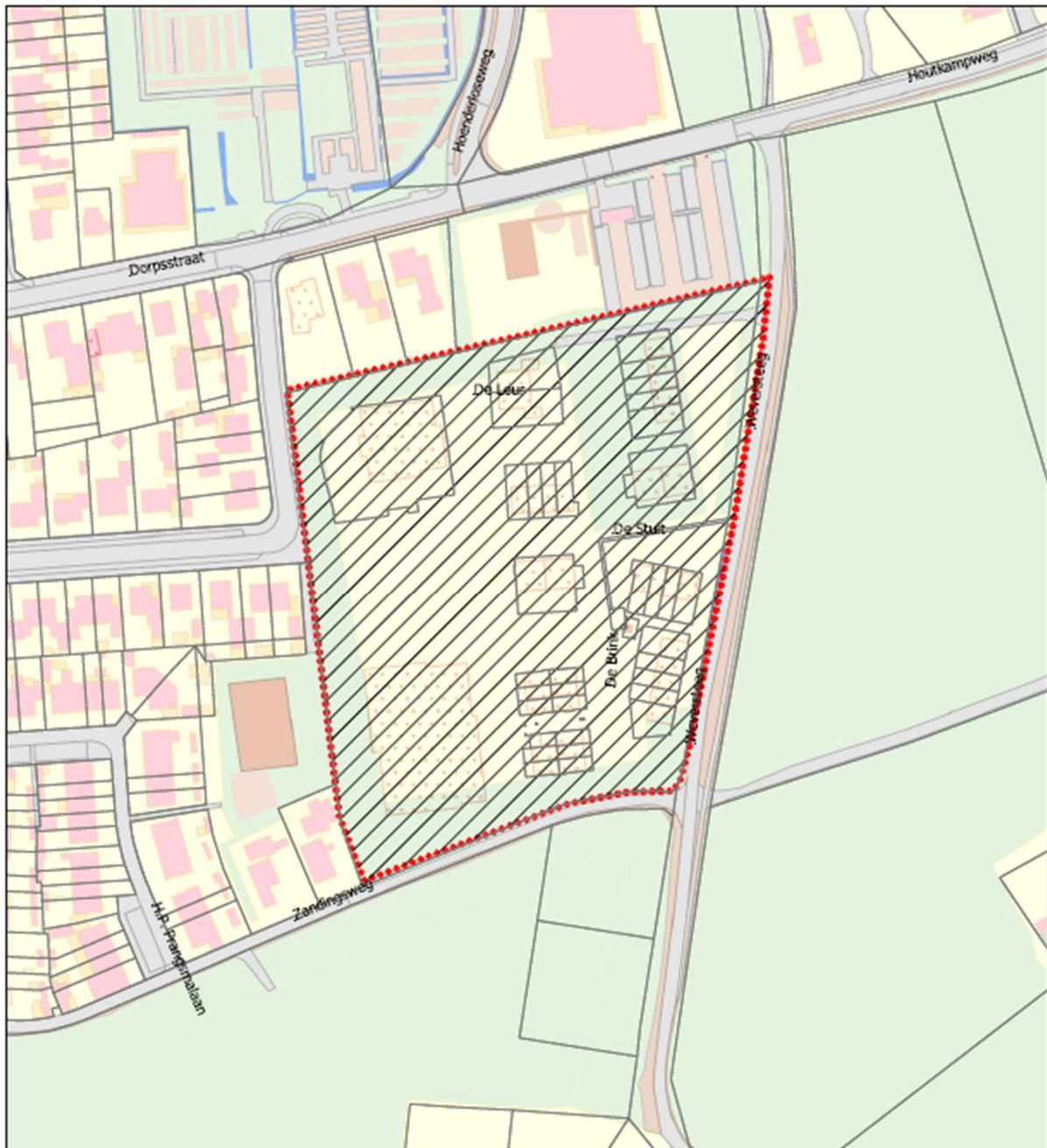
**Resultaat**

De netto contante waarde (NCW 1-1-2026) van de grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar verslechterd met € 1.778.000. De reden voor deze verslechtering is de aankoop van het gebied in het noordoosten en de hiermee verband houdende extra kosten (o.a. sloopkosten, kosten BRM en kosten WRM).

