

## RAADSBSLUIT

| ZAAKNUMMER                                  | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR | PORT. HOUDER     |
|---------------------------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| 2126654                                     | Kosters, Frank        | MID-GZ | Mariska ten Heuw |
| ONDERWERP                                   |                       |        |                  |
| Herzieningen grondexploitaties per 1-1-2017 |                       |        |                  |



### DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. De boekwaarde overzichten van de "Materiële Vaste Activa" (voorheen nog niet in exploitatie genomen gronden) vast te stellen.
2. De per 1 januari 2017 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 60.199.021 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
4. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 16.023.252 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
5. Een haalbaarheidsonderzoek (€ 15.000) naar een zonnepark ten laste van de reserve grondexploitaties te brengen.
6. Tussentijds winst te nemen van € 1.096.845 in de grondexploitatie van het watertorenpark.
7. De winst kan genomen worden, omdat er geen vastgoed meer in het park hoeft te worden overgenomen. In 2017 het verwachte voordeel (€ 348.422) wat ontstaan is terug te betalen aan Welbions.
8. De helft van de verbetering van het resultaat van het watertorenpark (€ 0,2 miljoen) in 2017 vanuit de reserve grondexploitaties over te hevelen naar de reserve vastgoed.

De volgende punten zijn geen planinhoudelijke wijzigingen, maar worden opgenomen omdat de wetgeving gewijzigd is:

9. Jaarlijks het door de gewijzigde wetgeving ontstane rentenadeel voor de gemeente Borne in de grondexploitatie de Veldkamp ten laste van de reserve grondexploitaties te brengen. Het nadeel ontstaat voor Borne, omdat ze over haar eigen vermogen geen rente aan de grondexploitatie (en dus ook aan Hengelo) mag berekenen. Het gaat in totaal om een bedrag van € 2.269.675 (prijspeil 1 januari 2017). Het nadeel voor 2016 bedraagt € 222.849.
10. Een bedrag van € 50.000 te reserveren voor een skatevoorziening in de reserve grondexploitaties. Dit bedrag was gereserveerd in de grondexploitatie Lange Wemen, maar door de nieuwe wetgeving mag deze niet meer ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.
11. Een bedrag van € 1.425.000 te reserveren in 2017 voor de reconstructie van de Langestraat en het Burgemeester Jansenplein. Hiervoor was geld gereserveerd in de grondexploitatie Lange Wemen, maar door de gewijzigde regelgeving mag dat niet meer ten laste van de grondexploitatie komen.
12. Een bedrag te reserveren in de reserve grondexploitaties van € 350.000 voor het mogelijk afboeken op bedrijventerreinen in het kader van de Regionale Bedrijventerrein Programmering.
13. De bijdrage vanuit de Algemene Reserve Investerings van € 3 miljoen voor Hart van Zuid op te nemen in de reserve grondexploitaties. Deze bijdrage mag niet meer worden opgenomen in de grondexploitatie.

### PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De groeiende vraag naar woningen en het daarmee ontstane kleinere aanbod op de woningmarkt is de belangrijkste ontwikkeling in 2016 die doorzet in 2017. In Hengelo is deze trend zichtbaar in de gerealiseerde verkopen. Er is fors meer verkocht (€ 7,0 miljoen) dan dat verwacht was (€ 4,6 miljoen). De aantrekkende economie komt ook tot uiting in de commerciële vastgoedmarkt. Die trend is nog niet zichtbaar in de gerealiseerde verkopen (€ 0,4 miljoen), maar wel in de opties (€ 2,8 miljoen) voor 2017 (verwachte verkopen € 2 miljoen). In regionaal verband is er onderzoek gedaan naar de vraag en aanbod van bedrijventerreinen en het is de verwachting dat vraag en aanbod ongeveer in evenwicht zijn voor Hengelo.

Naast de markttrends is er een trend naar meer wetgeving voor de grondbedrijven. Door de crisis op de (woning)markt is de regelgeving in 2012 voor grondbedrijven aangescherpt. Ondanks dat het grondbedrijf in een rustiger vaarwater komt, is de regeldruk in 2016 fors toegenomen. Het afgelopen jaar zijn er vier verschillende wetten ingevoerd of geïmplementeerd.

Ondanks een hoeveelheid aan wijzigingen heeft het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties zich bijna zo ontwikkeld als vorig jaar is aangenomen. Het vrij besteedbare deel van deze reserve is € 3,1 miljoen. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling om een minimale reserve van € 3 miljoen te hebben.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM



## RAADSADVIES

| ZAAKNUMMER                                | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR | PORT. HOUDER |
|-------------------------------------------|-----------------------|--------|--------------|
| 2126654                                   | Kosters, Frank        | MID-GZ |              |
| ONDERWERP                                 |                       |        |              |
| Herziening grondexploitaties per 1-1-2017 |                       |        |              |



### AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden op peildatum 1 januari de grondexploitaties en de daarmee samenhangende reserves en voorzieningen herzien. Inmiddels is in de notitie grondexploitaties (maart 2016) verplicht dat de herzieningen jaarlijks herzien moeten worden.

Het gaat daarbij om het opstellen van de herziene grondexploitaties, waarin verwerkt zijn:

- De rekeningcijfers over 2016.
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2017 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

Het doel van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties is om de financiële situatie van het grondbedrijf weer te geven.

### INHOUD VAN HET VOORSTEL

De groeiende vraag naar woningen en het daarmee ontstane kleinere aanbod op de woningmarkt in Nederland is de belangrijkste ontwikkeling in 2016 die doorzet in 2017. In Hengelo is deze trend zichtbaar in de gerealiseerde verkopen. Er is fors meer verkocht (€ 7,0 miljoen) dan dat verwacht was (€ 4,6 miljoen). Maar het grondbedrijf heeft nog een groot aanbod dat in de markt moet worden gezet de komende jaren. Vanwege de lange procestijd van planontwikkeling bij zowel gemeenten als bij ontwikkelende en bouwende partijen is het van belang de goede producten op het juiste moment in de markt te gaan zetten.

De aantrekkende economie komt ook tot uiting in de commerciële vastgoedmarkt. Zowel in de kantorenmarkt als de bedrijfsruimtemarkt is een toenemende interesse voor toplocaties. Die trend is, in tegenstelling tot voorgaande jaren, nog niet zichtbaar in de gerealiseerde verkopen (€ 0,4 miljoen). Het is de verwachting dat het komend jaar, gezien de opties (€ 2,8 miljoen), de verwachte verkopen (€ 2,0 miljoen) wel worden gerealiseerd. In regionaal verband is er onderzoek gedaan naar de vraag en aanbod van bedrijventerreinen en het is de verwachting dat vraag en aanbod ongeveer in evenwicht zijn voor Hengelo.

Naast de markttrends zien we een trend naar meer wetgeving voor de grondbedrijven. Door de crisis op de (woning)markt was de regelgeving in 2012 voor grondbedrijven aangescherpt. Ondanks dat het grondbedrijf in een rustiger vaarwater komt, zien we dat de regeldruk in 2016 fors is toegenomen. Het afgelopen jaar hebben we te maken gehad met de invoering of de implementatie van vier verschillende wetten.

Ondanks de hoeveelheid aan wijzigingen heeft het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties zich bijna zo ontwikkeld als dat we vorig jaar hadden aangenomen. Het vrij besteedbare deel is € 3,1 miljoen. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling om een minimale reserve van € 3 miljoen te hebben.

### BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. De boekwaarde overzichten van de "Materiële Vaste Activa" (voorheen nog niet in exploitatie genomen gronden) vast te stellen.
2. De per 1 januari 2017 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 60.199.021 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
4. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 16.023.252 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
5. Een haalbaarheidsonderzoek (€ 15.000) naar een zonnepark ten laste van de reserve grondexploitaties te brengen.
6. Tussentijds winst te nemen van € 1.096.845 in de grondexploitatie van het watertorenpark.
7. De winst kan genomen worden, omdat er geen vastgoed meer in het park hoeft te worden overgenomen. In 2017 het verwachte voordeel (€ 348.422) wat ontstaan is terug te betalen aan Welbions.

8. De helft van de verbetering van het resultaat van het watertorenpark (€ 0,2 miljoen) in 2017 vanuit de reserve grondexploitaties over te hevelen naar de reserve vastgoed.

De volgende punten zijn geen planinhoudelijke wijzigingen, maar worden opgenomen omdat de wetgeving gewijzigd is:

9. Jaarlijks het door de gewijzigde wetgeving ontstane rentenadeel voor de gemeente Borne in de grondexploitatie de Veldkamp ten laste van de reserve grondexploitaties te brengen. Het nadeel ontstaat voor Borne, omdat ze over haar eigen vermogen geen rente aan de grondexploitatie (en dus ook aan Hengelo) mag berekenen. Het gaat in totaal om een bedrag van € 2.269.675 (prijsspeil 1 januari 2017). Het nadeel voor 2016 bedraagt € 222.849.
10. Een bedrag van € 50.000 te reserveren voor een skatevoorziening in de reserve grondexploitaties. Dit bedrag was gereserveerd in de grondexploitatie Lange Wemen, maar door de nieuwe wetgeving mag deze niet meer ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.
11. Een bedrag van € 1.425.000 te reserveren in 2017 voor de reconstructie van de Langestraat en het Burgemeester Jansenplein. Hiervoor was geld gereserveerd in de grondexploitatie Lange Wemen, maar door de gewijzigde regelgeving mag dat niet meer ten laste van de grondexploitatie komen.
12. Een bedrag te reserveren in de reserve grondexploitaties van € 350.000 voor het mogelijk afboeken op bedrijventerreinen in het kader van de Regionale Bedrijventerrein Programmering.
13. De bijdrage vanuit de Algemene Reserve Investerings van € 3 miljoen voor Hart van Zuid op te nemen in de reserve grondexploitaties. Deze bijdrage mag niet meer worden opgenomen in de grondexploitatie.

#### FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2017 zijn de volgende.

##### Voorziening tekortexploitaties

Conform de "gedragslijn BBV en grondbedrijf" (raadsbesluit 20.03.2007) dient ten laste van de reserve een voorziening getroffen te worden om de contante waarde van de tekortexploitaties af te dekken. Per 01.01.2017 is er een voorziening getroffen van afgerond € 60,2 miljoen. Dit jaar is complex 790 verspreide gronden Hart van Zuid in exploitatie genomen (vorig jaar was deze verantwoord in de Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden) en is de voorziening opgenomen (€ 1,8 miljoen). Voor het vergelijk met vorig jaar laten we die voorziening buiten beschouwing (€ 58,4 miljoen). De voorziening was vorig jaar vastgesteld op € 54,9 miljoen. Verwacht was dat de voorziening zou toenemen met de rente naar 56,8 miljoen. Het verschil is dan € 1,6 miljoen. De grootste veroorzaker is de extra voorziening die is getroffen voor de waardering van bedrijventerreinen. Deze voorziening is in overleg met de accountant uit voorzichtigheid toegevoegd. Dit jaar gaan we onderzoeken of deze voorziening nodig is.

##### Materiële Vaste Activa/Voorzieningen nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

In de notitie grondexploitaties (maart 2016) worden gronden die anticiperend en strategisch worden aangekocht verantwoord onder de Materiële Vaste activa. Voorheen werd dit gepresenteerd als de Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden. Als de verkeerswaarde lager is dan de boekwaarde, dan dient voor het verschil een voorziening te worden getroffen. Dit jaar wordt een voorziening getroffen (€ 16,0 miljoen) voor de nog niet in exploitatie genomen gronden, waarvan de boekwaarde hoger is dan de verkeerswaarde. Vorig jaar was de voorziening vastgesteld op € 16,3 miljoen. De voorziening is lager uitgevallen door het in exploitatie nemen van complex 790 verspreide gronden in Hart van Zuid (€ 1,8 miljoen). Daarmee verdwijnt deze voorziening uit de Materiële Vaste Activa/ NIEGG. De voorziening is met € 1 miljoen toegenomen, doordat de verwachte verkeerswaarde (naar aanleiding van het regionaal onderzoek naar bedrijventerreinen) van het milieubedrijvenpark naar beneden is bijgesteld. Daarnaast is de voorziening toegenomen met € 0,3 miljoen voor de aankoop van de school locatie aan de Paul Krugerstraat.

##### Vrij besteedbaar deel reserve grondbedrijf

De doelstelling om een vrij besteedbare deel van de reserve van € 3,0 miljoen te hebben is in 2016 gehaald.

##### Risico

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 11,0 miljoen naar € 7,7 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de geraamde rente en de geraamde opbrengststijging gelijk zijn. Hierdoor heeft een vertraging in de verkoop nauwelijks een financieel gevolg. Hiernaast is de (woning)markt verbeterd.

Een nieuw risico is de rente (deze is gedaald van 3,75% naar 2%). Omdat de rente nu laag is en de gevolgen van een rentestijging groot zijn is het daarmee één van de grootste risico's geworden.

#### Personeelslasten

In de periode 2017-2020 is binnen de grondexploitaties voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken. De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2020. Hierdoor kunnen dekkingsproblemen ontstaan. Afstemming tussen de begroting en de grondexploitatie voor wat betreft de dekking van de personeelslasten blijft jaarlijks noodzakelijk.

#### **BIJLAGE(N)**

(1a) Algemene toelichting

(1b) Reserves en voorzieningen

(II) Woningbouw, bedrijventerreinen, erfpacht en Materiële Vaste Activa

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

# **Herziening grondexploitaties per 1 januari 2017**

Deel Ia: Algemene toelichting

30 mei 2017  
Sector Middelen  
Afdeling Grondzaken

## Inhoudsopgave

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoud .....</b>                                                      | <b>2</b>  |
| <b>Samenvatting .....</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>1. Inleiding .....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <b>2. Wijzigingen wetgeving .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>3. Reserve grondexploitatie .....</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>4. Risico's .....</b>                                                 | <b>13</b> |
| <b>4.1. Risico's grondbedrijf .....</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>4.2. Scenario's .....</b>                                             | <b>16</b> |
| <b>5. Verkoopopbrengsten en programma .....</b>                          | <b>18</b> |
| <b>5.1. In 2016 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>5.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma .....</b>      | <b>20</b> |
| <b>6. Onderhanden werk met betrekking tot de grondexploitaties .....</b> | <b>25</b> |
| <b>7. Dekking personeelslasten .....</b>                                 | <b>29</b> |
| <b>Bijlagen .....</b>                                                    | <b>31</b> |
| <b>Bijlage 1. Begrippen .....</b>                                        | <b>32</b> |
| <b>Bijlage 3.1. Voorziening per grondexploitatie .....</b>               | <b>35</b> |
| <b>Bijlage 3.2. Voorziening Materiële Vaste Activa .....</b>             | <b>36</b> |
| <b>Bijlage 3.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties .....</b>      | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 5.1. Gerealiseerde verkopen in 2016 .....</b>                 | <b>39</b> |

## Samenvatting

De groeiende vraag naar woningen, en de daarmee ontstane kleinere aanbod op de woningmarkt in Nederland, is de belangrijkste ontwikkeling in 2016. Deze groei zet zich ook door in 2017. In Hengelo is deze trend zichtbaar in de gerealiseerde verkopen. Er is fors meer verkocht (€ 7,0 miljoen) dan dat verwacht was (€ 4,6 miljoen).

Het grondbedrijf heeft nog een groot aanbod dat in de markt moet worden gezet de komende jaren. Vanwege de lange procestijd van planontwikkeling bij zowel gemeenten als bij ontwikkelende en bouwende partijen, is het van belang de gevraagde producten op het juiste moment in de markt te gaan zetten.

De aantrekkende economie komt ook tot uiting in de commerciële vastgoedmarkt. Zowel in de kantorenmarkt als in de bedrijfsruimtemarkt, is een toenemende interesse voor toplocaties. Die trend is, in tegenstelling tot voorgaande jaren, nog niet zichtbaar in de gerealiseerde verkopen (€ 0,4 miljoen). Het is de verwachting dat het komend jaar, gezien de opties (€ 2,8 miljoen), de verwachte verkopen (€ 2,0 miljoen) wel worden gerealiseerd. In regionaal verband is er onderzoek gedaan naar de vraag en aanbod van bedrijventerreinen en het is de verwachting dat vraag en aanbod ongeveer in evenwicht zijn voor Hengelo.

Naast de markttrends zien we een trend naar meer wetgeving voor de grondbedrijven. Door de crisis op de (woning)markt is de regelgeving in 2012 voor grondbedrijven aangescherpt. Ondanks dat het grondbedrijf in rustiger vaarwater komt, zien we dat de regeldruk in 2016 fors is toegenomen. Het afgelopen jaar hebben we te maken gehad met de invoering en/of implementatie van vier verschillende wetten.

Ondanks de hoeveelheid aan wijzigingen heeft het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties zich bijna zo ontwikkeld als dat we vorig jaar hadden aangenomen. Het vrij besteedbare deel is € 3,1 miljoen. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling om een minimale reserve van € 3,0 miljoen te hebben.

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 11,0 miljoen naar € 7,7 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de geraamde rente en de geraamde opbrengststijging gelijk zijn. Hierdoor heeft een vertraging in de verkoop nauwelijks een financieel gevolg. Daarnaast is de (woning)markt verbeterd.

Een nieuw risico is de rente (deze is gedaald van 3,75% naar 2%). Omdat de rente nu laag is en de gevolgen van een rentestijging groot zijn, is het daarmee één van de grootste risico's geworden.



## 1. Inleiding

In deze inleiding wordt kort beschreven wat de aanleiding is van deze algemene toelichting over de herziening van de grondexploitaties. Daarna zal het doel van deel Ia van de herziening van de grondexploitaties geformuleerd worden. Als laatste wordt uiteengezet hoe het onderliggende rapport is opgebouwd.

### Aanleiding

In deel II worden alle afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht. Per grondexploitatie worden de financiële gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen en tijdsinvloeden weergegeven. Om een totaalbeeld te geven van de financiële situatie van het grondbedrijf wordt dit samenvattende deel geschreven. De totale herziening van de grondexploitaties per 01-01-2017 bestaat uit de volgende delen:

- (Ia) Algemene toelichting;
- (Ib) Reserves en voorzieningen;
- (II) Woningbouw, bedrijventerreinen en niet in exploitatie genomen gronden  
(Materiële Vaste Activa).

### Doelstelling

Het doel van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties is vooral om de financiële situatie van het totale grondbedrijf weer te geven. De volgende aspecten spelen hierbij een rol:

- (a) Vaststelling van het geactualiseerd, voor gecalculeerde resultaat van iedere grondexploitatie na verwerking van de meest recente rekeningcijfers en de geactualiseerde - zowel qua omvang als fasering - nog te realiseren kosten, opbrengsten en bijdragen;
- (b) Het kunnen opstellen van de geactualiseerde prognose voor de ontwikkeling van de reserve grondexploitatie en de aan de grondexploitaties gelieerde reserves en voorzieningen;
- (c) Het verkrijgen van een permanent geactualiseerd toetsingskader ter vaststelling van de financiële gevolgen van onder meer aankopen, verkopen, aanpassingen grondprijzen, planuitwerkingen, aanbesteding resultaten en exploitatieovereenkomsten;
- (d) Het kunnen vaststellen van de structurele dekkingsmiddelen voor personeelslasten en diensten. Ook de leveranties derden op basis van de in de grondexploitaties opgenomen voorbereidings- en uitvoeringskosten vallen hieronder.

### De opbouw van het verslag

Na de inleiding wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de vele wijzigingen in de wetgeving waaraan voldaan moet worden door het grondbedrijf. In de hoofdstukken drie tot en met zeven wordt de financiële positie van het grondbedrijf beschreven. Te beginnen met de reserve grondexploitatie in hoofdstuk drie. In hoofdstuk vier worden de risico's van het grondbedrijf in beeld gebracht en worden een aantal scenario's berekend. De ontwikkeling van de grondverkoop en het programma

dat daarbij hoort wordt daarna gepresenteerd in hoofdstuk vijf. Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkopen in 2016. Vervolgens wordt in hoofdstuk zes de ontwikkeling van het onderhanden werk (de boekwaarde van het grondbedrijf) gepresenteerd. En tenslotte wordt in hoofdstuk zeven onderzocht of er de komende jaren voldoende dekking binnen de grondexploitaties is om de personeelslasten te dekken.

## 2. Wijzigingen wetgeving

In het afgelopen jaar zijn er maar liefst vier wijzigingen geweest in de wetgeving die grote gevolgen hebben voor het grondbedrijf. Deze vier wijzigingen zijn:

1. Notitie grondexploitaties 2016;
2. Faciliterend grondbeleid;
3. Implementatie ladder voor duurzame verstedelijking voor bedrijventerreinen;
4. Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen.

### **Ad 1. Notitie grondexploitaties**

In maart 2016 is de notitie Grondexploitaties 2016 vastgesteld door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (vanaf nu BBV). Deze notitie is een herziening van de notitie Grondexploitaties uit 2012. De crisis bij de gemeentelijke grondbedrijven vormde in 2012 de aanleiding om deze notitie vast te stellen.

De aanleiding om de notitie te vernieuwen is tweeledig. In 2014 concludeert de adviescommissie Vernieuwing van de begroting en verantwoording van gemeenten, dat de jaarrekening van gemeenten te weinig informatie over grondexploitaties bevat. Daarnaast kunnen gemeentelijke grondbedrijven vanaf 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig zijn.

Door de vele wijzigingen en de poging om de regels van de vennootschapsbelasting te verwerken in de regels van de grondexploitatie, is er een complex systeem aan regels ontstaan. Eén goed voorbeeld hiervan is dat de commissie BBV onderscheid maakt tussen de rente en de disconteringsvoet. De definitie van de disconteringsvoet is: *“het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om zo de contante waarde te bepalen. Vaak wordt deze waarde in de berekeningen aangeduid als de rente of het rendement. De hoogte van dit percentage is van veel factoren afhankelijk en kan fors verschillen.”*

Omdat we ons geld lenen van de algemene dienst weten we op voorhand dat de disconteringsvoet gelijk is aan de rente. Daarom zijn die percentages altijd gelijk aan elkaar geweest. Die werkwijze is heel logisch en transparant. De commissie heeft daar zo haar twijfels over. Zij redeneert dat gemeenten hier in de praktijk verschillend mee omgaan. Als de commissie bedoelt dat gemeenten verschillen rentevoeten hanteren, dan vinden we het logisch dat de commissie verschillen ziet (de rente is namelijk afhankelijk van het moment dat je het geld geleend hebt).

De commissie stelt dat de disconteringsvoet voor alle gemeenten gelijk moet worden gesteld aan de inflatie. Daarmee creëert de commissie een theoretisch verschil dat er in elk geval in de praktijk voor de gemeente Hengelo, niet is. Maar die theoretische benadering zorgt er wel voor dat er teveel voorziening kan worden berekend. De gemeente Hengelo beklemmt dan teveel middelen. De enige oplossing voor gemeenten is om de rente langjarig gelijk te stellen aan de inflatie.

Maar ook voor de rente zijn regels opgenomen in de notitie grondexploitaties. De meerjarige berekende rente laat zien dat we in Hengelo de inflatie en de rente gelijk mogen stellen aan elkaar. Op die wijze worden er niet onnodig middelen beklemd. Maar als de rente op termijn boven de twee procent gaat stijgen, dreigt er wel een probleem te ontstaan. De rente is daarmee één van de grootste risico's. Daarom vinden we de rente ook terug in hoofdstuk vier van de risico's.

Hieronder staat een sommatie van de wijzigingen ten opzichte van de jaarrekening 2015:

- De categorie “niet in exploitatie genomen gronden” is komen te vervallen;
- Het startpunt van een project is de vaststelling middels een raadsbesluit, waarin ook de grondexploitatiebegroting is opgenomen;
- Om een looptijd langer dan tien jaar in een project aan te houden, moet de Raad middels een motivering aangeven waarom gekozen is voor een langere looptijd;
- Jaarlijks moeten grondexploitaties worden herzien;
- Grondexploitaties met planinhoudelijke wijzigingen moeten opnieuw door de Raad worden geaccordeerd;
- De vervaardigingskosten die aan een grondexploitatie kunnen worden toegerekend wordt toegevoegd aan de kostensoortenlijst, zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Het is niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan bovenwijkse voorzieningen. Bestaande voorzieningen mogen worden gehandhaafd en kunnen volgens planning afgewikkeld worden;
- Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van de grondexploitatie worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een door de Raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen kunnen alleen plaatsvinden via een resultaatsbestemming;
- Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties onder de Immateriële Vaste Activa is onder voorwaarden toegestaan;
- De toegestane toe te rekenen rente aan een grondexploitatie moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over vreemd vermogen;
- De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde wordt gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie (momenteel 2%);
- De lasten en baten die verband houdend met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd. Het is niet toegestaan eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op het onderhanden werk;
- De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen nominale waarde;

- Wanneer er bij de berekening van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties, de contante waarde methode wordt gehanteerd, dan moet het effect daarvan zowel voor verliesgevend als voor winstgevende grondexploitaties worden toegelicht in de paragraaf grondbeleid;
- Het treffen van een voorziening gebeurt bij een te verwachten verlies en de voorziening zal worden gepresenteerd als waarde correctie op de post: bouwgrond in exploitatie.

### **Ad 2. Faciliterend grondbeleid**

De doelstelling van deze notitie is het geven van aanwijzingen voor de administratieve verwerking van het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid. Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitatie voert, maar dit overlaat aan private ontwikkelaars. Binnen de tot en met 2015 geldende regels wordt geen onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Het faciliterend grondbeleid werd op dezelfde plek verantwoord als de eigen grondexploitaties. De kosten voor faciliterend grondbeleid moeten nu als een vordering worden geclassificeerd op de gemeentelijke balans. Soms is er sprake van gemengde projecten (zowel actief als faciliterend grondbeleid). In deze gevallen moet het project in twee delen worden geknipt.

### **Ad 3. Implementatie ladder voor duurzame verstedelijking voor bedrijventerreinen**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Vorig jaar is onder leiding van de provincie de toets gedaan tussen vraag en aanbod voor woningbouw. Een en ander is vastgelegd door de Raad in de Woonvisie (vastgesteld 22-11-2016). Op dit moment wordt onder leiding van de provincie de toets gedaan tussen vraag en aanbod voor bedrijventerreinen. Voor het grondbedrijf heeft deze toets nauwelijks consequenties, omdat de vraag en het aanbod min of meer in evenwicht zijn. Er is echter geen ruimte om nieuwe projecten toe te voegen.

### **Ad 4. Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen**

Op 04-06-2015 is de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen aangenomen. Hierin is geregeld dat bepaalde activiteiten die de overheid doet, onderworpen kunnen zijn aan heffing van vennootschapsbelasting. De wet geldt vanaf 01-01-2016. Een van de activiteiten is het grondbedrijf. Als het grondbedrijf structureel winst maakt moet de gemeente

over de grondbedrijf activiteiten vennootschapsbelasting betalen. Om te bepalen of het grondbedrijf structureel winst maakt, moet een ondernemerstoets worden uitgevoerd. Inmiddels is deze toets uitgevoerd. De conclusie uit deze toets van de gemeente is dat het grondbedrijf van Hengelo over 2016 geen vennootschapsbelasting hoeft aan te geven. De gemeente zal deze bevindingen met de Belastingdienst bespreken. Op grond daarvan zal de Belastingdienst haar standpunt bepalen en vaststellen of de gemeente inderdaad geen vennootschapsbelasting hoeft te voldoen. De toets moet jaarlijks worden gedaan. Zo kan het per jaar verschillen of de activiteit van het grondbedrijf fiscaal winstgevend is of niet. Daarmee wordt dus jaarlijks vastgesteld of de gemeente vennootschapsbelasting moet betalen of niet.

### 3. Reserve grondexploitatie

#### Algemeen

De reserve grondexploitatie is de belangrijkste gemeentelijke reserve in relatie tot het grondbeleid. Met een aparte reserve voor het grondbedrijf worden de financiële resultaten en risico's van het grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. Als een gemeentelijke grondexploitatie positief wordt afgesloten, wordt de winst toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Als op een gemeentelijke grondexploitatie een tekort wordt verwacht, wordt hiervoor een voorziening gecreëerd die van de reserve grondexploitatie wordt afgeschreven. De hoogte van de voorzieningen (€ 60,2 miljoen per 01-01-2017) zijn per project te vinden in bijlage 3.1 *voorziening per grondexploitatie*. Om de gevolgen van risico's te kunnen opvangen, zou binnen de reserve grondexploitatie minimaal € 3,0 miljoen vrij besteedbaar budget beschikbaar moeten zijn. Als een gemeente meer winstgevend dan verlieslatende grondexploitaties heeft, kan het vrij besteedbare budget van de reserve grondexploitatie stijgen. In dat geval kan het college voorstellen om een bedrag van de reserve grondexploitatie af te romen en toe te voegen aan de algemene middelen. Het is ook mogelijk dat een gemeente meer verliesgevend exploitaties dan positieve exploitaties heeft. In dat geval kan het saldo van de reserve grondexploitatie onder druk komen te staan en het weerstandsvermogen van het grondbedrijf in het geding komen. Het grondbedrijf kan dan financieel ondersteund worden, bijvoorbeeld door subsidies voor verliesgevende projecten of bijdragen uit de algemene middelen.

Naast een voorziening voor verwachte tekorten op grondexploitaties dient eveneens een voorziening te worden getroffen voor de materiële vaste activa (voorheen: *nog niet in exploitatie genomen gronden*). Dat is het geval wanneer de huidige verkeerswaarde lager is dan de boekwaarde (vooral verwervingskosten en bijkomende kosten). Deze voorziening wordt ook van de reserve grondexploitatie afgeschreven. De onderbouwing van de voorziening van de materiële vaste activa (€ 16,0 miljoen) is te vinden in bijlage 3.2 *materiële vaste activa*.

#### Ontwikkeling reserve in 2016

Er zijn in 2016 enorm veel ontwikkelingen geweest die een effect hebben gehad op het financieel resultaat (zie ook hoofdstuk 2 wijzigingen wetgeving):

- De renteberekening over het niet vrij besteedbare deel van de reserve is anders geworden dan verwacht door de gewijzigde BBV (minus € 0,7 miljoen);
- Er is een project eerder afgesloten dan verwacht, er is een project niet afgesloten wat wel was verwacht en we moesten door de gewijzigde BBV een tussentijdse winst nemen die we niet hadden verwacht (minus € 0,1 miljoen);
- Een bijdrage in het complex Hart van Zuid mocht door de gewijzigde regels niet meer in de grondexploitatie opgenomen worden, maar wel in de reserve (voordeel reserve € 3 miljoen, maar dat levert in de grondexploitatie een nadeel op van € 3 miljoen);

- De rentecompensatie die we ontvingen is door de gewijzigde wetgeving aangepast (minus € 2,1 miljoen);
- Door de gewijzigde regelgeving heeft Borne een rente nadeel op de grondexploitatie van Bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp dat gecompenseerd moet worden (minus € 0,2 miljoen);
- Er zijn een aantal verwachte kosten niet in 2016 gerealiseerd (plus € 0,6 miljoen);
- De resultaten van alle grondexploitaties zijn door de gewijzigde regelgeving sterk gewijzigd, waardoor er € 0,2 miljoen meer voorziening nodig is dan verwacht;
- Er is een extra voorziening opgenomen uit voorzichtigheid voor de waardering van de bedrijventerreinen. Dit jaar wordt uitgezocht of deze voorziening daadwerkelijk nodig is (minus € 1,1 miljoen)

De prognose van de reserve was dat het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties € 3,9 miljoen zou bedragen. Ondanks de vele wijzigingen is het vrij besteedbare deel van de reserve licht gewijzigd en bedraagt per 1 januari 2017 € 3,1 miljoen.

#### Verwachte ontwikkeling reserve

In bijlage 3.3 staat de meerjarenraming van de reserve grondexploitatie weergegeven. De stand van de reserve is per 01-01-2017 bijna € 3,1 miljoen. Verder blijkt uit de bijlage dat het vrij besteedbare deel van de reserve in 2017, 2018 en 2019 onder het gewenste niveau van € 3,0 miljoen komt te liggen.

#### Wijzigingen in de reserve grondexploitaties

Doordat de wetgeving is gewijzigd moeten er lasten die eerder in grondexploitaties verantwoord waren, nu direct ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht worden, te weten:

- Samen met de gemeente Borne voeren we de grondexploitaties Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp en de Hemmelhorst. De administratie wordt gevoerd in Borne. Omdat de BBV gewijzigd is, mag Borne over haar eigen vermogen geen rente aan de grondexploitatie berekenen (en dus ook niet aan Hengelo). Het gaat in totaal om een bedrag van € 2.269.675 (prijspeil 01-01-2017). Het nadeel voor 2016 bedraagt € 222.849. Door de gewijzigde regelgeving heeft Hengelo een oneigenlijk voordeel. Voorgesteld wordt om Borne via de reserve grondexploitaties te compenseren;
- In de grondexploitatie Lange Wemen hebben we te maken met een tweetal reserveringen die door de regelgeving aangepast dienen te worden:
  - een bijdrage die gereserveerd was voor een skatevoorziening;
  - een bedrag van € 1.425.000 welke gereserveerd was voor de reconstructie van de Langestraat en het Burgemeester Janssen plein;

Beide reserveringen kunnen dus niet meer ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Voorgesteld wordt om deze ten laste van de reserve grondexploitaties te brengen.



Verder is in het kader van de Regionale Bedrijventerrein Programmering duidelijk geworden, dat verwacht wordt, dat Hengelo 1 hectare aan overaanbod heeft voor de komende tien jaar. In feite is de looptijd van de grondexploitatie langer dan de gestelde tien jaar en is er geen overaanbod. Toch wordt veiligheidshalve voorgesteld om een bedrag te reserveren in 2017 van € 350.000 voor het mogelijk afboeken op bedrijventerreinen in het kader van de Regionale Bedrijventerrein Programmering.

En als laatste is er op 15-02-2017 een brief aan de Raad gezonden over een haalbaarheidsonderzoek naar een zonnepark die ten laste van de reserve grondexploitaties komt van € 15.000.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2017 is € 3,1 miljoen;
- De doelstelling om minimaal een vrij besteedbaar deel van € 3,0 miljoen te hebben wordt gehaald.

## 4. Risico's

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de risico's die van invloed zijn op het weerstandsvermogen, zoals bedoeld in het BBV. Tevens wordt aandacht besteed aan een drietal scenarioberekeningen.

### 4.1. Risico's grondbedrijf

#### Algemeen

De risico's van het grondbedrijf hebben betrekking op de vastgestelde grondexploitaties. Bij de risico's voor grondexploitaties geldt dat er een wisselwerking is tussen de herziening van de grondexploitaties en de risico's. Indien een risico (financieel) een feit is geworden en daarna wordt opgenomen in de grondexploitatie, dan vervalt dat specifieke risico. De risico's laten een afname van € 3,3 miljoen zien ten opzichte van vorige jaar (€ 7,7 miljoen versus € 11,0 miljoen bij 90% zekerheid).

Eén van de factoren die de afname van de risico inschatting bepaald, is de sterk verbeterde (woning)markt. En dat is te zien in de toename in verkoop van, met name, de particuliere bouwkavels. Daarnaast zijn de geraamde rente en de geraamde opbrengststijging per 01-01-2017 vrijwel gelijk. Hierdoor heeft vertraging in de grondexploitaties weinig of geen financiële gevolgen. Een andere factor in de afname van het risicoprofiel is de afronding van de ontvlechting/herijking van de samenwerking met Van Wijnen, in Hart van Zuid.

Een nieuw risico dit jaar, is het algemeen risico van de rente. In 2016 is de BBV geactualiseerd met als gevolg dat de rente waar we mee rekenen in de grondexploitaties gebaseerd moet zijn op de feitelijke rente die betaald is. Zolang de rente op dit lage niveau blijft waarop hij nu op staat, zal dit geen gevolgen voor de grondexploitaties hebben. Maar hoe sneller en hoger de rente stijgt, hoe sneller en groter de gevolgen worden voor de uitkomsten van de grondexploitaties. Mocht dit samenvallen met tegenvallende verkopen, waardoor vertraging in de gronduitgifte optreedt, dan kan dat grote financiële gevolgen hebben.

Het algemeen risico: *ladder voor duurzame verstedelijking*, is dit jaar twee keer opgenomen in de lijst. Namelijk voor de woningbouw en de bedrijventerreinen. Zowel voor woningbouw als voor de bedrijventerreinen is er nauwelijks vrije ruimte om nieuwe initiatieven te starten. Bij nieuw toe te voegen ontwikkelingen zullen er dus weloverwogen keuzes gemaakt moeten worden.

Hieronder staan de tien grootste risico's vermeld,  
(tussen haakjes staat vermeld met wat voor percentage het betreffende risico invloed heeft):

1. **Businesspark XL**

Wanneer de grondexploitatie verslechtert, moet de gemeente voor haar aandeel een hogere voorziening treffen (18%);

2. **Algemeen risico; Rente**

De rente gaat stijgen (16%);

3. **Algemeen risico; ladder duurzame verstedelijking woningbouw**

De gemeente heeft een convenant afgesloten met de provincie over de ladder van duurzame verstedelijking. De gemeente heeft bijna de volledige ruimte in die ladder geprogrammeerd, waardoor er geen flexibiliteit is en er nauwelijks ruimte is voor nieuwe initiatieven. Indien er voor gekozen wordt om flexibiliteit in de woningbouwprogrammering toe te passen, moet er afgewaardeerd worden (10%);

4. **Algemeen risico; uitgifteprijs**

De markt voor de grondverkopen verslechtert, waardoor de uitgifteprijs onder druk komen te staan (8%);

5. **WTC business district; programma en uitgifteprijs**

De markt voor de grondverkopen verslechtert, waardoor de uitgifteprijs onder druk komen te staan en/of het niet volledig kunnen realiseren van het beoogde programma (6%);

6. **Algemeen risico; Dalende verkeerswaarde Materiële Vaste Activa**

De verkeerswaarde van percelen in Materiële Vaste Activa daalt, waardoor er meer voorziening voor deze percelen getroffen moet worden (5%);

7. **Lansinkveld Noord; programma en uitgifteprijs**

Het geraamde programma kan niet gerealiseerd worden doordat er onvoldoende markt is voor het geraamde volume ofwel het programma levert minder op (5%);

8. **Subsidietermijnen (Fase 2b Hart van Zuid)**

De subsidietermijnen worden niet gehaald waardoor subsidies niet (geheel) kunnen worden geïnd (4%);

9. **Algemeen risico; ladder duurzame verstedelijking bedrijventerreinen**

De gemeente heeft afspraken gemaakt met de netwerkstadgemeenten over de Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020. Hieruit blijkt vooralsnog een kleine over-programmering. Indien er nieuwe initiatieven toegevoegd worden, moet er afgeboekt worden (3%);

10. **Dalmeden**

Het uitgeefbare terrein wordt kleiner waardoor opbrengsten worden misgelopen (3%).