**Risico**

Het risicobedrag is afgenomen. De reden hiervan is onder andere dat een mogelijke sanering aan de verkoper in rekening zal worden gebracht.

## G80700 Otterlo, Weversteeg



0 40 80 120 160 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo Weversteeg

G80700

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



<b>Otterlo - Weversteeg</b>	
<b>Projectleider:</b> M. Smeets	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2015
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2027
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 1.297.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 278.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 267.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 333.000	(v)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen	39								39 woningen
Bereikbare woningen	8								8 woningen
Dure woningen	16								16 woningen
<b>Totaal</b>	<b>63</b>								<b>63 woningen</b>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
41664	12-01-2016	Vaststelling projectdocument
54870	29-09-2016	Vaststelling Nota van Uitgangspunten
87947	20-03-2018	Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door college
	29-05-2019	Besluit tot niet vaststellen bestemmingsplan, plan on-hold in verband met onmiddellijke buitenwerking treding PAS (Raad van State).
308921	31-05-2022	Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' door college
	24-05-2023	Onherroepelijk bestemmingsplan

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst	Getekend	Heijmans Huizen	Getekend 18 september 2024

## Algemeen

De oude sportvelden op de locatie Weversteeg en Onderlangs in Otterlo zijn aangewezen als nieuwe woningbouwlocatie en locatie voor het Multifunctionele Dorpshuis (MFD). Na een participatietraject met verschillende partijen in het dorp is een plan tot stand gekomen dat draagvlak heeft onder de bevolking van Otterlo. Het woningbouwprogramma bestaat uit grondgebonden woningen en betaalbare en middeldure appartementen.

## Voortgang

Inmiddels is de grond bouwrijp gemaakt en gestart met de bouw van 43 koopwoningen en 20 huurappartementen. De oplevering wordt verwacht rond eind 2026/begin 2027. De bouw van het Multifunctionele Dorpshuis is ook gestart. De bouw wordt naar verwachting afgerond in het eerste kwartaal van 2027.