De tien grootste risico's samen bepalen 78% van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

**Conclusie:**

Het risico van het grondbedrijf is per saldo afgenomen van € 11,0 miljoen naar € 7,7 miljoen bij 90% zekerheid. Dit valt te verklaren uit onder andere:

- De geraamde rente en de geraamde opbrengststijgingen zijn vrijwel gelijk, waardoor vertraging in uitgifte geen of weinig financieel meer gevolg hebben;
- De (woning)markt is verbeterd; met name de markt voor particuliere bouwkvavels is aangetrokken;
- Ontvlechting van het contract met Van Wijnen is afgerond en eventuele risico's zijn verwerkt in de diverse grondexploitaties.

Daar staat tegenover dat het risico van de rentestijging de komende jaren goed gemonitord worden om bij wijzigingen op tijd maatregelen te nemen.

## 4.2. Scenario's

### Algemeen

In dit hoofdstuk is het doel is om de raad bewust te maken van de mogelijke gevolgen van veranderende economische omstandigheden. Hierbij is rekening gehouden met de wijziging van drie variabelen, namelijk een grondprijsstijging op de particuliere bouwkvavels, een oplopende rente en het wegvallen van aanbod voor particuliere bouwkvavels.

### Werkwijze

Er zijn drie scenario's uitgewerkt (één gunstige en twee ongunstige scenario's). Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden wordt die afspraak gerespecteerd (en wordt deze dus niet doorgerekend).

### Gunstig scenario

In het gunstige scenario wordt er in beeld gebracht wat de consequenties zijn van een grondprijsstijging van 10% voor particuliere bouwkvavels in 2018.

### Uitkomst gunstig scenario

In dit gunstige scenario verbeteren de grondexploitaties met € 6,7 miljoen (prijspeil 01-01-2017) ten opzichte van de onderliggende herziening van de grondexploitaties van 2017. Het deel van de verbeterde verliesexploitaties, waarvoor een voorziening gevormd moet worden, komen direct ten gunste van de reserve. Het deel van de verbeterde winstexploitaties mogen pas genomen worden op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt. Per 01-01-2017 is het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties € 3,1 miljoen. In dit positieve scenario loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01-01-2017 op naar € 4,5 miljoen. Het saldo van de reserve is dan dus met € 1,4 miljoen verbeterd.

### Ongunstige scenario's

- A. In het eerste ongunstige scenario is gerekend met een oplopende rente. De komende 4 jaar wordt er nog gerekend met 2%, daarna wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 0,3%;
- B. In het tweede ongunstige scenario is gerekend met het wegvallen van het aanbod voor particuliere bouwkvavels in 2018 en 2019.

### Uitkomst ongunstig scenario

- A. In het ongunstig scenario A verslechteren de grondexploitaties met € 5,8 miljoen (prijspeil 01-01-2017) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2017. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2017 is bij de herziening van 2017 € 3,1 miljoen. In dit negatieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar

saldo per 01-01-2017 terug naar € 0,8 miljoen negatief. Het saldo verslechtert met € 3,9 miljoen.

B. In ongunstig scenario B verslechteren de grondexploitaties nauwelijks.

Financieel gezien is dit scenario dus niet zo'n probleem. Het probleem zit in de (langdurige) schaarste van aanbod voor particuliere bouwkavels. Als er enkele jaren geen of minimaal aanbod is, dan is het risico aanwezig dat optanten op zoek gaan naar alternatieven voor particuliere bouwkavels buiten de gemeente Hengelo.

Conclusies:

- Het is van groot belang om de indexering op voorhand zo reëel mogelijk in te schatten, maar tegelijkertijd kunnen we pas achteraf concluderen of de inschatting reëel was;
- Een te positieve of te negatieve inschatting van de indexering kan grote gevolgen hebben voor de financiën van de gemeente c.q. het grondbedrijf;
- De werkelijke indexering is niet te beïnvloeden;
- Het wegvallen van aanbod van woningbouwkavels lijdt niet direct tot financiële gevolgen voor de reserve grondexploitaties, maar wel voor het imago van woonstad Hengelo bij het niet kunnen aanbieden van particuliere bouwmogelijkheden.

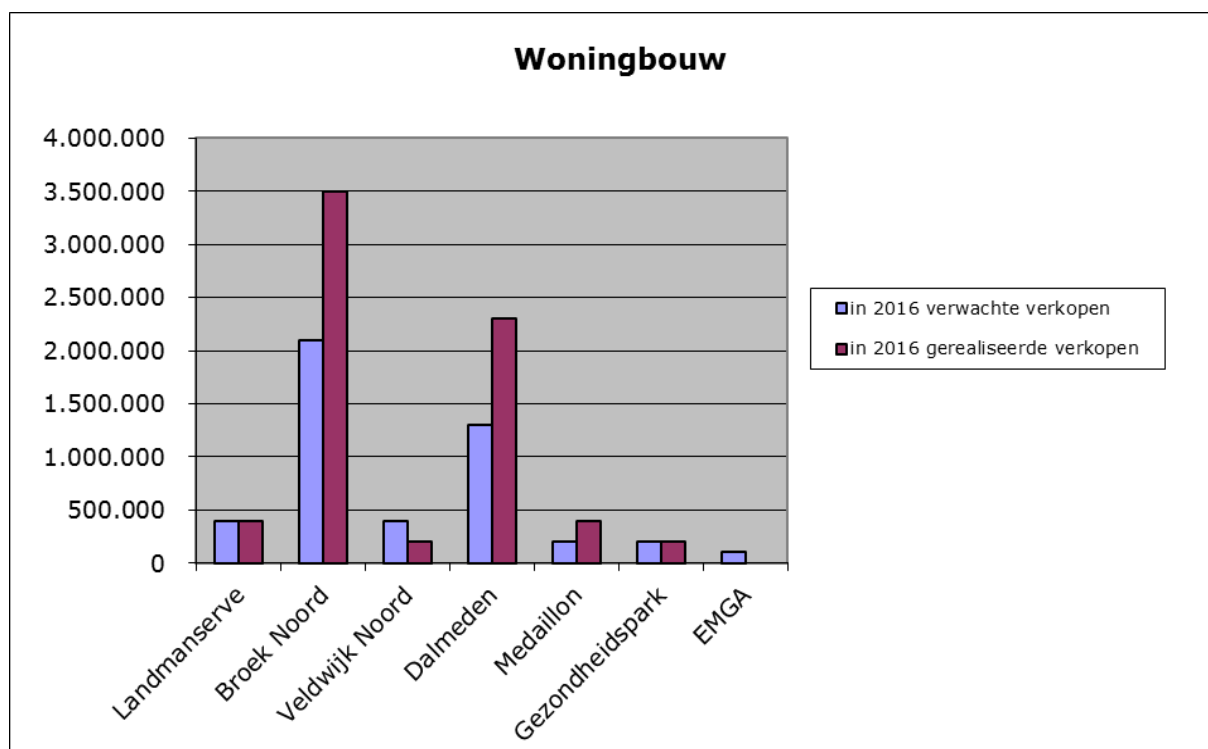
## 5. Verkoopopbrengsten en programma

De wijze waarop het te realiseren programma in de grondexploitaties is opgenomen, is van groot belang voor de resultaten van de grondexploitaties. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het gerealiseerde (paragraaf 5.1) en het te realiseren (paragraaf 5.2) programma en de verkoopopbrengsten.

### 5.1. In 2016 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

#### Opbrengsten woningbouw

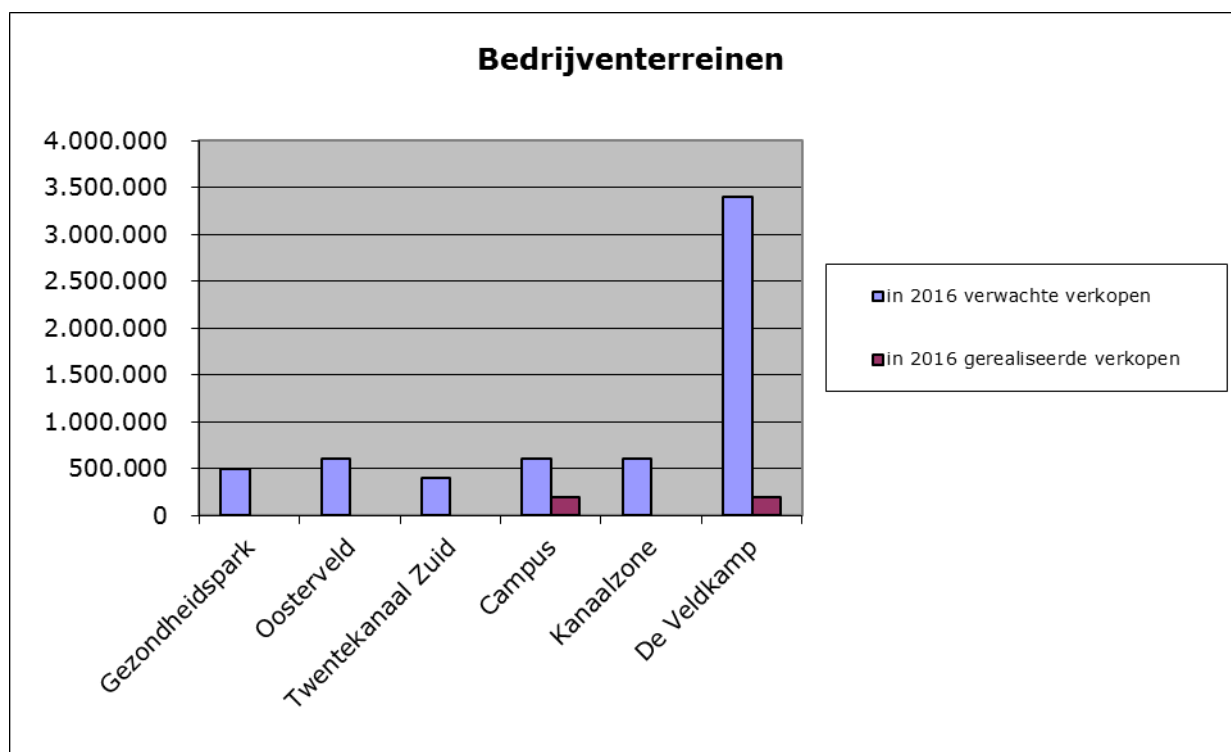
In 2016 is € 7,0 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 4,6 miljoen. De verkoop was in de projecten Broek Noord, Dalmeden en Medaillon boven verwachting. In Landmanserve en het Gezondheidspark is verkocht conform verwachting. In Veldwijk Noord en Hart van Zuid is minder verkocht dan verwacht. In onderstaande grafiek wordt de in 2016 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



In 2016 zijn er 79 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. Uit de prognose is te lezen dat er rekening was gehouden met de realisatie van 47 (grondgebonden)woningen.

#### Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2016 is (exclusief Businesspark XL) € 0,4 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 6,1 miljoen uit de verkoop van bouwkavels voor bedrijven. De verkopen blijven over de hele linie achter bij de verwachting. In onderstaande grafiek wordt de in 2016 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.

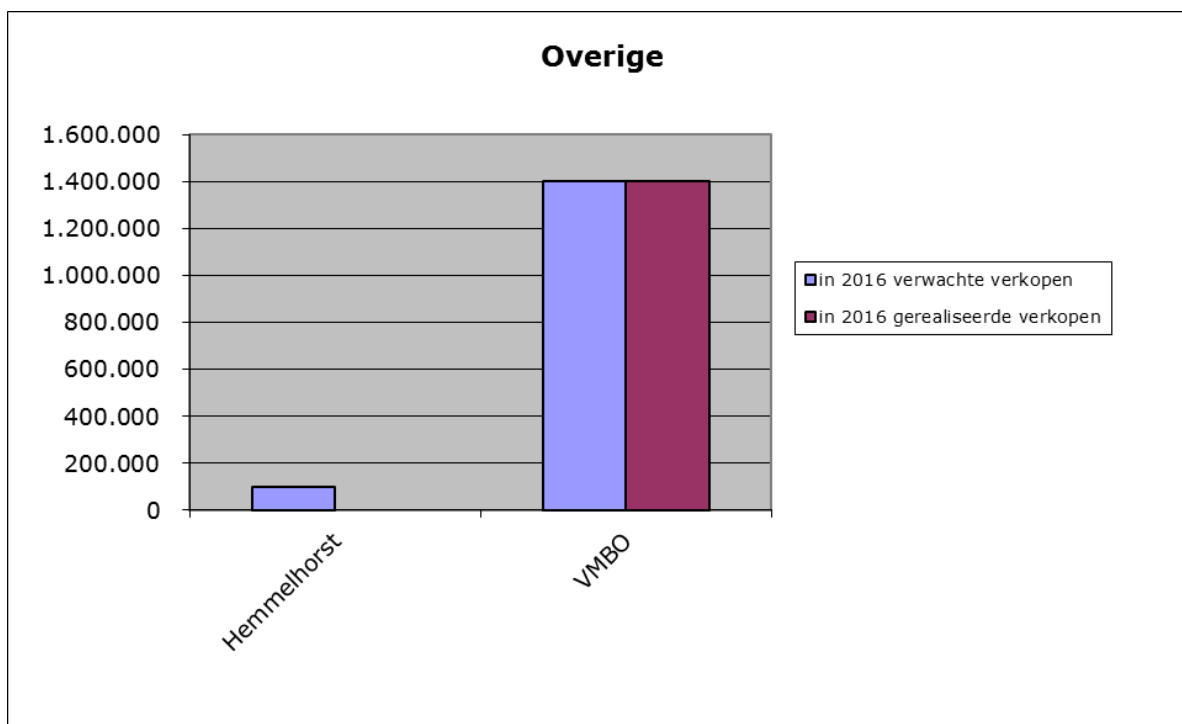


In het bedrijvenpark XL is € 1,1 miljoen aan verkopen gerealiseerd. In 2016 werd gerekend op een verkoopopbrengst van € 9,5 miljoen.

#### Overige opbrengsten

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor overige functies zoals kantoren, winkels, horeca, leisure, scholen en (andere) maatschappelijke voorzieningen. In 2016 zou, naar verwachting, voor € 1,5 miljoen verkocht worden. Er is in werkelijkheid een verkoopopbrengst van € 1,4 miljoen gerealiseerd. In de volgende grafiek worden de in 2016 verwachte verkopen versus de gerealiseerde verkopen weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



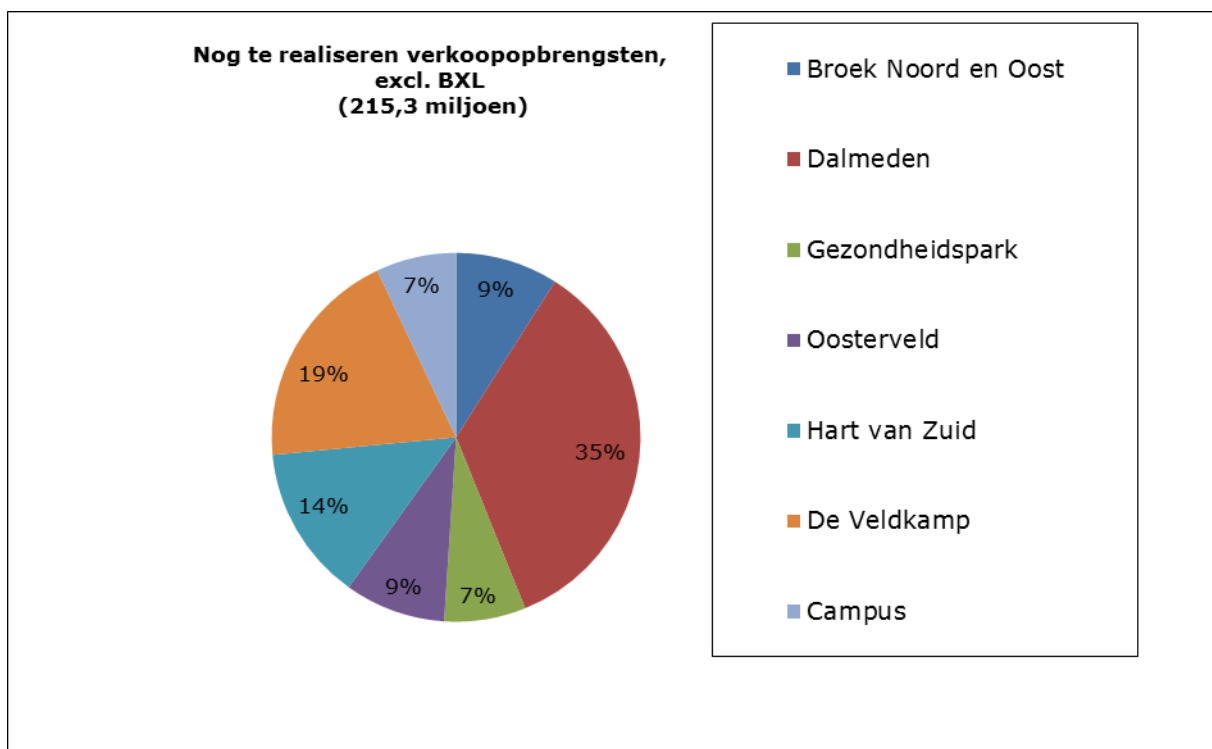


In 2016 is er vooral sprake van een toename van de verkoop van kavels voor woningbouw. De gerealiseerde verkoopopbrengst past in de trend die de afgelopen jaren geconstateerd is. Naar verwachting zet deze trend zich door. Voor een specificatie van de verschillen in grondopbrengsten per project in vergelijking met de verwachting conform de herziening 2016, wordt verwezen naar bijlage 5.1.

## 5.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

### Opbrengsten

In het cirkeldiagram op de volgende pagina is weergegeven welke grondopbrengsten de komende jaren zijn geraamd. BXL heeft een bijzondere positie in Netwerkstad Twente en is daarom niet opgenomen in de grafiek. De voorraad woningbouwkavels ligt grotendeels in de noordelijke uitbreidingswijken Dalmeden en Broek (44% van de totale verkoopopbrengst). Een groot deel van de voorraad kavels voor bedrijven ligt in bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (19% van de totale verkoopopbrengst).



In de afgelopen 15 jaar is voor gemiddeld € 14,2 miljoen per jaar grond verkocht. Voor de komende 15 jaar wordt gerekend op een gemiddelde grondverkoopopbrengst van € 13,8 miljoen per jaar. De bovenstaande cijfers zijn allemaal gerekend naar het prijspeil van 1 januari 2017, zodat de gegevens goed vergeleken kunnen worden.

#### Ontwikkelingen 2017

Er kan al inzicht gegeven worden in de verwachte verkopen van 2017. De verwachte omzet in 2017 is geraamd op € 9,2 miljoen. Op het moment van schrijven is er voor € 2,8 miljoen aan opties voor bedrijventerreinen en voor € 11,1 miljoen aan opties voor woningbouw kavels verstrekt. Daarnaast is er al voor € 1,4 miljoen verkocht. Het ligt daarmee in de lijn van de verwachtingen dat de verwachte verkopen in 2017 gerealiseerd gaan worden.

Hiervoor is aangegeven met welke omzet rekening gehouden is in de herziening 2017. Hierna zal worden toegelicht welk programma daarbij hoort.

#### Woningbouwprogramma (2015-2015)

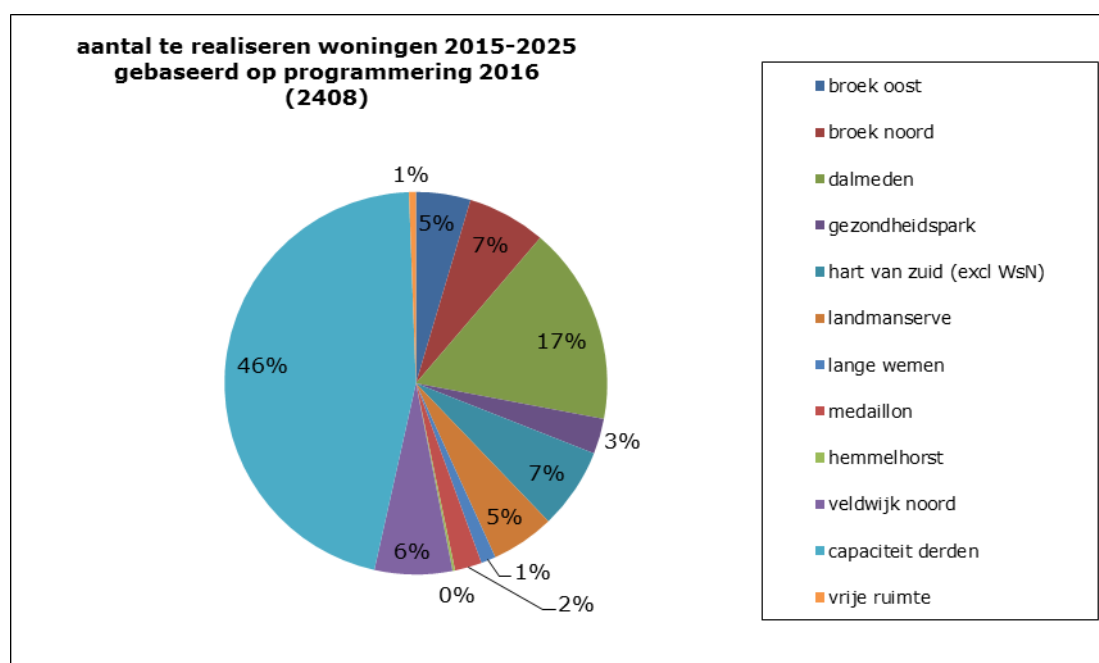
De gemeenten in Twente en de provincie Overijssel hebben in het Regionale Woon Programmering (RWP) Twente de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit (met directe bouwtitel) beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie.

### Vraagkant

Het college heeft op 29-11-2016 het woningbouwprogramma vastgesteld. Uitgangspunt voor dit woningbouwprogramma is dat de woningvoorraad in de periode 2015-2025 met 2.408 woningen toeneemt (1.715 uitbreiding + 693 vervanging). Deze verwachtingen zijn onder andere gebaseerd op Primos. De Primos prognose geeft cijfers over de bevolkingsopbouw en de huishoudens (naar kenmerken als leeftijd, geslacht, etniciteit en inkomen), alsmede over de woningvoorraad.

### Aanbodkant

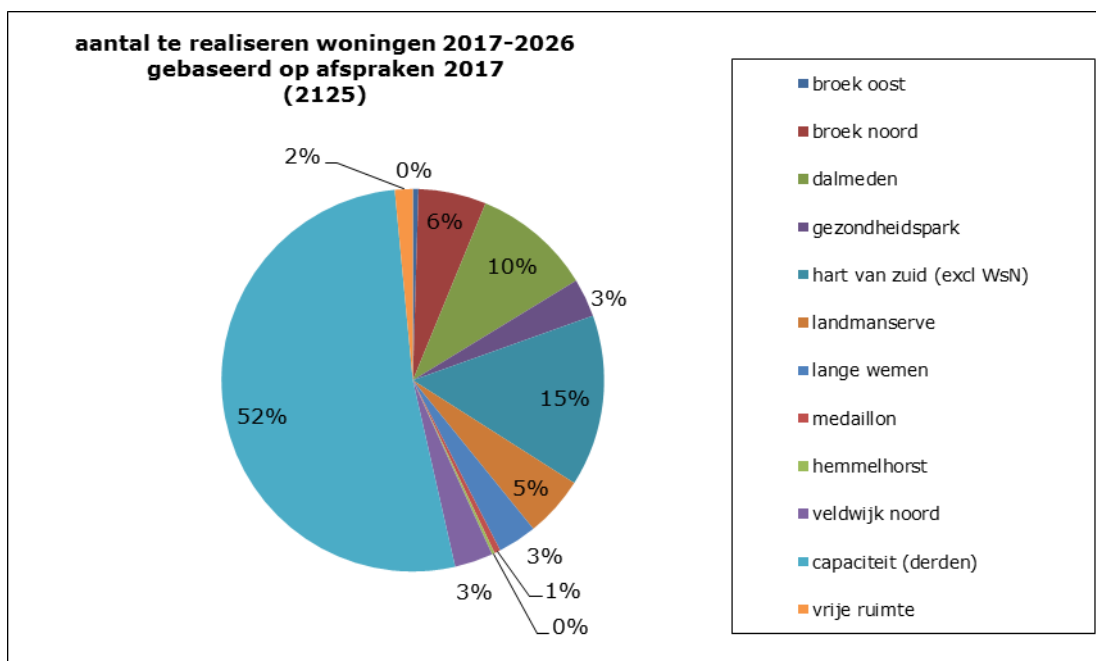
In de onderstaande figuur is het woningbouwprogramma 2016 weergegeven. Met dit programma kan 99% van de vraag ingevuld worden. Binnen het programma is ervan uitgegaan dat 54% van het aantal woningen (=1.288 woningen) dat gerealiseerd moet worden om in de behoefte te voorzien, gerealiseerd wordt binnen de gemeentelijke grondexploitaties.



### Actualisatie woningbouwprogramma (2017-2026)

Het woningbouwprogramma dat in november 2016 is vastgesteld, wordt herzien in 2017.

Begin 2017 zijn er op basis van de actuele Primos-cijfers, bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbehoefte 2017-2027. Voor Hengelo is een gemiddelde woningbehoefte bepaald van 2.125 woningen (1.473 uitbreiding + 652 vervanging).



In de bovenstaande figuur is uitgegaan van de gemiddelde woningbehoefte (1.473 uitbreiding + 652 vervanging), het woningbouwprogramma binnen de grondexploitaties en het woningbouwprogramma van derden zoals opgenomen in het woningbouwprogramma 2016. Bij deze uitgangspunten is er ruimte voor versnelling van circa 2 % van het totale programma.

#### Programma bedrijventerreinen

Het afgelopen jaar is een aanzet gemaakt tot het strategisch programmeren van werklocaties binnen Twente. Dit proces is nog niet afgerond. In de voorlopige uitkomsten wordt er van uitgegaan dat de gemeente Hengelo een vraag heeft van 50 hectare bedrijventerrein de komende tien jaar. In totaal is het programma de komende tien jaar 51,4 hectare, waarvan 44,4 hectare in grondexploitaties zit. Er lijkt daarmee een klein overaanbod te zijn. Met de financiële gevolgen van het afboeken van dit kleine overaanbod wordt al rekening gehouden in de reserve grondexploitaties.

Het laatst vastgestelde programma voor de bedrijventerreinen is de herijking Visie Bedrijventerreinen Netwerkstad Twente 2013. Hieronder werken we dat laatst vastgestelde programma bij. In de periode 2014 tot en met 2029 is in de gemeentelijke grondexploitaties 42,1 hectare te verkopen aan bedrijventerrein (inclusief 70% van de Veldkamp en exclusief BXL) opgenomen. De vraag werd tussen 2014 en 2021 geschat op 32 hectare (exclusief BXL). Na de verkoop van 5,65 hectare gedurende 2014, 2015 en 2016 zou de restant vraag op basis van de hiervoor genoemde herijking 26,35 hectare bedragen tot en met 2020. Binnen de grondexploitaties wordt gerekend op de verkoop van afgerond 16,1 hectare in dezelfde periode.

Op basis van de herijking werd verwacht dat er na 2020 behoefte bestaat aan 18 hectare bedrijventerrein. Binnen Campus, Kanaalzone Hart van Zuid, Oosterveld en bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp dient na 2020 nog 25,9 hectare grond verkocht te worden.

tabel: herijking bedrijventerreinenvisie Netwerkstad (Ecorys)

|                                          |      | tot 2021 | 2021 e.v. |
|------------------------------------------|------|----------|-----------|
| grondexploitaties (aanbod)               | 42,1 | 16,1     | 25,9      |
| Herijkte bedrijventerreinenvisie (vraag) | 44,4 | 26,4     | 18,0      |
|                                          | 95%  | 61%      | 144%      |

Op basis van de bovenstaande tabel is het duidelijk dat de verwachte vraag langjarig en volledig geacommodeerd kan worden binnen onze in exploitatie genomen bedrijventerreinen: Campus, Kanaalzone Hart van Zuid, Oosterveld en bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp.

#### Programma overige functies

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor kantoren en voor overige functies zoals winkels, horeca, leisure, scholen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. In 2016 is in verband met de verkoop van grond voor de bouw van het VMBO een opbrengst gerealiseerd.

#### Conclusies:

- Rekening houdend met prijspeilontwikkelingen is de omzet per jaar voor de komende jaren in overeenstemming met de omzet die de afgelopen jaren gemiddeld per jaar gerealiseerd is;
- Het gemeentelijke programma van de bedrijventerreinen past per saldo binnen de kaders van de herijkte bedrijventerreinenvisie van Ecorys;
- Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past per saldo binnen de kaders van het woningbouwprogramma;
- Er is nauwelijks tot geen ruimte voor toevoeging van bedrijventerreinen.

## 6. Onderhanden werk met betrekking tot de grondexploitaties

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de hoogte van het onderhanden werk in de grondexploitaties waarbij de gemeente betrokken is. Het onderhanden werk is de totale boekwaarde van deze grondexploitaties, dat wil zeggen de gerealiseerde kosten minus opbrengsten, minus de getroffen voorzieningen voor verwachte negatieve eindresultaten. Dit onderhanden werk moet worden terugverdiend met nog te realiseren grondverkoppen, subsidies en aandelen van derden in gezamenlijke grondexploitaties.

Het onderhanden werk is het resultaat van twee componenten:

- de boekwaarde; geeft aan hoeveel vermogen is geïnvesteerd;
- de getroffen voorziening voor verwacht verlies; geeft aan hoeveel van het geïnvesteerd vermogen naar verwachting niet wordt terugverdiend, doordat op grondexploitaties verlies wordt geleden.

Verwachte winsten mogen niet in het onderhanden werk worden verwerkt, in verband met regelgeving in het BBV en het boekhoudkundige voorzichtigheidsprincipe, op grond waarvan winsten pas mogen worden verwerkt op het moment dat ze zijn gerealiseerd. De inschatting van de terugverdien capaciteit van de grondexploitaties wordt in de positie van het onderhanden werk dus altijd voorzichtig geschat.

### Ontwikkeling onderhanden werk in de gemeentelijke administratie in 2016

In 2016 is het onderhanden werk met € 25,9 miljoen minder gestegen dan in de vorige herzieningen nog aangenomen. Daarbij zijn er twee correcties die veroorzaakt worden door de nieuwe wetgeving. De correctie in de boekwaarde heeft te maken met het feit dat de Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) voortaan gepresenteerd moeten worden onder de Materiële Vaste Activa (€ 33,4 miljoen). De voorziening die is getroffen voor deze gronden (€ 16 miljoen) wordt daarmee niet meer in mindering gebracht op het onderhanden werk. In de tabel op de volgende pagina staat een overzicht waarin deze ontwikkeling globaal wordt weergegeven:

---

| Omschrijving | Prognose | Werkelijk | Verschil |
|--------------|----------|-----------|----------|
|--------------|----------|-----------|----------|

---

|                                        | (in duizendtallen) |         |         |
|----------------------------------------|--------------------|---------|---------|
| Boekwaarde 1 januari 2016              | 164.848            | 164.848 | 0       |
| Correctie boekwaarde nieuwe wetgeving  |                    | -33.405 |         |
| Kosten                                 | 27.034             | 32.942  | 5.909   |
| Bijdragen                              | 7.345              | 19.512  | 12.167  |
| Verkopen                               | 8.846              | 9.803   | 957     |
| Boekwaarde 1 januari 2017              | 175.691            | 135.070 | -40.621 |
| Voorziening in 2016                    | 74.953             | 76.221  | 1.268   |
| Correctie voorziening nieuwe wetgeving |                    | -16.023 |         |
| Onderhanden werk 1 januari 2017        | 100.738            | 74.872  | -25.866 |

**Fout! Ongeldige koppeling.** Uit de bovenstaande tabel blijkt dat door de nieuwe wetgeving er appels met peren worden vergeleken. Daarnaast zitten in deze boekwaarde de overname van de boekwaarde van het projectenbureau Hart van Zuid van € 10,5 miljoen. Deze kosten waren al gemaakt en zijn geen daadwerkelijke uitgaven in 2016.

Die verplaatsing van de boekwaarde vertroebelt het zicht op de werkelijke uitgaven en bijdragen. Om een zuivere vergelijking te maken, laten we in de onderstaande tabel de nieuwe wetgeving en de boekwaarde Hart van Zuid buiten beeld.

| Omschrijving                    | Prognose | Werkelijk<br>(in duizendtallen) | Vershil |
|---------------------------------|----------|---------------------------------|---------|
| Boekwaarde 1 januari 2016       | 164.848  | 164.848                         | 0       |
| Kosten                          | 27.034   | 16.781                          | -10.252 |
| Bijdragen                       | 7.345    | 13.851                          | 6.506   |
| Verkopen                        | 8.846    | 9.803                           | 957     |
| Boekwaarde 1 januari 2017       | 175.691  | 157.975                         | -17.716 |
| Voorziening in 2016             | 74.953   | 76.221                          | 1.268   |
| Onderhanden werk 1 januari 2017 | 100.738  | 81.754                          | -18.984 |

**Fout! Ongeldige koppeling.** In dit overzicht wordt dan meteen duidelijk dat met name de kosten veel lager zijn uitgevallen in 2016 dan verwacht (€ 10,3 miljoen). Dit is voor het grootste deel een vertraging in de uitgave van de kosten en dus geen direct voordeel. Toch is er nog wel een voordeel doordat de rente verlaagd is. Dat zorgt ervoor dat we € 1,8 miljoen minder aan rentelasten in de grondexploitaties hebben.

De bijdrage valt € 6,5 miljoen hoger uit. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat van Wijnen de bijdrage betaalt voor haar deel in het voorziene tekort van Hart van Zuid (€ 5,8 miljoen).

De verkopen in 2016 wijken in dit hoofdstuk af van dan de verkopen in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk vijf laten we zien hoe de verkopen verlopen zijn in de grondexploitaties. Dus ook de grondexploitaties die niet in onze boekhouding zitten zoals de Veldkamp (die zitten niet in dit

hoofdstuk). Maar er worden natuurlijk ook gronden buiten de grondexploitaties verkocht zoals vanuit erfpacht of de Materiele Vaste Activa (die zitten niet in hoofdstuk 5 verkopen).

De voorziening voor grondexploitaties is gestegen met € 1,3 miljoen. Voor alle grondexploitaties met een verlies moet een voorziening getroffen worden.

#### Ontwikkeling van het onderhanden werk na 2016

In onderstaande grafiek wordt een beeld geschetst van de verwachte ontwikkeling van het onderhanden werk in de grondexploitaties die de gemeente Hengelo voor eigen rekening en risico voert en het totaal van gemeentelijke aandelen in de grondexploitaties waarin de gemeente Hengelo risicodragend participeert. Per jaarschijf geeft de onderste balk het onderhanden werk weer binnen de gemeentelijke administratie. De bovenste balk geeft het onderhanden werk weer in grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie waarin de gemeente risicodragend deelneemt. De lijn geeft de boekwaarde aan waarover de gemeente feitelijk risico loopt.

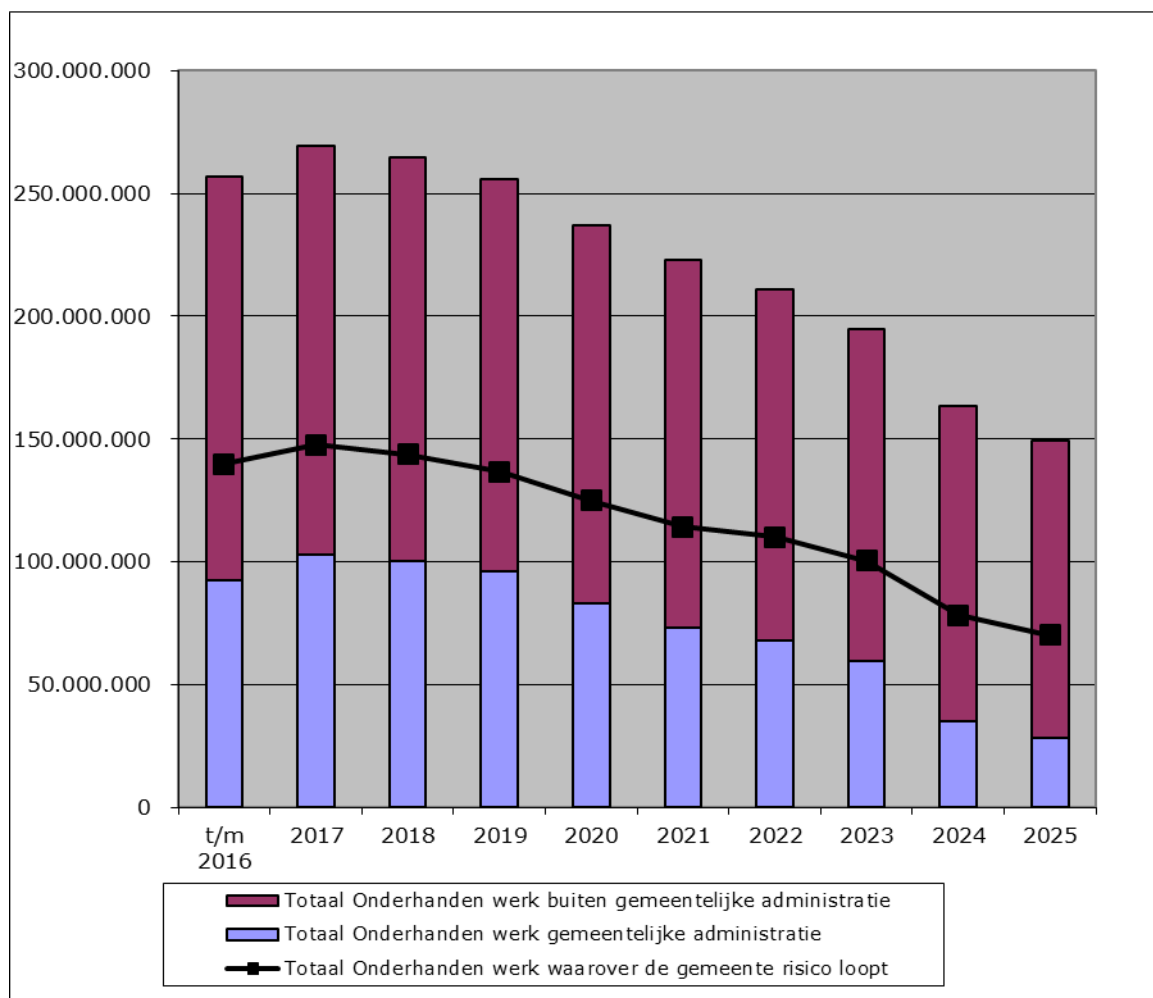
De grafiek laat zien dat wordt verwacht dat het onderhanden werk tot en met 2019 ongeveer op een gelijk niveau zal blijven. Dit betekent dat de te maken kosten gelijk zullen zijn aan de te realiseren opbrengsten en bijdragen. Na 2019 wordt geraamd dat het onderhanden werk zal afnemen, doordat meer opbrengsten en bijdragen worden gerealiseerd dan kosten.