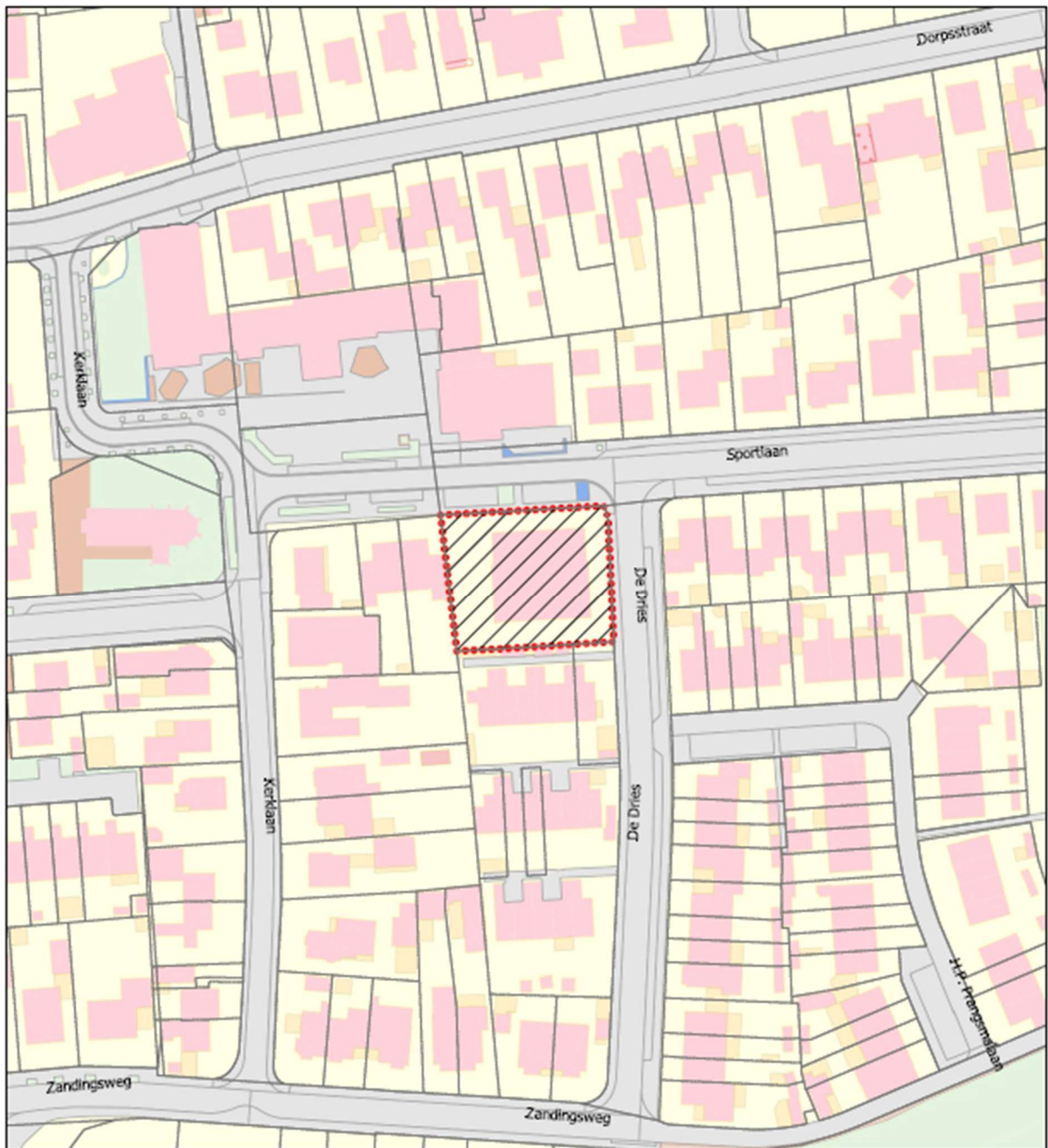
## Resultaat

Het resultaat op netto contante waarde (NCW 1-1-2026) is verbeterd ten opzichte van het vorige MPG 2025. De verwachte verbetering van het project bedraagt € 333.000. De belangrijkste reden voor de verbetering is het positieve resultaat van het goedkoper uitvallen van de kosten voor het bouwrijpmaken.

## Risico

Geen risico's meer opgenomen.

# G80710 Otterlo, SERO



0 20 40 60 80 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo - Sero

G80710

Afdeling Ingenieursbureau - gemeente Ede



Otterlo, SERO	
<b>Projectleider:</b> Manon Smeets/Wim de Bruin	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2026
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2029
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 0	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2026	€ 26.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 345.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2026	€ 34.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2026)</b>	<b>€ 318.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming (totaal)	€
Verschil t.o.v. resultaat 2025 (CW)	€ 6.000	(n)		

Uitgifteplanning	Gerealiseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032>	Totaal
Betaalbare woningen			10						10 woningen
Bereikbare woningen									woningen
Dure woningen									woningen
<b>Totaal</b>			<b>10</b>						<b>10 woningen</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									m <sup>2</sup>

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
506524	23-01-2026	Openen grondexploitatie voor het project SERO (sportzaal) verlaatlocatie

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

### Algemeen

De sportzaalfunctie aan de Sportlaan/De Dries in Otterlo vervalt vanwege de realisatie van het nieuwe Multifunctionele Dorpshuis. Deze verlaatlocatie komt begin 2027 beschikbaar en is geschikt voor de ontwikkeling van maximaal 10 sociale huurwoningen in samenwerking met woningcorporatie Woonstede. De transformatie van de locatie sluit aan bij het gemeentelijk beleid om betaalbare huisvesting te bevorderen en binnenstedelijke ontwikkeling te stimuleren.

### Voortgang

Vorbereiding is in gang gezet

### Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 318.000 nadelig. In de planuitwerking wordt gezocht naar planoptimalisatie, met name aan de kostenkant.