Vastgesteld moet worden dat de post onderhanden werk in de grondexploitaties nog steeds zeer hoog is en dat nog steeds de nadruk moet liggen op het verkopen van de bouwrijpe gronden. Om het oplopen van het onderhanden werk te beperken is het ook nodig de kosten goed in de hand te houden.

De grafiek laat ook zien dat de gemeente Hengelo participeert in een aantal grondexploitaties waarvan de administratie buiten de gemeente wordt gevoerd. Het onderhanden werk van deze grondexploitaties is hoger dan het onderhanden werk dat bij de gemeente Hengelo is verantwoord. Het risico over deze grondexploitaties wordt met anderen gedeeld, maar daartegenover staat dat de zeggenschap over de grondexploitaties met anderen moet worden gedeeld. Om het risico over deze grondexploitaties te beperken, moet de gemeente Hengelo zich inspannen om haar invloed op de besluitvorming over deze grondexploitaties te maximaliseren.

#### **Geraamd verloop van het onderhanden werk (risicodeel gemeente)**





#### Conclusies:

- Om de toename van de boekwaarde en de verliesvoorzieningen verder te beperken en zo een gezonde ontwikkeling van de onderhandenwerk positie in de komende jaren te bevorderen, zal er aanhoudende nadruk moeten worden gelegd op de realisatie van grondverkoop en op beheersing van de kosten;
- Om het risico over de onderhandenwerk positie buiten de gemeentelijke administratie te beperken, moeten maatregelen worden genomen om zo veel mogelijk invloed op deze grondexploitaties te krijgen.

## 7. Dekking personeelslasten

### Aanleiding

Niet alle personeelslasten van de gemeente Hengelo zijn gedekt binnen de Algemene Dienst. Een deel van de inzet van ambtelijk personeel en inhuur van personeel van derden komt ten laste van de grondexploitaties. De mate waarin binnen de grondexploitaties kan worden voorzien in de dekking van deze personeelslasten is voortdurend een punt van zorg. In de grondexploitaties worden structurele lasten (personeel) gedekt door niet-structurele baten (grondverkopen). Periodiek wordt op basis van de meest recente herzieningen van de grondexploitaties en de meest recent vastgestelde begroting van de gemeente bepaald in hoeverre deze dekking in de grondexploitaties aanwezig is.

### Beschikbare dekking personeelslasten

Binnen de grondexploitaties zijn budgetten opgenomen voor de inzet van het ambtelijk personeel. Deze budgetten zijn ondergebracht in de algemene plankosten (bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, projectleiding en dergelijke) en civiele kosten (bestek voorbereiding, landmeten, toezicht en dergelijke).

### Gerealiseerde personeelslasten 2016

In de begroting voor 2016 werd er vanuit gegaan dat circa € 2,11 miljoen van de personeelslasten gedekt zou worden binnen het grondbedrijf. De begrote en gemaakte personeelskosten in 2016 zijn verantwoord conform onderstaande tabel.

**Tabel: begrote dekking personeelslasten versus gerealiseerde personeelslasten**

|                       | <b>Begroting</b> | <b>Gerealiseerd</b> | <b>verschil</b> |
|-----------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Personeelslasten 2016 | 2.106.560        | 1.900.381           | 206.179         |

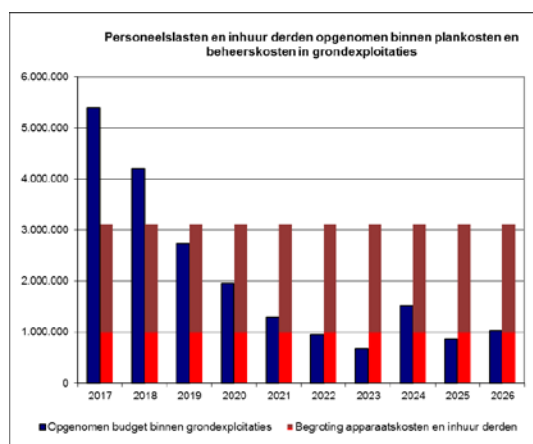
Per saldo is circa € 2 ton minder aan personeelslasten in de grondexploitaties verantwoord dan begroot. Dit verschil kan worden verklaard doordat in 2016 relatief veel uren moesten worden besteed aan werkzaamheden die niet direct te maken hadden met de individuele grondexploitaties, maar met onderwerpen die de individuele grondexploitaties overstijgen. Hierbij moet worden gedacht aan de invoering van de Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven en wijzigingen in de BBV regelgeving. Deze uren zijn niet direct naar de individuele grondexploitaties geboekt, maar via een andere weg ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht.

### Begrote personeelslasten 2017-2021

In de gemeentelijke begroting voor 2017 wordt ervan uitgegaan dat € 2,1 miljoen personeelskosten gedekt dient te worden binnen de grondexploitaties. Ook in de jaren 2018 tot en met 2021 wordt in de gemeentelijke begroting een vergelijkbaar bedrag aan de grondexploitaties toegerekend.

### Budgetten voor apparaatskosten in de grondexploitaties

In de grondexploitaties zijn budgetten opgenomen voor plankosten (inclusief civiel). Daar tegenover staan de begrote personeelslasten (€ 2,1 miljoen). Verwacht wordt dat de inhuur van personeel gelijk is aan de daadwerkelijke inhuur over 2016 (circa € 1,0 miljoen). Deze budgetten zijn op de volgende manier over de jaarschijven verdeeld.



De voorlopige conclusie is dat tot en met 2020 voldoende dekking in de grondexploitaties aanwezig is om de apparaatskosten en inhuur derden te dekken.

### Dekking apparaatskosten na 2020

Uit bovenstaande grafiek over de dekking van de apparaatskosten in de herzieningen blijkt dat na 2020 onvoldoende dekking voor apparaatskosten en inhuur van derden in de grondexploitaties is. Hieruit volgt dat de dekking van het personeel ten laste van de grondexploitaties nadrukkelijke aandacht blijft vragen. Bij de jaarlijkse herzieningen zal steeds moeten worden bekeken of de opgenomen budgetten in verhouding zijn met de werkzaamheden die nog worden verwacht. Dit wil zeggen dat niet teveel, maar ook niet te weinig budget moet worden geraamd.

#### Conclusies:

- In de periode 2017-2020 is binnen de grondexploitaties voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken;
- De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2020. Hierdoor kunnen dekkingsproblemen ontstaan. Afstemming tussen de begroting en de grondexploitatie voor wat betreft de dekking van de personeelslasten blijft jaarlijks noodzakelijk.

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1. Begrippen**

### Besluit Begroting en Verantwoording

Bij de invoering van het huidige Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in 2004 lag de nadruk op het vergroten van de transparantie van het proces van begroting- en verantwoording en het versterken van de positie van raad en provinciale staten. De aanpassingen die met dit besluit werden ingevoerd hebben geleid tot een grotere betrokkenheid van provinciale staten en raad. Zo zijn de stukken waarmee de raad dit proces kan sturen - de begroting en jaarstukken -, voor niet financieel specialisten te weinig toegankelijk. Dit belemmert de mogelijkheden voor veel raadsleden, maar ook voor andere direct betrokkenen, om hier een goede discussie over te voeren.

### Boekwaarde

Het saldo van gerealiseerde uitgaven onder aftrek van gerealiseerde bijdragen en opbrengsten. De boekwaarde geeft enige indicatie van het risico en bepaalt de omvang van de financieringslasten voor het komende jaar en is van invloed op de financieringslasten voor komende jaren. In de grondexploitaties sluit de gemeentelijke boekwaarde per 31-12-2016 exact 100% aan bij de jaarrekening 2016. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat de rente voor 2017 niet zal afwijken van de in de herziening opgenomen bedragen. Omdat het eindresultaat een resultante is van boekwaarde en nog te realiseren inkomsten en uitgaven is het voor de bepaling van het eindresultaat van eminent belang, dat de basis van de berekeningen juist is.

### Onderhanden werk

De boekwaarde minus de getroffen voorzieningen.

### Exploitatieresultaat

Het voor gecalculeerde totaal resultaat van een grondexploitatie op basis van zowel gerealiseerde als nog te realiseren inkomsten en uitgaven. Dit is gelijk aan de som van de gerealiseerde en nog te realiseren verrekeningen tussen iedere zelfstandige grondexploitatie met de reserve van het grondbedrijf. De tot en met 2016 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve van het grondbedrijf per 01-01-2017 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2016 van de betreffende grondexploitatie.

### Eindresultaat

Het op basis van voorcalculatie aan het einde van de looptijd vanuit iedere afzonderlijke grondexploitatie nog te verrekenen bedrag met de reserve van het grondbedrijf. Het eindresultaat is gelijk aan de boekwaarde verhoogd met na 01-01-2017 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2017 nog te realiseren bijdragen en opbrengsten. Tussentijdse afdrachten aan of onttrekkingen van de reserve van het grondbedrijf maken in dit geval onderdeel

uit van de in de grondexploitatie opgenomen na 01-01-2017 nog te realiseren uitgaven respectievelijk bijdragen.

#### Tussentijdse verrekeningen

Indien het totale exploitatieresultaat van een langlopende grondexploitatie daartoe aanleiding geeft kunnen tussentijds (tussen start en einde van de grondexploitatie) vanuit de grondexploitatie afdrachten aan de reserve van het grondbedrijf worden gedaan. Ook het omgekeerde komt voor. De tussentijdse verrekeningen tot en met 31-12-2016 komen zowel in de boekwaarde van de grondexploitatie als in het saldo van de reserve van het grondbedrijf tot uitdrukking.

Na 01-01-2017 aan de reserve af te dragen bedragen komen in de grondexploitatie tot uitdrukking in de nog te realiseren uitgaven. In de reserve komen dezelfde bedragen in dezelfde jaarschijf voor bij de "stortingen" vanuit de exploitaties. Ter zake wordt opgemerkt dat de tussentijdse verrekeningen in overeenstemming dienen te zijn met de in het BBV opgenomen spelregels.

#### Reserve grondexploitatie

Met uitzondering van de complexen in deel II wordt het exploitatieresultaat verrekend met de reserve grondexploitatie. Op deze wijze worden tekorten van de ene exploitatie afgedekt middels overschotten van de andere exploitatie. Via het eindsaldo van de meerjarenraming van de reserve kan dus in één oogopslag worden vastgesteld hoe het totaal van de resultaten van de grondexploitaties zich vermoedelijk zal ontwikkelen.

#### Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Niet in exploitatie genomen (bouw)grond (NIEGG) is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Voor deze grond kan een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting kan zijn gebaseerd op interne besluitvorming of al op de bestaande structuurvisie die aan een bestemmingsplan voorafgaat.

#### Verkeerswaarde

De grond onder bijvoorbeeld woningen, winkels, kantoren of bedrijven heeft een uiteenlopende verwachte verkeerswaarde. Zolang de bestemming echter nog niet voldoende bekend is, ligt het in de rede om uit te gaan van de verkeerswaarde in de NIEGG-bestemming, bijvoorbeeld de agrarische waarde. Pas als de toekomstige bouwbestemming is vastgelegd kan voor de "relevante verkeerswaarde" worden uitgegaan van de laagst denkbare verwachtingswaarde in de toekomstige bouwbestemming, uiteraard vermindert met eventueel nog te maken kosten. Bij de bepaling van de verwachte verkeerswaarde kan rekening gehouden met het vermoedelijke moment van uitgifte van de grond. Verwachte prijsstijgingen vanwege de veranderende (bouw)bestemming kunnen dus worden meegenomen. De bepaling van de verkeerswaarde is op verschillende manieren mogelijk. Er

kan bijvoorbeeld uitgegaan worden van op dat moment gehanteerde prijzen en indexatie of taxaties. Voor alle methoden geldt echter dat het aanbeveling verdient de waarderingmethode die is gehanteerd bij de toelichting van de waarderingsgrondslagen uiteengezet worden. Overigens schrijft het BBV in artikel 70 ook voor dat voor de NIEGG de gemiddelde boekwaarde per vierkante meter wordt vermeld.

### Bijlage 3.1. Voorziening per grondexploitatie

| Project                                      | 2017   |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|
| Woningbouw:                                  |        |         |
| Lange Wemen                                  | € 0,4  | miljoen |
| 't Rot                                       | € 2,9  | miljoen |
| Broek Noord                                  | € 1,8  | miljoen |
| Broek Oost                                   | € 0,3  | miljoen |
| M-kwadraat                                   | € 1,0  | miljoen |
| Kristenbos                                   | € 0,1  | miljoen |
| Hart van Zuid                                | € 19,8 | miljoen |
| Overig                                       | € 0,1  | miljoen |
|                                              | € 26,4 | miljoen |
| Bedrijventerreinen:                          |        |         |
| Gezondheidspark                              | € 3,3  | miljoen |
| Oosterveld                                   | € 1,1  | miljoen |
| De Veldkamp                                  | € 15,7 | miljoen |
| Campus                                       | € 4,8  | miljoen |
| Businesspark XL (o.b.v. laatste informatie ) | € 5,5  | miljoen |
|                                              | € 30,4 | miljoen |
| Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV  |        |         |
| Waardering bedrijventerrein *                | € 1,1  | miljoen |
| Veldkamp                                     | € 2,3  | miljoen |
|                                              | € 3,4  | miljoen |
| Totaal                                       | € 60,2 | miljoen |

\* Deze voorziening is in overleg met de accountant uit voorzichtigheid toegevoegd. Dit jaar wordt er uitgezocht of deze voorziening daadwerkelijk nodig is.



### Bijlage 3.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

| Project                 | Boekwaarde<br>per m <sup>2</sup> | Verkeerswaarde | Voorziening<br>per m <sup>2</sup> | Voorziening |         |
|-------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------|---------|
| Schalmeden              | € 32                             | € 12           | € 21                              | € 7,3       | miljoen |
| Sportpark Groot Driene  | € 53                             | € 9            | € 44                              | € 2,1       | miljoen |
| Stadspark Weusthag      | € 13                             | € 9            | € 4                               | € 0,6       | miljoen |
| Westermaat Veld         | € 34                             | € 1            | € 33                              | € 1,5       | miljoen |
| Milieubedrijvenpark     | € 29                             | € 15           | € 14                              | € 1,6       | miljoen |
| Verspr.gr.buiten de kom | € 11                             | € 8            | € 3                               | € 1,5       | miljoen |
| Verspr.gr.binnen de kom | € 27                             | € 22           | € 5                               | € 1,0       | miljoen |
| Overig                  |                                  |                |                                   | € 0,5       | miljoen |
|                         |                                  |                |                                   | € 16,0      | miljoen |

### Bijlage 3.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

| Omschrijving                                            | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Reserve per 1 januari</b>                            | <b>73.068</b> | <b>79.279</b> | <b>79.174</b> | <b>80.181</b> | <b>81.283</b> | <b>84.271</b> | <b>84.790</b> |
| Rente / rentecompensatie                                | 2.090         | 1.586         | 1.583         | 1.604         | 1.626         | 1.685         | 1.696         |
| <u>Mutaties in complexen:</u>                           |               |               |               |               |               |               |               |
| - Nog niet in exploitatie genomen gronden               |               |               |               |               |               |               |               |
| - Grondexploitaties met een positief eindresultaat      | 1.097         | 512           | 161           | 0             | 1.401         | 0             | 0             |
| - Grondexploitaties met een negatief eindresultaat      | -348          | 0             | 0             | -446          | 0             | -1.128        | -6.012        |
| <i>Subtotaal mutaties in complexen</i>                  | 749           | 512           | 161           | -446          | 1.401         | -1.128        | -6.012        |
| <b>Reserve per 31 december na mutaties in complexen</b> | <b>75.906</b> | <b>81.376</b> | <b>80.918</b> | <b>81.338</b> | <b>84.310</b> | <b>84.828</b> | <b>80.474</b> |
| <u>Specifieke stortingen:</u>                           |               |               |               |               |               |               |               |
| Erfpachtresultaat                                       | 438           | 649           | 649           | 732           | 749           | 749           | 749           |
| Bijdrage uit ARI                                        | 3.000         | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Bijdrage Algemene Dienst                                | 410           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Winstneming complex 21                                  | 226           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <i>Subtotaal stortingen</i>                             | <b>4.074</b>  | <b>649</b>    | <b>649</b>    | <b>732</b>    | <b>749</b>    | <b>749</b>    | <b>749</b>    |
| <u>Reguliere onttrekkingen:</u>                         |               |               |               |               |               |               |               |
| Stimulering grondverkoop                                | -76           | -50           | -50           | -50           | -50           | -50           | 0             |
| Personeelslasten Grondzaken                             | -32           | -50           | -50           | -50           | -50           | -50           | 0             |
| <u>Reeds bestemd:</u>                                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Nakomende kosten reeds afgesloten complexen             | 0             | -13           | -600          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <u>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</u>               |               |               |               |               |               |               |               |
| Ladder bedrijventerreinen (nog in te schatten)          | 0             | -350          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Lange wemen openbare ruimte                             | 0             | -1.425        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Haalbaarheidsonderzoek zonnepark                        | 0             | -15           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Skatevoorziening                                        | 0             | -50           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <u>Reeds bestemd:</u>                                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)       | 0             | -151          | -151          | -151          | -151          | -151          | -151          |
| Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)             | 0             | 0             | -336          | -336          | -336          | -336          | 0             |
| De veldkamp afrekening rente                            | -223          | -200          | -200          | -200          | -200          | -200          | -200          |
| ROK Veldwijk Noord/Watertroenpark                       | 0             | -348          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Afdracht reserve vastgoed                               | 0             | -200          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Verliesneming complex 21                                | -171          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <u>Reserve bovenwijken:</u>                             |               |               |               |               |               |               |               |
| Verplichtingen                                          | -200          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>               | <b>-702</b>   | <b>-2.852</b> | <b>-1.387</b> | <b>-787</b>   | <b>-787</b>   | <b>-787</b>   | <b>-351</b>   |
| Mutatie saldo                                           | 3.372         | -2.202        | -738          | -55           | -38           | -38           | 398           |
| <b>Reserve per 31 december na specifieke mutaties</b>   | <b>79.279</b> | <b>79.174</b> | <b>80.181</b> | <b>81.283</b> | <b>84.271</b> | <b>84.790</b> | <b>80.871</b> |
| Voorziening tekortexploitaties                          | 60.199        | 61.203        | 62.227        | 62.825        | 63.882        | 63.831        | 58.896        |
| Voorziening NIEGG                                       | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023        |
| <b>Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties</b> | <b>3.056</b>  | <b>1.948</b>  | <b>1.930</b>  | <b>2.434</b>  | <b>4.366</b>  | <b>4.936</b>  | <b>5.952</b>  |

| Omschrijving                                            | 2023           | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029           | 2030          |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Reserve per 1 januari</b>                            | <b>80.871</b>  | <b>72.811</b> | <b>74.509</b> | <b>66.521</b> | <b>59.982</b> | <b>58.978</b> | <b>59.790</b>  | <b>41.516</b> |
| Rente / rentecompensatie                                | 1.617          | 1.456         | 1.490         | 1.330         | 1.200         | 1.180         | 1.196          | 830           |
| <b>Mutaties in complexen:</b>                           |                |               |               |               |               |               |                |               |
| - Nog niet in exploitatie genomen gronden               |                |               |               |               |               |               |                |               |
| - Grondexploitaties met een positief eindresultaat      | 513            | 0             | 0             | 0             | 2.424         | 623           | 402            | 0             |
| - Grondexploitaties met een negatief eindresultaat      | -10.588        | -156          | -9.876        | -8.028        | -5.026        | -1.388        | -20.270        | 0             |
| <i>Subtotaal mutaties in complexen</i>                  | <i>-10.075</i> | <i>-156</i>   | <i>-9.876</i> | <i>-8.028</i> | <i>-2.602</i> | <i>-765</i>   | <i>-19.868</i> | <i>0</i>      |
| <b>Reserve per 31 december na mutaties in complexen</b> | <b>72.413</b>  | <b>74.112</b> | <b>66.124</b> | <b>59.824</b> | <b>58.580</b> | <b>59.393</b> | <b>41.118</b>  | <b>42.346</b> |
| <b>Specifieke stortingen:</b>                           |                |               |               |               |               |               |                |               |
| Erfpachtresultaat                                       | 749            | 749           | 749           | 749           | 749           | 749           | 749            | 749           |
| Bijdrage uit ARI                                        | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Bijdrage Algemene Dienst                                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Winstneming complex 21                                  | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <i>Subtotaal stortingen</i>                             | <i>749</i>     | <i>749</i>    | <i>749</i>    | <i>749</i>    | <i>749</i>    | <i>749</i>    | <i>749</i>     | <i>749</i>    |
| <b>Reguliere onttrekkingen:</b>                         |                |               |               |               |               |               |                |               |
| Stimulering grondverkoop                                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Personeelslasten Grondzaken                             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <b>Reeds bestemd:</b>                                   |                |               |               |               |               |               |                |               |
| Nakomende kosten reeds afgesloten complexen             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <b>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</b>               |                |               |               |               |               |               |                |               |
| Ladder bedrijventerreinen (nog in te schatten)          | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Lange wemen openbare ruimte                             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Haalbaarheidsonderzoek zonnepark                        | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Skatevoorziening                                        | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <b>Reeds bestemd:</b>                                   |                |               |               |               |               |               |                |               |
| Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)       | -151           | -151          | -151          | -151          | -151          | -151          | -151           | -151          |
| Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| De veldkamp afrekening rente                            | -200           | -200          | -200          | -200          | -200          | -200          | -200           | 0             |
| ROK Veldwijk Noord/Watertroenpark                       | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Afdracht reserve vastgoed                               | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Verliesneming complex 21                                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <b>Reserve bovenwijken:</b>                             |                |               |               |               |               |               |                |               |
| Verplichtingen                                          | 0              | 0             | 0             | -239          | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>               | <i>-351</i>    | <i>-351</i>   | <i>-351</i>   | <i>-590</i>   | <i>-351</i>   | <i>-351</i>   | <i>-351</i>    | <i>-151</i>   |
| Mutatie saldo                                           | 398            | 398           | 398           | 159           | 398           | 398           | 398            | 598           |
| <b>Reserve per 31 december na specifieke mutaties</b>   | <b>72.811</b>  | <b>74.509</b> | <b>66.521</b> | <b>59.982</b> | <b>58.978</b> | <b>59.790</b> | <b>41.516</b>  | <b>42.944</b> |
| Voorziening tekortexploitaties                          | 49.798         | 50.439        | 41.371        | 32.636        | 30.487        | 29.509        | 9.206          | 9.390         |
| Voorziening NIEGG                                       | 16.023         | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023        | 16.023         | 16.023        |
| <b>Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties</b> | <b>6.990</b>   | <b>8.048</b>  | <b>9.127</b>  | <b>11.323</b> | <b>12.467</b> | <b>14.258</b> | <b>16.286</b>  | <b>17.530</b> |

## Bijlage 5.1. Gerealiseerde verkopen in 2016

In de jaarschijf 2016 van de grondexploitaties per 01.01.2016 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 12,2 miljoen. Dit is exclusief XL Businesspark Twente, omdat dit project niet direct concurrerend is met de Hengelose bedrijventerreinen. Hieronder staat weergegeven in welke projecten deze opbrengsten verwacht werden en wat er in 2016 gerealiseerd is.

| <b>Woningbouw</b>                                |                     |                   |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                                                  | <b>gerealiseerd</b> | <b>verwacht</b>   | <b>verschil</b>     |
| Broek Noord                                      | 3.500.000           | 2.100.000         | 1.400.000           |
| Veldwijk Noord                                   | 200.000             | 400.000           | - 200.000           |
| Dalmeden                                         | 2.300.000           | 1.300.000         | 1.000.000           |
| Medaillon                                        | 400.000             | 200.000           | 200.000             |
| Gezondheidspark                                  | 200.000             | 200.000           |                     |
| EMGA                                             |                     | 100.000           | - 100.000           |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>7.000.000</b>    | <b>4.600.000</b>  | <b>2.400.000</b>    |
| <b>Bedrijventerreinen</b>                        |                     |                   |                     |
|                                                  | <b>gerealiseerd</b> | <b>verwacht</b>   | <b>verschil</b>     |
| Gezondheidspark                                  |                     | 500.000           | - 500.000           |
| Oosterveld                                       |                     | 600.000           | - 600.000           |
| Twentekanaal Zuid                                |                     | 400.000           | - 400.000           |
| Campus                                           | 200.000             | 600.000           | - 400.000           |
| Hart van Zuid                                    |                     |                   |                     |
| Exploitaties buiten gemeentelijke administratie: |                     |                   |                     |
| De Veldkamp                                      | 200.000             | 3.400.000         | - 3.200.000         |
| Businesspark XL                                  | 1.100.000           | 9.500.000         | - 8.400.000         |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>1.500.000</b>    | <b>15.600.000</b> | <b>- 14.100.000</b> |
| <b>exclusief BXL</b>                             | <b>400.000</b>      | <b>6.100.000</b>  | <b>- 5.700.000</b>  |
| <b>Overige functies</b>                          |                     |                   |                     |
|                                                  | <b>gerealiseerd</b> | <b>verwacht</b>   | <b>verschil</b>     |
| Lange Wemen                                      |                     |                   |                     |
| Hemmelhorst                                      |                     | 100.000           | - 100.000           |
| Hart van Zuid                                    |                     |                   |                     |
| Watertorenpark                                   |                     |                   |                     |
| VMBO                                             | 1.400.000           | 1.400.000         |                     |
| Exploitaties buiten gemeentelijke administratie: |                     |                   |                     |
| Businesspark XL                                  |                     |                   |                     |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>1.400.000</b>    | <b>1.500.000</b>  | <b>- 100.000</b>    |
| <b>exclusief BXL</b>                             | <b>1.400.000</b>    | <b>1.500.000</b>  | <b>- 100.000</b>    |
| <b>Totaal (inclusief BXL)</b>                    | <b>9.900.000</b>    | <b>21.700.000</b> | <b>- 11.800.000</b> |
| <b>Totaal (exclusief BXL)</b>                    | <b>8.800.000</b>    | <b>12.200.000</b> | <b>- 3.400.000</b>  |

## **Herziening grondexploitaties per 1 januari 2017**

Deel Ib: Reserves en voorzieningen

## Inhoudsopgave

|                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Inleiding .....</i>                                                                  | <i>1</i> |
| <i>Toelichting 1.: Reserve bodemsanering .....</i>                                      | <i>2</i> |
| <i>Toelichting 2.: Reserve Duurzaam Veilig .....</i>                                    | <i>3</i> |
| <i>Toelichting 3.: Reserve Volkshuisvesting .....</i>                                   | <i>5</i> |
| <i>Toelichting 4.: Voorziening Riolering .....</i>                                      | <i>6</i> |
| <i>Toelichting 5.: Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing .....</i>                   | <i>7</i> |
| <i>Toelichting 6.: bijdragen herstructurering Berflo Es Zuid en Veldwijk Zuid .....</i> | <i>9</i> |



## Inleiding

Net als vorig jaar worden de reserves en voorzieningen apart gepresenteerd. In deel 1b worden een tweetal bestemmingsreserves, een voorziening, een dekkingsplan voor de eerste fase van de herstructurering van Berflo Es Zuid en Veldwijk Zuid en het verloop van de vooruit ontvangen ISV bijdragen in de periode 2005-2009 gepresenteerd. De direct aan het grondbedrijf gelieerde bijdragen zijn de bijdragen aan de herstructurering van Berflo-Es en Veldwijk Zuid. De overige reserves en voorzieningen hebben raakvlakken met het grondbedrijf en worden ter informatie aangeboden.

Naast de verwerking van de rekeningcijfers van 2016 wordt per reserve en voorziening een meerjarenraming gepresenteerd, om de verwachte ontwikkeling in beeld te brengen.



## Toelichting 1.: reserve bodemsanering

De gemeente heeft een bestemmingsreserve bodemsanering. Deze reserve wordt gevoed met een bijdrage van de Algemene Dienst. Er wordt gerekend met een bedrag van € 110.270 per jaar. Daarnaast worden middelen in de reserve gestort die zijn ontvangen vanuit de Decentralisatie Uitkering Bodemsanering (DUB-gelden). In het verleden zijn ook middelen uit ISV-3 in de reserve gestort. Per 01-01-2017 is het saldo van deze reserve ruim € 3,2 miljoen.

Het verloop van het saldo wordt als volgt geraamd:

### Meerjarenraming reserve Bodemsanering 2016

Ontwikkeling van de reserve (t/m 2016 rekeningcijfers, daarna prognoses)

| Omschrijving                                                      | 2.016            | 2.017              | 2.018          | 2.019          | 2.020          | Totaal             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
|                                                                   | gerealiseerd     | prognose           | prognose       | prognose       | prognose       | 2016-2020          |
| <b>Saldo op begin periode</b>                                     | 2.532.663        | 3.174.416          | 353.991        | 353.991        | 353.991        |                    |
| <b>A. Stortingen</b>                                              |                  |                    |                |                |                |                    |
| Rente 2% vanaf 1997; 0% vanaf 2000                                |                  |                    |                |                |                |                    |
| Bijdrage algemene middelen                                        | 272.270          | 272.270            | 272.270        | 272.270        | 272.270        | 1.361.350          |
| Bezuiniging mei 2009                                              | -50.000          | -50.000            | -50.000        | -50.000        | -50.000        | -250.000           |
| Bezuiniging juli 2009                                             |                  |                    |                |                |                | 0                  |
| Bezuiniging op basis van verdelbesluit 2010/2014                  | -87.000          | -87.000            | -87.000        | -87.000        | -87.000        | -435.000           |
| Bezuinigingen juli 2014                                           | -25.000          | -25.000            | -25.000        | -24.999        | -24.998        | -124.997           |
| <b>Subtotaal gemeentelijke middelen</b>                           | <b>110.270</b>   | <b>110.270</b>     | <b>110.270</b> | <b>110.271</b> | <b>110.272</b> | <b>551.353</b>     |
| <b>Dubgelden 2015-2020</b>                                        | <b>821.951</b>   | <b>821.951</b>     | <b>821.951</b> | <b>821.951</b> | <b>821.951</b> | <b>4.109.755</b>   |
| <b>Totale stortingen</b>                                          | <b>932.221</b>   | <b>932.221</b>     | <b>932.221</b> | <b>932.222</b> | <b>932.223</b> | <b>4.661.108</b>   |
| <b>B. Onttrekkingen</b>                                           |                  |                    |                |                |                |                    |
| <b>B1. Projecten in programma 2015</b>                            |                  |                    |                |                |                |                    |
| Apparaatskosten                                                   | 184.943          | 30.057             |                |                |                | 215.000            |
| Kwaliteitsimpus Wet bodembescherming                              |                  | 25.000             |                |                |                | 25.000             |
| Nazorg voormalig depot Beckum                                     |                  | 10.000             |                |                |                | 10.000             |
| Watertorenpark                                                    |                  | 111.055            |                |                |                | 111.055            |
| Hart van Zuid: Kanaalzone                                         |                  | 7.110              |                |                |                | 7.110              |
| Hart van Zuid: EMGA Zuid                                          |                  | 200.000            |                |                |                | 200.000            |
| Beleidsontwikkeling: overleggen                                   |                  | 5.000              |                |                |                | 5.000              |
| Gemeentelijke bodemproblemen: Thiemsland                          |                  | 60.000             |                |                |                | 60.000             |
| Gemeentelijke bodemproblemen: gebiedsgericht                      |                  | 500.000            |                |                |                | 500.000            |
| Subsidieregeling                                                  |                  | 600.000            |                |                |                | 600.000            |
| Krediet Sport Centre Hengelo                                      |                  | 100.000            |                |                |                | 100.000            |
| Vrijval naar Algemene Reserve tbv EMGA                            |                  | 350.000            |                |                |                | 350.000            |
| <b>Subtotaal Projecten in programma 2015</b>                      | <b>184.943</b>   | <b>1.998.222</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>2.183.165</b>   |
| <b>B2. Gemeentelijk Bodemprogramma 2016-2020</b>                  |                  |                    |                |                |                |                    |
| Hart van Zuid: WTC MTS kosten ad € 112.500                        |                  |                    |                |                |                | 0                  |
| Hart van Zuid: WTC Wapen van Hengelo kosten ad € 25.000 vervallen |                  |                    |                |                |                | 0                  |
| Beleidsontwikkeling: evaluatie project Heideweg                   |                  | 79.995             |                |                |                | 79.995             |
| Gemeentelijke bodemproblemen: Hasselo €400.000 tlv ISV            |                  |                    |                |                |                | 0                  |
| Gemeentelijke bodemproblemen: overig                              | 105.525          | 308.889            |                |                |                | 414.413            |
| Gemeentelijk bodemproblemen 2015-2018                             |                  | 177.666            |                |                |                | 177.666            |
| Nog op te stellen projectplan 2015-2020                           |                  | 1.187.875          | 932.221        | 932.222        | 932.223        | 3.984.541          |
| <b>Subtotaal Gemeentelijk Bodemprogramma 2016-2020</b>            | <b>105.525</b>   | <b>1.754.424</b>   | <b>932.221</b> | <b>932.222</b> | <b>932.223</b> | <b>4.656.615</b>   |
| <b>Totaal onttrekkingen</b>                                       | <b>290.468</b>   | <b>3.752.646</b>   | <b>932.221</b> | <b>932.222</b> | <b>932.223</b> | <b>6.839.780</b>   |
| <b>Mutatie saldo</b>                                              | <b>641.753</b>   | <b>(2.820.425)</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>(2.178.672)</b> |
| <b>Saldo einde periode</b>                                        | <b>3.174.416</b> | <b>353.991</b>     | <b>353.991</b> | <b>353.991</b> | <b>353.991</b> |                    |

## Toelichting 2.: reserve duurzaam veilig

In de reserve duurzaam veilig zijn de uitgaven verantwoord die samenhangen met verkeersmaatregelen. De maatregelen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

- Verkeersveiligheid;
- Aanpak van Ongevallen en Concentratiepunten (AVOC);
- Uitvoeringsnota fietsen.

Tot en met 2009 werden deze verkeersmaatregelen verantwoord in de 'grondexploitatie' Verkeersmaatregelen (complex 42). Echter, omdat dit geen grondbedrijf-activiteiten betreffen, is complex 42 per 31-12-2009 afgesloten. Om de gemeenteraad te blijven informeren over de financiële stand van zaken omtrent deze maatregelen, is de bestemmingsreserve opgenomen in jaarlijkse rapportage over de herziening van de grondexploitaties.

In 2016 is € 26.000 onttrokken ten gunste van de Deurningerstraat/M.A. de Ruyterstraat, € 10.000 ten gunste van de fietsverkeersongevallen concentratiepunt Weusthag/Castorweg en € 365.174 ten gunste van de F35.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de reserve in de financiële administratie is terug te vinden als 'reserve fietspadenplan'.