### Risico's

Mogelijke risico's bestaan onder andere uit het aantreffen van verontreinigingen onder de huidige locatie en het ontbreken van een toereikende netwerkaansluiting voor het realiseren van de nieuw te bouwen woningen.

## 9 Bijlagen

## Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd

Aantallen in hectare

Planning bedrijventerreinen		Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 e.v.
G13200	BT A12 Schuttersvelden	68,2	67,5	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G13210	BT A12 De Klomp	17,0	14,7	2,4	0,9	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>85,2</b>	<b>82,2</b>	<b>3,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Aantallen in stuks

Planning woningbouw gemeentelijke locaties		Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 e.v.
G12920	Kazerneterreinen Maurits Noord	196	196	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G12930	Kazerneterreinen Elias Beeckman	190	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G12940	Kazerneterreinen Simon Stevin	511	511	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G129xx	Kazerneterreinen gebouwen	329	329	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	39	0	39	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G15210	Flexwonen Somapad	23	0	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G20218	Kernhem B West	935	815	120	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G20225	Doesburgerbroek fase 1 Oost	192	0	192	0	0	0	0	39	37	40	37	39	0	0
G24430	Goudenstein	33	0	33	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G24440	Flexwonen Groenendaal	18	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G24830	Kop van de Parkweg	127	118	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G70710	Wekerom Oost	62	43	19	9	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
G80700	Otterlo - Weversteeg	63	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G80710	Otterlo - SERO	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>2.728</b>	<b>2.265</b>	<b>463</b>	<b>212</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### WFC

Aantallen in hectare

Planning bedrijventerreinen WFC		Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 e.v.
G12950	Kazerneterrein Maurits WFC	5,8	1,1	4,7	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>5,8</b>	<b>1,1</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,0</b>

Aantallen in stuks

Planning woningbouw WFC		Totaal	Gerealiseerd t/m 2025	Begroot te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 e.v.
G12950	Kazerneterrein Maurits WFC	1.513	380	1.133	0	0	95	97	102	107	101	106	170	170	185
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>1.513</b>	<b>380</b>	<b>1.133</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>97</b>	<b>102</b>	<b>107</b>	<b>101</b>	<b>106</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>185</b>

## Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten

Projectresultaat bedrijventerrein		Saldo CW			Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde		
		Boekwaarde	2026	2025 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	datum
<b>Bedrijventerrein (programma 4 Economie, Arbeidsmarkt &amp; Mobiliteit)</b>															
G13200	BT A12 Schuttersvelden	€ 7.492.863	8.944.248	10.156.840	-1.212.593	92.824.799	92.838.081	100%	-13.282	102.624.056	100.330.944	98%	2.293.112	10.072.675	31-12-2031
G13210	BT A12 De Klomp	-€ 18.915.185	-6.993.692	-9.244.791	2.251.099	59.750.317	56.555.613	95%	3.194.704	53.097.966	37.640.428	71%	15.457.538	-7.876.033	31-12-2031
<b>Totaal projectresultaat bedrijventerrein</b>		<b>-11.422.322</b>	<b>1.950.556</b>	<b>912.050</b>	<b>1.038.506</b>	<b>152.575.116</b>	<b>149.393.694</b>	<b>98%</b>	<b>3.181.422</b>	<b>155.722.022</b>	<b>137.971.372</b>	<b>89%</b>	<b>17.750.650</b>	<b>2.196.643</b>	
<b>Projectresultaat woningbouw</b>															
		Boekwaarde	2026	2025 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	datum
<b>woningbouw (programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling)</b>															
G12920	Kazernetreinen Maurits Noord	-€ 17.011.067	-17.696.558	-17.738.239	41.680	41.621.814	40.900.171	98%	721.643	23.889.104	23.889.104	100%	0	-18.050.490	31-12-2026
G12930	Kazernetreinen Elias Beekman	-€ 6.081.093	-6.225.336	-6.308.512	83.176	31.558.142	30.614.967	97%	943.176	25.333.254	24.533.874	97%	799.380	-6.349.842	31-12-2026
G12940	Kazernetreinen Simon Stevin	€ 9.232.415	8.963.310	8.944.380	18.930	55.269.372	55.228.372	100%	41.000	64.232.681	64.232.681	100%	0	9.125.388	31-12-2026
G14170	Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat	-€ 547.736	-575.423	-464.123	-111.300	1.607.761	545.157	34%	1.062.604	1.064.509	-2.579	0%	1.067.088	-610.644	31-12-2028
G15210	Flexwonen Somapad	-€ 67.383	20.288	-129.976	150.264	533.390	67.375	13%	466.015	562.896	-7	0%	562.904	20.694	31-12-2026
G20218	Kernhem B West	€ 3.621.342	1.202.815	2.193.594	-990.779	50.274.764	42.413.445	84%	7.861.320	51.598.206	46.034.786	89%	5.563.420	1.276.437	31-12-2028
G20225	Doesburgerbroek Fase 1 Oost	-€ 1.492.356	-9.947.405	-8.913.789	-1.033.615	27.326.528	1.477.610	5%	25.848.918	18.383.876	-14.746	0%	18.398.622	-12.368.347	31-12-2036
G24430	Goudenstein	-€ 329.807	1.078.512	935.012	143.500	501.519	338.903	68%	162.616	1.610.266	9.096	1%	1.601.170	1.100.082	31-12-2026
G24440	Flexwonen Groenendaal	-€ 138.858	75.312	-7.468	82.780	342.578	138.858	41%	203.721	424.552	0	0%	424.552	76.819	31-12-2026
G24830	Kop van de Parkweg	-€ 8.402.644	-8.259.072	-8.199.731	-59.340	12.771.251	12.640.621	99%	130.630	4.492.746	4.237.976	94%	254.770	-8.424.253	31-12-2026
G70710	Wekerom Oost	-€ 1.626.024	-2.088.317	-310.327	-1.777.990	8.497.149	6.190.019	73%	2.307.130	6.419.782	4.563.995	71%	1.855.787	-2.305.671	31-12-2030
G80700	Otterlo - Weversteeg	€ 1.297.443	-267.306	-599.898	332.592	6.024.445	4.468.611	74%	1.555.834	5.761.923	5.766.055	100%	-4.132	-278.105	31-12-2027
G80710	Otterlo - SERO	€ 0	-318.284	-312.450	-5.834	534.033	0	0%	534.033	228.048	0	0%	228.048	-344.520	31-12-2029
<b>Totaal projectresultaat woningbouw</b>		<b>-21.545.767</b>	<b>-34.037.463</b>	<b>-30.911.527</b>	<b>-3.125.936</b>	<b>236.862.747</b>	<b>195.024.107</b>	<b>82%</b>	<b>41.838.640</b>	<b>204.001.843</b>	<b>173.250.235</b>	<b>85%</b>	<b>30.751.608</b>	<b>-37.132.453</b>	
<b>Projectresultaat WFC</b>															
		Boekwaarde	2026	2025 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	datum
<b>WFC</b>															
G12950	WFC	-€ 31.386.525	-26.140.333	-27.579.502	1.439.169	96.991.832	61.628.176	64%	35.363.655	69.559.561	30.241.652	43%	39.317.909	-38.081.528	31-12-2044
<b>Totaal projectresultaat WFC</b>		<b>-31.386.525</b>	<b>-26.140.333</b>	<b>-27.579.502</b>	<b>1.439.169</b>	<b>96.991.832</b>	<b>61.628.176</b>	<b>64%</b>	<b>35.363.655</b>	<b>69.559.561</b>	<b>30.241.652</b>	<b>43%</b>	<b>39.317.909</b>	<b>-38.081.528</b>	
<b>Totaal projectresultaat Grondbedrijf</b>															
		Boekwaarde	2026	2025 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	
<b>Totaal projectresultaat Grondbedrijf</b>		<b>-64.354.614</b>	<b>-58.227.239</b>	<b>-57.578.979</b>	<b>-648.260</b>	<b>486.429.694</b>	<b>406.045.977</b>	<b>83%</b>	<b>80.383.717</b>	<b>429.283.426</b>	<b>341.463.259</b>	<b>80%</b>	<b>87.820.168</b>	<b>-73.017.339</b>	