**Meerjarenraming reserve Duurzaam Veilig**

| Omschrijving                                                      | 2011             | 2012             | 2013             | 2014             | 2015           | 2016           | 2016           |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo per 01 januari</b>                                       | <b>1.388.630</b> | <b>1.388.630</b> | <b>1.378.410</b> | <b>1.052.410</b> | <b>939.218</b> | <b>880.543</b> | <b>479.369</b> |
| <b>Dotaties</b>                                                   |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Correcties boekwaarde complex 42                                |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| <b>Subtotaal dotaties</b>                                         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Onttrekkingen</b>                                              |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Correcties boekwaarde complex 42                                |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| <b>Verkeersveiligheid:</b>                                        |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Evaluatie Afrikaanderbuurt                                      |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Beckum: 60 km                                                   |                  |                  |                  |                  |                |                | 25.000         |
| - 30 km. Sterrenbuurt / 't Rot                                    |                  | 10.220           |                  |                  |                |                |                |
| - 30 km. Evaluatie Groot Driene, Zwavertsweg **                   |                  |                  |                  |                  |                |                | 56.250         |
| - DSI matrixen                                                    |                  |                  | 10.000           |                  |                |                |                |
| - Haaksbergerstraat Beckum                                        |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Veilige schoolomgeving: Don Boscoschool, Laurastraat            |                  |                  |                  |                  | 58.675         |                |                |
| - Veilige schoolomgeving: Anninkschool, Bergweg                   |                  |                  |                  |                  |                |                | 30.000         |
|                                                                   | 0                | 10.220           | 10.000           | 0                | 58.675         | 0              | 111.250        |
| <b>AVOC:</b>                                                      |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Mozartlaan / Haydenlaan *                                       |                  |                  |                  | 87.868           |                |                |                |
| - Deurningerstraat / Ma Ruyterlaan *                              |                  |                  |                  |                  |                | 26.000         | 4.000          |
| - Anninksweg / Kievitstraat / Bergweg *                           |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Geerdinksweg / Krabbenbosweg *                                  |                  |                  |                  |                  |                |                | 25.000         |
| - Boerhaavelaan / Geerdinksweg *                                  |                  |                  |                  |                  | 0              | 0              | 0              |
| - Hasselerbaan / Westelijke Esweg *                               |                  |                  |                  |                  |                |                | 25.000         |
| - Bornsestraat Dennebosweg *                                      |                  |                  |                  |                  |                |                | 20.000         |
| - Rotonde Sloetsweg *                                             |                  |                  |                  |                  |                |                | 75.000         |
| - Fietsvoc Weusthag/Castorweg                                     |                  |                  |                  |                  |                | 10.000         | 15.000         |
|                                                                   | 0                | 0                | 0                | 87.868           | 0              | 36.000         | 164.000        |
| <b>Uitvoeringsnota Fietsen:</b>                                   |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Stadsfietsroute Driene inc M14                                  |                  |                  |                  |                  |                |                |                |
| - Fietspad Broek Noord/Oost                                       |                  |                  |                  | 8.324            |                |                | 11.676         |
| - Fietspadenplan F35                                              |                  |                  |                  |                  |                | 39.116         | 74.826         |
| - F35 Kuipersdijk                                                 |                  |                  |                  |                  |                | 51.058         |                |
| - F35 Enschede                                                    |                  |                  | 200.000          |                  |                |                |                |
| - F35 Borne ***                                                   |                  |                  |                  |                  |                | 275.000        |                |
| - Fietsprojecten divers 2003 - 2011, c.q. flankerende maatregelen |                  |                  |                  |                  |                |                | 75.000         |
| - Fietsparkeren Binnenstad afgeroomd ikv dekkingsplan 2014-2017   |                  |                  |                  | 17.000           |                |                |                |
| - afoming in het kader van "Tot op het Bot"                       |                  |                  | 116.000          |                  |                |                |                |
|                                                                   | 0                | 0                | 316.000          | 25.324           | 0              | 365.174        | 161.502        |
| <b>Subtotaal onttrekkingen</b>                                    | <b>0</b>         | <b>10.220</b>    | <b>326.000</b>   | <b>113.192</b>   | <b>58.675</b>  | <b>401.174</b> | <b>436.752</b> |
| <b>Saldo per 31 december</b>                                      | <b>1.388.630</b> | <b>1.378.410</b> | <b>1.052.410</b> | <b>939.218</b>   | <b>880.543</b> | <b>479.369</b> | <b>42.617</b>  |

\* na aftrek 50% regiosubsidie

\*\* na aftrek 25% regiosubsidie

\*\*\* na aftrek van 80% regiosubsidie

### Toelichting 3.: reserve volkshuisvesting

In 2013 is de reserve bekeken in het kader van het traject "Tot op het Bot". Op grond van het traject "Tot op het bot" is in 2013 € 13.000 afgedragen vanuit de reserve aan de Algemene Dienst. Sinds 2013 is er geen beroep gedaan op de reserve. Het saldo, € 83.000, is daarom in 2016 onttrokken aan de reserve ten gunste van de Algemene Reserve. Hiermee is het eindsaldo nul en is de reserve feitelijk opgeheven.

#### Meerjarenraming Reserve Volkshuisvesting

Tot en met 2016 rekeningcijfers

| Omschrijving                                | 2011           | 2012           | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo per 1 januari                         | 281.136        | 71.191         | 20.760        | 83.311        | 83.311        | 83.311        |
| <b>Stortingen</b>                           |                |                |               |               |               |               |
| Inflatiecorrectie 1996 en volgende jaren    | 7.465          | 1.780          | 520           |               |               |               |
| Reguliere begrotingspost ouderenhuisvesting | 75.090         | 75.090         | 75.090        |               |               |               |
| <i>Totale stortingen</i>                    | <b>82.555</b>  | <b>76.870</b>  | <b>75.610</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Onttrekkingen</b>                        |                |                |               |               |               |               |
| Bijdrage inductiekoken Berflo_Es (vervalt)  |                | 27.300         |               |               |               |               |
| Bijdrage aan duurzaamheidsfonds             | 67.500         | 100.000        |               |               |               |               |
| Veldwijk Noord bijdrage ROK                 | 225.000        |                |               |               |               |               |
| Aframing ijm "Tot op het bot"               |                |                | 13.060        |               |               |               |
| aframing tgv de Algemene Reserve            |                |                |               |               |               | 83.311        |
| <i>Totale onttrekkingen</i>                 | <b>292.500</b> | <b>127.300</b> | <b>13.060</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>83.311</b> |
| <b>Saldo op 31 december</b>                 | <b>71.191</b>  | <b>20.760</b>  | <b>83.311</b> | <b>83.311</b> | <b>83.311</b> | <b>0</b>      |

## **Toelichting 4.: voorziening rioolvervang**

De gemeente is wettelijk verplicht te zorgen voor een goede afvoer van het afvalwater binnen haar gemeentegrenzen. De gemeente mag daarvoor een heffing bij haar burgers in rekening brengen. Met de opbrengsten van deze heffing mag de gemeente uitgaven dekken voor maatregelen ten aanzien van het rioolstelsel. Ook voor bredere zorgtaken zoals beheer van de waterkwaliteit of voorkoming van wateroverlast kunnen hieruit bekostigd worden. Naast uitgaven mag de gemeente ook sparen voor investeringen voor het vervangen van delen van het rioolstelsel. Hiervoor mag de gemeente een voorziening in het leven roepen: de voorziening rioolvervang.

### Vervangingsinvesteringen en de voorziening rioolvervang

Omdat de werkzaamheden voor onderhoud rechtstreeks ten laste van de exploitatie worden gebracht, wordt de voorziening rioolvervang geacht te zijn gevormd om enkel en alleen rioolvervang te dekken. De voorziening rioolvervang is ook een egalisatievoorziening. Met behulp van de voorziening kunnen fluctuaties in de vervangingsinvesteringen opgevangen worden. Hierdoor kan het tarief van het rioolrecht voor de burger door de jaren heen worden geëgaliseerd.

### Uitbreidingsinvesteringen

De uitbreidingsinvesteringen worden geactiveerd en afgeschreven en komen niet ten laste van de voorziening rioolvervang.

### Nieuw GRP

Momenteel is een nieuw GRP in voorbereiding. De voorziening die hier wordt gepresenteerd is nog gebaseerd op het vigerende GRP.

In 2016 zijn de gerealiseerde kosten voor rioolvervang direct ten laste van de voorziening rioolvervang gebracht.

**Voorziening Rioolvervang**

| Jaar                                                                                 | 2.011             | 2.012             | 2.013             | 2.014             | 2.015              | 2.016            | 2.017             | 2.018             | 2.019            | 2.020            | 2.021            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                                                           | <b>22.488.330</b> | <b>20.375.961</b> | <b>15.582.996</b> | <b>15.755.944</b> | <b>12.243.969</b>  | <b>9.175.618</b> | <b>8.639.140</b>  | <b>5.496.988</b>  | <b>3.812.650</b> | <b>3.933.146</b> | <b>5.231.505</b> |
| <b>Vrijval dekking onderhanden werk per 1 januari</b>                                | <b>3.565.092</b>  | <b>3.307.921</b>  | <b>4.678.433</b>  | <b>3.483.457</b>  | <b>7.183.591</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Saldo per 1 januari na vrijval dekking onderhanden we</b>                         | <b>26.053.421</b> | <b>23.683.882</b> | <b>20.261.429</b> | <b>19.239.401</b> | <b>19.427.560</b>  | <b>9.175.618</b> | <b>8.639.140</b>  | <b>5.496.988</b>  | <b>3.812.650</b> | <b>3.933.146</b> | <b>5.231.505</b> |
| Storting uit spaarbedragen Rioolvervang                                              | 2.266.825         | 2.081.284         | 1.550.497         | 1.102.431         | 1.351.503          | 1.774.692        | 1.204.108         | 1.507.848         | 1.822.855        | 2.149.538        | 2.468.675        |
| <b>Onttrekkingen</b>                                                                 |                   |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Willem de Clergstraat                                                                | 768.522           |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Mannenbuurt (gemeente)                                                               | 1.274.491         |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Mannenbuurt (gemeente): Nicolaasstr;Bernhardstr;Lodw                                 | 449.064           |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Klein Driene                                                                         | 54.000            |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Veldwijk Zuid                                                                        | 237.883           |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Mussenstraat                                                                         | 3.043             |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Berfloweg                                                                            | 340.000           |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Castorweg                                                                            | 265.989           |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Oelerweg/Julianalaan                                                                 | 1.085.553         |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Afvalbrengpunt                                                                       | 100.000           |                   |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rev. Industrierrein Timmersveld                                                      |                   | 8.000             |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Bijdrage HOV Hengelo Enschede                                                        |                   | 400.000           |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Herinrichting Castorweg                                                              |                   | -95               |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Herstel foute rioolaansluitingen Groot Driene                                        |                   | 29.690            |                   |                   |                    |                  | 35.310            |                   |                  |                  |                  |
| Rioolvervang Troelstrastraat                                                         |                   | 4.842.420         |                   |                   |                    |                  | 77.882            |                   |                  |                  |                  |
| Onttrekking Baggeren Houtmaatvijver                                                  | 120.820           | 286.722           |                   |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Bijdrage AD Baggeren Houtmaatvijver                                                  | -63.000           | -63.000           | -63.000           | -63.000           | -63.000            | -63.000          | -29.542           |                   |                  |                  |                  |
| Rioolvervang Johannaeweg                                                             |                   |                   | 82.739            |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Elbeek terug in Driene                                                               |                   |                   |                   |                   | 795.924            |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolvervang 't Wilbert                                                              |                   |                   | 1.773.369         |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolvervang Kotm.weg,ZW, Kw                                                         |                   |                   | 451.425           | 534               |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolvervang v. Lennepstraat                                                         |                   |                   | 245.386           | 1.864             |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Div. onderzoeken GRP                                                                 |                   |                   |                   | 110.740           |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Riolering Mozart Haydenlaan                                                          |                   |                   |                   |                   | 110.000            |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolvervang Langerlermaatweg                                                        |                   |                   | 38.946            |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioovertaling Haverweg                                                               |                   |                   |                   | 119.359           |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolverbetering Twekkelerweg                                                        |                   |                   |                   | 322.847           |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Gemeentelijk Grondwaterplan                                                          |                   |                   |                   | 25.598            |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Spreeuwenstraat voorb. Rioolvervang                                                  |                   |                   | 43.659            |                   |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolv. Twekkelerweg, Ketelstraat, meeuwenstraat                                     |                   |                   |                   |                   | 162.317            | 36.583           |                   |                   |                  |                  |                  |
| Castorweg nazorg                                                                     |                   |                   |                   |                   | 737                |                  | 19.263            |                   |                  |                  |                  |
| Boortorenweg                                                                         |                   |                   |                   |                   | 1.230.000          |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitvoering Westtangent                                                               |                   |                   |                   |                   | 6.234.387          | 967.785          |                   | 1.489.828         |                  |                  |                  |
| Rioolv. Loweg Ottoweg                                                                |                   |                   |                   | 49.205            |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolv. Ged. Woolderesweg                                                            |                   |                   |                   | 57.772            |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Rioolv. Stroweg en voorbereiding                                                     |                   |                   |                   | 56.317            |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Spreeuwenstraat en Meeuwenstraat                                                     |                   |                   | 156.036           |                   | 156.969            |                  | 328.995           |                   |                  |                  |                  |
| Klein Driene                                                                         |                   |                   |                   |                   |                    |                  | 25.000            |                   |                  |                  |                  |
| Enschede'sestraat                                                                    |                   |                   |                   |                   | 494.883            | 1.143.306        | 167.811           |                   |                  |                  |                  |
| Veldwijk Zuid 2e fase                                                                |                   |                   |                   |                   |                    |                  | 475.767           |                   |                  |                  |                  |
| Johannaeweg/Tuindorpsstraat                                                          |                   |                   |                   |                   | 619.744            |                  | 552.688           |                   |                  |                  |                  |
| Plot niet Chemische onkruidbestrijding                                               |                   |                   |                   | 77.000            |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Krediet Uitvoering Parallelweg e.o.                                                  |                   |                   |                   |                   | 608.143            |                  | 227.747           |                   |                  |                  |                  |
| Krediet Rioolvervang Loweg/Ottoweg                                                   |                   |                   |                   |                   | 550.813            |                  | 229.187           |                   |                  |                  |                  |
| Krediet Rioolvervang Woolderesweg                                                    |                   |                   |                   |                   | 349.878            |                  | 152.333           |                   |                  |                  |                  |
| Krediet Rioolrenovatie Slachthuisweg                                                 |                   |                   |                   |                   | 52.378             | 7.892            | 4.730             |                   |                  |                  |                  |
| Bijdrage herinrichting Industriestraat                                               |                   |                   |                   |                   | 258.939            |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Beekherstel Veldwijk Zuid                                                            |                   |                   |                   |                   | 41.333             |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Relinen Landmansweg                                                                  |                   |                   |                   |                   |                    | 218.606          |                   |                   |                  |                  |                  |
| <b>Totaal ontrekkingen obv kredieten</b>                                             | <b>4.636.364</b>  | <b>5.503.737</b>  | <b>2.572.525</b>  | <b>914.272</b>    | <b>11.603.445</b>  | <b>2.311.171</b> | <b>2.267.171</b>  | <b>1.489.828</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Overige vervangingen/te vragen kredieten</b>                                      |                   |                   |                   |                   | <b>0</b>           | <b>2.517.078</b> | <b>1.702.359</b>  | <b>1.702.359</b>  | <b>1.702.359</b> | <b>851.179</b>   | <b>2.517.078</b> |
| Uitname uitvoering Parallelweg                                                       |                   |                   |                   |                   | -608.143           |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitname Rioolvervang Loweg/Ottoweg                                                   |                   |                   |                   |                   | -550.813           |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitname Rioolvervang Woolderesweg                                                    |                   |                   |                   |                   | -349.878           |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitname Rioolrenovatie Slachthuisweg                                                 |                   |                   |                   |                   | -68.162            |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitname Bijdrage herinrichting Industriestraat                                       |                   |                   |                   |                   | -258.939           |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitname Beekherstel Veldwijk Zuid                                                    |                   |                   |                   |                   | -41.333            |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Uitname Relinen Landmansweg en Slachthuisweg, Rio. verv.Twekw/Ketelstr/Meeuwstr 2016 |                   |                   |                   |                   | -263.080           |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| Overboeking restsaldo 2016 naar 2017                                                 |                   |                   |                   |                   | -376.730           | 376.730          |                   |                   |                  |                  |                  |
| <b>Saldo overige vervangingen te vragen kredieten</b>                                | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>-0</b>        | <b>2.079.089</b>  | <b>1.702.359</b>  | <b>1.702.359</b> | <b>851.179</b>   | <b>2.517.078</b> |
| <b>Totaal ontrekkingen</b>                                                           | <b>4.636.364</b>  | <b>5.503.737</b>  | <b>2.572.525</b>  | <b>914.272</b>    | <b>11.603.445</b>  | <b>2.311.171</b> | <b>4.346.260</b>  | <b>3.192.186</b>  | <b>1.702.359</b> | <b>851.179</b>   | <b>2.517.078</b> |
| <b>Mutatie saldo</b>                                                                 | <b>-2.369.539</b> | <b>-3.422.453</b> | <b>-1.022.028</b> | <b>188.159</b>    | <b>-10.251.942</b> | <b>-536.478</b>  | <b>-3.142.152</b> | <b>-1.684.338</b> | <b>120.496</b>   | <b>1.298.359</b> | <b>-48.403</b>   |
| <b>Saldo per 31 december</b>                                                         | <b>23.683.882</b> | <b>20.261.429</b> | <b>19.239.401</b> | <b>19.427.560</b> | <b>9.175.618</b>   | <b>8.639.140</b> | <b>5.496.988</b>  | <b>3.812.650</b>  | <b>3.933.146</b> | <b>5.231.505</b> | <b>5.183.102</b> |
| <b>Dekking onderhanden werk per 31 december</b>                                      | <b>-3.307.921</b> | <b>-4.678.433</b> | <b>-3.483.457</b> | <b>-7.183.591</b> |                    |                  |                   |                   |                  |                  |                  |
| <b>Saldo per 31 december na dekking onderhanden werk</b>                             | <b>20.375.961</b> | <b>15.582.996</b> | <b>15.755.944</b> | <b>12.243.969</b> | <b>9.175.618</b>   | <b>8.639.140</b> | <b>5.496.988</b>  | <b>3.812.650</b>  | <b>3.933.146</b> | <b>5.231.505</b> | <b>5.183.102</b> |

## **Toelichting 5.: Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing**

De gemeente Hengelo kwam in het verleden in aanmerking voor subsidie in het kader van GSB en ISV. Deze subsidies kwamen van de ministeries VROM en Economische Zaken. Hiernaast heeft de provincie Overijssel een subsidie verleend als cofinanciering. De verschillende subsidiestromen worden verantwoord als Balansposten 'Vooruit ontvangen bedragen' die worden vermeerderd met de ontvangen voorschotten en die worden verminderd met de onttrekkingen die worden gedaan ter dekking van uitgaven. In onderhavig overzicht is weergegeven wat nog resteert uit de ISV subsidies voor ISV 1 en 2. Dit zijn de bijdragen die tot en met 2009 van het Rijk zijn ontvangen. Per 01-01-2017 resteert een saldo van € 2,05 miljoen ter dekking van kosten voor bodemsanering.

**Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing**

| Omschrijving                                             | 2013             | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Saldo per 1 januari</b>                            | 2.436.087        | 2.279.507        | 2.224.346        | 2.052.546        | 2.052.546        |
| Correcties saldo                                         |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Saldo na correcties</b>                               | 2.436.087        | 2.279.507        | 2.224.346        | 2.052.546        | 2.052.546        |
| <b>2. Bijdragen</b>                                      |                  |                  |                  |                  |                  |
| BDU fysiek                                               |                  |                  |                  |                  |                  |
| BDU fysiek ISV 3                                         |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bijdrage uit fonds Bosa wegens Heertbaart                |                  | 223.075          |                  |                  |                  |
| <i>Totaal bijdragen</i>                                  | <b>0</b>         | <b>223.075</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>3. Onttrekkingen</b>                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <u>3.1 Onttrekkingen BDU fysiek</u>                      |                  |                  |                  |                  |                  |
| <u>Onttrekkingen tbf GSB III 2010-2014</u>               |                  |                  |                  |                  |                  |
| Overhead (9)                                             |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vitaliteitsfonds naar BD                                 |                  |                  |                  |                  |                  |
| Wonen Boven Winkels (5)                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Binnenstad(9)                                            |                  |                  |                  |                  |                  |
| Binnenstad(9)                                            |                  |                  |                  |                  |                  |
| Planvorming/herstruct. Berflo Es (9) raadsbesl. 1-2-2005 |                  |                  |                  |                  |                  |
| Geluid (7)                                               |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bodem (7)                                                | 156.580          | 278.236          | 171.800          |                  | 2.052.544        |
| Bodem(7) aansluiting                                     |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hart van Zuid naar FGI                                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| tlv andere kostendragers                                 |                  |                  |                  |                  |                  |
| <i>Onttrekkingen BDU fysiek</i>                          | <b>156.580</b>   | <b>278.236</b>   | <b>171.800</b>   | <b>0</b>         | <b>2.052.544</b> |
| <b>Totaal onttrekkingen</b>                              | <b>156.580</b>   | <b>278.236</b>   | <b>171.800</b>   | <b>0</b>         | <b>2.052.544</b> |
| <b>Saldo per 31 december</b>                             | <b>2.279.507</b> | <b>2.224.346</b> | <b>2.052.546</b> | <b>2.052.546</b> | <b>2</b>         |
| Correcties saldo                                         |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Saldo per 31 december na correcties</b>               | <b>2.279.507</b> | <b>2.224.346</b> | <b>2.052.546</b> | <b>2.052.546</b> | <b>2</b>         |



## **Toelichting 6.: bijdragen herstructurering Berflo Es Zuid en Veldwijk Zuid**

In 2005 heeft de gemeente met Welbions een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten over de herstructurering in Berflo Es en Veldwijk. In 2007 en 2009 zijn realisatieovereenkomsten afgesloten over de herstructurering van Berflo Es en de eerste fase van Veldwijk Zuid. In het kader daarvan zijn gemeentelijke bijdragen overeengekomen in de tekorten van de exploitaties. In bijgaande exploitatie overzichten is de inzet van deze bijdragen verwerkt.

De bijdragen voor beide herstructureringsprojecten worden gedekt uit bijdragen van de Algemene Dienst, bijdragen uit de reserve grondexploitaties, bijdragen uit de voorziening rioolvervang en bijdragen voor afkoppelsubsidies ten laste van de functie rioleringen.

Vorig jaar is abusievelijk een nog te betalen bedrag voor Berflo Es Zuid weggefallen. Dit bedrag is nu weer opgenomen.

Het verloop van de ontvangsten en betalingen werd in de administratie vastgelegd in complex 21. Complex 21 is in 2016 opgeheven, om te voldoen aan gewijzigde BBV regelgeving. De verplichtingen worden nu afgewikkeld via de reserve grondexploitaties.

## Specificatie Berflo Es Zuid

| A. Ruimtegebruik   | In m <sup>2</sup> | In % |
|--------------------|-------------------|------|
| Bruto oppervlak    |                   | %    |
| Openbaar oppervlak |                   | %    |
| Netto oppervlak    |                   | %    |

| B. Programma                | In m <sup>2</sup> | Aantal |
|-----------------------------|-------------------|--------|
| Nog uit te geven: woningen  | 0                 | 0      |
| Nog uit te geven: bedrijven |                   |        |

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| Opdrachtgever | : |          |
| Projectleider | : |          |
| Planeconoom   | : | G. Knegt |

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| Prijspeil    | : | 01.01.2017 |
| Startdatum   | : |            |
| Einddatum    | : |            |
| Renteperc.   | : | 2 %        |
| Mutatiedatum | : | 08.03.2017 |

| Omschrijving | Gerealiseerd<br>t/m 2015 | Gerealiseerd<br>in 2016 | Na 31.12.2016<br>te realiseren | Resultaat<br>per 01.01.2017 |
|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|

|                                      |           |   |         |           |
|--------------------------------------|-----------|---|---------|-----------|
| <b>C. Kosten</b>                     |           |   |         |           |
| 1. Verwervingskosten                 |           |   |         | 0         |
| 2. Bouw- en woonrijp maken           | 3.258.283 |   |         | 3.258.283 |
| 3. Voorbereiding en toezicht         |           |   |         | 0         |
| 4. Algemene plankosten               |           |   |         | 0         |
| 5. Beheerskosten                     |           |   |         | 0         |
| 6. Reserve bovenwijkse voorzieningen | 259.066   |   |         | 259.066   |
| 7. Reserve Grondbedrijf              | 424.187   |   |         | 424.187   |
| 8. Afdracht overige Fondsen          |           |   |         | 0         |
| 9. Overige kosten                    | 4.109.523 |   | 328.386 | 4.437.909 |
| <i>Totaal kosten (I)</i>             | 8.051.059 | 0 | 328.386 | 8.379.445 |

|                                          |           |   |   |           |
|------------------------------------------|-----------|---|---|-----------|
| <b>D. Bijdragen</b>                      |           |   |   |           |
| - Rijk / provincie                       | 300.000   |   |   | 300.000   |
| - Algemene dienst                        | 2.554.458 |   |   | 2.554.458 |
| - Reserve Grondbedrijf                   | 272.424   |   |   | 272.424   |
| - Overige reserves en Voorzieningen      | 1.274.491 |   |   | 1.274.491 |
| - Huren en pachten                       |           |   |   | 0         |
| - Bijdragen uit andere grondexploitaties |           |   |   | 0         |
| - Exploitatiebijdragen                   | 3.646.882 |   |   | 3.646.882 |
| -                                        |           |   |   | 0         |
| - Overige bijdragen                      |           |   |   | 0         |
| <i>Totaal bijdragen (II)</i>             | 8.048.255 | 0 | 0 | 8.048.255 |

|                           |       |   |         |         |
|---------------------------|-------|---|---------|---------|
| Netto kosten (I-II = III) | 2.804 | 0 | 328.386 | 331.190 |
|---------------------------|-------|---|---------|---------|

|                                |         |   |   |         |
|--------------------------------|---------|---|---|---------|
| <b>E. Opbrengsten</b>          |         |   |   |         |
| - Wonen                        |         |   |   | 0       |
| - Bedrijvigheid                |         |   |   | 0       |
| - Rente                        | 414.749 |   |   | 414.749 |
| - Overige opbrengsten          |         |   |   | 0       |
| <i>Totaal opbrengsten (IV)</i> | 414.749 | 0 | 0 | 414.749 |

|                              |                |          |                 |               |
|------------------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|
| <b>Eindwaarde 31.12.2016</b> | <b>411.945</b> | <b>0</b> | <b>-328.386</b> | <b>83.559</b> |
|------------------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|

|                                   |  |  |  |               |
|-----------------------------------|--|--|--|---------------|
| <b>Contante waarde 01.01.2017</b> |  |  |  | <b>79.961</b> |
|-----------------------------------|--|--|--|---------------|

|                              |                 |  |  |  |
|------------------------------|-----------------|--|--|--|
| <b>Boekwaarde 31.12.2016</b> | <b>-411.945</b> |  |  |  |
|------------------------------|-----------------|--|--|--|

## Specificatie Veldwijk Zuid

| A. Ruimtegebruik   | In m <sup>2</sup> | In % |
|--------------------|-------------------|------|
| Bruto oppervlak    |                   | %    |
| Openbaar oppervlak |                   | %    |
| Netto oppervlak    |                   | %    |

| B. Programma                | In m <sup>2</sup> | Aantal |
|-----------------------------|-------------------|--------|
| Nog uit te geven: woningen  | 0                 | 0      |
| Nog uit te geven: bedrijven |                   |        |

|               |   |            |
|---------------|---|------------|
| Opdrachtgever | : |            |
| Projectleider | : |            |
| Planeconoom   | : | G. Knegt   |
| Prijspeil     | : | 01.01.2017 |
| Startdatum    | : |            |
| Einddatum     | : |            |
| Renteperc.    | : | 2 %        |
| Mutatiedatum  | : | 08.03.2017 |

| Omschrijving                             | Gerealiseerd<br>t/m 2014 | Gerealiseerd<br>in 2015 | Na 31.12.2016<br>te realiseren | Resultaat<br>per 01.01.2017 |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>C. Kosten</b>                         |                          |                         |                                |                             |
| 1. Verwervingskosten                     |                          |                         |                                | 0                           |
| 2. Bouw- en woonrijp maken               | 1.591.940                |                         |                                | 1.591.940                   |
| 3. Voorbereiding en toezicht             |                          |                         |                                | 0                           |
| 4. Algemene plankosten                   |                          |                         |                                | 0                           |
| 5. Beheerskosten                         |                          |                         |                                | 0                           |
| 6. Reserve bovenwijkse voorzieningen     | 86.478                   |                         | 43.239                         | 129.717                     |
| 7. Reserve Grondbedrijf                  |                          |                         |                                | 0                           |
| 8. Afdracht overige Fondsen              |                          |                         |                                | 0                           |
| 9. Overige kosten                        | 955.804                  |                         |                                | 955.804                     |
| <b>Totaal kosten (I)</b>                 | <b>2.634.222</b>         | <b>0</b>                | <b>43.239</b>                  | <b>2.677.461</b>            |
| <b>D. Bijdragen</b>                      |                          |                         |                                |                             |
| - Rijk / provincie                       |                          |                         |                                | 0                           |
| - Algemene dienst                        | 550.622                  |                         | 0                              | 550.622                     |
| - Reserve Grondbedrijf                   |                          |                         |                                | 0                           |
| - Overige Reserves en Voorzieningen      | 237.883                  |                         |                                | 237.883                     |
| - Huren en pachten                       |                          |                         |                                | 0                           |
| - Bijdragen uit andere grondexploitaties |                          |                         |                                | 0                           |
| - Exploitatiebijdragen                   | 1.678.418                |                         | 43.239                         | 1.721.657                   |
| -                                        |                          |                         |                                | 0                           |
| - Overige bijdragen                      |                          |                         |                                | 0                           |
| <b>Totaal bijdragen (II)</b>             | <b>2.466.923</b>         | <b>0</b>                | <b>43.239</b>                  | <b>2.510.162</b>            |
| <b>Netto kosten (I-II = III)</b>         | <b>167.299</b>           | <b>0</b>                | <b>0</b>                       | <b>167.299</b>              |
| <b>E. Opbrengsten</b>                    |                          |                         |                                |                             |
| - Wonen                                  |                          |                         |                                | 0                           |
| - Bedrijvigheid                          |                          |                         |                                | 0                           |
| - Rente                                  | 60.483                   |                         | 4.807                          | 65.290                      |
| - Overige opbrengsten                    |                          |                         |                                | 0                           |
| <b>Totaal opbrengsten (IV)</b>           | <b>60.483</b>            | <b>0</b>                | <b>4.807</b>                   | <b>65.290</b>               |
| <b>Eindwaarde 31.12.2016</b>             | <b>-106.816</b>          | <b>0</b>                | <b>4.807</b>                   | <b>-102.009</b>             |
| <b>Contante waarde 01.01.2017</b>        |                          |                         |                                | <b>-98.322</b>              |
| <b>Boekwaarde 31.12.2016</b>             |                          | <b>106.816</b>          |                                |                             |

# **Herziening grondexploitaties per 1 januari 2017**

*Deel II: Woningbouw, Bedrijventerreinen, Erfpacht en Materiële Vaste activa*



30 mei 2017  
Sector Middelen  
Afdeling Grondzaken

## Inhoudsopgave

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving)</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO</b>                                                        | <b>6</b>  |
| <b>Complex 27: M-Kwadraat</b>                                                                            | <b>8</b>  |
| <b>Complex 36: Kristenbos</b>                                                                            | <b>10</b> |
| <b>Complex 44: Veldwijk Noord</b>                                                                        | <b>12</b> |
| <b>Complex 52: Dalmeden</b>                                                                              | <b>15</b> |
| <b>Complex 54: Medaillon</b>                                                                             | <b>17</b> |
| <b>Complex 69: Brouwerijterrein</b>                                                                      | <b>20</b> |
| <b>Complex 101: Broek Noord</b>                                                                          | <b>22</b> |
| <b>Complex 102: Broek Oost</b>                                                                           | <b>24</b> |
| <b>Complex 104: Lange Wemen</b>                                                                          | <b>26</b> |
| <b>Wijkerslocatie Hemmelhorst</b>                                                                        | <b>29</b> |
| <b>Complex 70: Hart van Zuid, 'gemeentelijk'</b>                                                         | <b>31</b> |
| <b>Complex 701: Hart van Zuid, 1<sup>e</sup> fase Lansinkveld Noord</b>                                  | <b>33</b> |
| <b>Complex 702, 703 &amp; 704: Hart van Zuid, Langler Erve, EMGA &amp; hoofdinfra 1<sup>e</sup> fase</b> | <b>36</b> |
| <b>Complex 711 &amp; 712: Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Verenigingsgebouw</b>                     | <b>39</b> |
| <b>Complex 713 &amp; 715: Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord &amp; -Zuid</b>                        | <b>42</b> |
| <b>Complex 714: Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase Woonstad Noord</b>                                     | <b>45</b> |
| <b>Verspreide gronden binnen Hart van Zuid</b>                                                           | <b>48</b> |
| <b>Complex 716: Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase – Kanaalzone</b>                                       | <b>50</b> |
| <b>Complex 16: Gezondheidspark</b>                                                                       | <b>52</b> |
| <b>Complex 35: 't Oosterveld</b>                                                                         | <b>54</b> |
| <b>Complex 84: Zuidelijke Havenweg</b>                                                                   | <b>56</b> |
| <b>Complex 96: Westermaat Campus</b>                                                                     | <b>58</b> |
| <b>Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord</b>                                                        | <b>60</b> |
| <b>Westermaat De Veldkamp</b>                                                                            | <b>62</b> |
| <b>Materiële Vaste Activa</b>                                                                            | <b>66</b> |
| <b>Complex 95: Erfpacht</b>                                                                              | <b>68</b> |

## Inleiding

In dit deel van de herzieningen wordt de actualisatie van de grondexploitaties gepresenteerd en toegelicht voor de woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en materiële vaste activa (voorheen niet in exploitatie genomen gronden).

Net als vorig jaar is de actualisatie van de grondexploitaties weergegeven in projectformats.

Omdat het lezen van de tabel “grondexploitatie” niet eenvoudig is, is er voor gekozen om in deze inleiding een leeswijzer toe te voegen ter verduidelijking van de cijfers in de tabel grondexploitatie. De wijze van presenteren van de cijfers sluit aan bij de wijze waarop we cijfers presenteren in de boekhouding. Hieronder is de tabel van de grondexploitatie gepresenteerd met de uitleg per kolom of regel.

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A)                               | Gerealiseerd per 31/12/2016                               | Te realiseren per 1/1/2017                       | Prognose tot einde project (B)                             | Afwijking A-B                                        |                                                                                                                                                          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kosten                 |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | Kosten worden positief gepresenteerd                                                                                                                     |
| Subsidies en bijdragen |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | Bijdragen en subsidies worden negatief gepresenteerd                                                                                                     |
| Opbrengsten            |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | Opbrengsten worden negatief gepresenteerd                                                                                                                |
| Tijdsinvloeden         |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | Meestal kosten de tijdsinvloeden geld en zijn deze positief gepresenteerd                                                                                |
| Eindresultaat          |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | Zijn de kosten hoger dan de opbrengsten dan presenteren we een positief bedrag, maar de grondexploitatie heeft dan dus een tekort!                       |
| CW eindresultaat       |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | De contante waarde wordt berekend om te onderzoeken hoeveel geld je nu op de bank moet hebben om straks de eindwaarde (bij een tekort) af te dekken      |
| Boekwaarde             |                                                             |                                                           |                                                  |                                                            |                                                      | Meestal zijn de kosten hoger dan de opbrengsten en is de boekwaarde positief. Als er een negatieve boekwaarde is wil dat zeggen dat er een spaarsaldo is |
|                        | Dit is de laatst vastgestelde grondexploitatie door de Raad | Dit is de onderbouwing van de boekwaarde tot en met heden | Dit zijn nog te realiseren kosten en opbrengsten | Dit is de nu door de Raad vast te stellen grondexploitatie | Dit is het verschil tussen de oude en de nieuwe grex |                                                                                                                                                          |

## Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving)

### 't Rot en omgeving Projectnummer: 06

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                               | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie 't Rot / Landmanserve</p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p>                                                                                                       |  |
| Ruimtegebruik                                 | <p>Exploitatiegebied 4,4 hectare</p> <p>Substructuur 1,4 hectare</p> <p>Netto uitgeefbaar 3,0 hectare</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Doel                                          | <p>Het project Landmanserve biedt mogelijkheden om binnen de wijk Noord en met name in de buurt 't Rot "woon carrière" te maken. Mensen in een huursituatie kunnen doorstromen naar een koopwoning. Deze mogelijkheid wordt geboden doordat er goedkope koopwoningen zijn opgenomen in het programma. Verder bestaat het plan uit een divers woningbouwprogramma.</p> |  |
| Projectresultaat                              | <p>Tot op heden zijn er 21 kavels verkocht. Het sportterrein is deels heringericht met een kunstgrasveld en een nieuwe accommodatie voor de voetbalvereniging.</p>                                                                                                                                                                                                    |  |
| Startdatum project                            | <p>Het project is op 01-01-2004 gestart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Oplevering / einddatum project                | <p>De verwachte einddatum van het project is 31-12-2025.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | <p>Niet van toepassing.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Huidige fase project                          | <p>De fase waarin het project zich nu bevindt is de uitvoeringsfase. De planvorming is afgerond en het bouwrijp maken van de eerste fase van het woningbouwgebied moet beginnen.</p>                                                                                                                                                                                  |  |
| Investering/exploitatie                       | <p>Het project 't Rot is een grondexploitatie, waarin twee ontwikkelaars een bouwclaim hebben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Bestemming                                    | <p>Woningbouw</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Bouwvolume                                    | <p>Ongeveer 125 woningen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Bestuurlijk OG                                | <p>Marcel Elferink (woningbouw, openbare ruimte), Claudio Bruggink (Sport)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Ambtelijk OG                                  | <p>Harrie Huitema</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Projectleider     | Paula Hester              |
| Planeconoom       | Gerrit Knecht             |
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |

### Bouw en woonrijp maken

Bouw- en woonrijpmaken van het woongebied en aanleg van voorzieningen conform BRO.

Aanleg van fietscrossbaan en bijbehorende kantine op basis van artikel 6.2.3.c BRO: kosten van vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal         |                |                     | Ongeveer 130       | 21                     |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 7.763.000                     | 6.461.000                   | 1.906.000                  | 8.367.000                      | -604.000      |
| Subsidies en bijdragen | -12.000                       | -12.000                     | 103.000                    | 91.000                         | -103.000      |
| Opbrengsten            | -7.343.000                    | -755.000                    | -6.789.000                 | -7.544.000                     | 201.000       |
| Tijdsinvloeden         | 3.523.000                     | 1.718.000                   | 988.000                    | 2.706.000                      | 817.000       |
| Eindresultaat          | 3.931.000                     | 7.412.000                   | -3.792.000                 | 3.620.000                      | 311.000       |
| CW eindresultaat       | 2.823.000                     |                             |                            | 2.856.000                      | -33.000       |
| Boekwaarde             | 6.441.000                     | 7.412.000                   |                            |                                | -971.000      |

### Korte toelichting op grex

In 2016 is een bedrag van € 359.000 aan verkoopopbrengsten gerealiseerd. In 2016 is de nieuwe baan van de fietscross aangelegd en is fase 1 A van het woningbouw gebied bouw- en woonrijp gemaakt. Ook is ter plaatse van de oude fietscrossbaan fase 1B van het woningbouwgebied bouwrijp gemaakt. Omdat wordt gewerkt in bestaand stedelijk gebied en niet in maagdelijke grond, moesten kosten gemaakt worden die van tevoren niet waren voorzien. Zo zijn vervuilingen aangetroffen in de ondergrond van de oude fietscrossbaan. Ook is de planbegeleiding intensiever dan van te voren is geschat. Daarom zijn de plankosten toegenomen. In totaal worden de kosten nu € 604.000 hoger geschat dan in de vorige herzieningen. Daar staat tegenover dat voor de saneringskosten nu een bijdrage is verwerkt uit bodemsaneringsmiddelen van € 103.000. Tevens is nu de grondprijstijging uit de grondprijstnotitie 2017 verwerkt. Daarnaast is de rente verlaagd van 3,75% naar 2%. Per saldo is het tekort op contante waarde nu € 33.000 hoger dan op basis van de herziening 2016 was verwacht. De voorziening neemt dus met dit bedrag toe tot € 2.856.000.

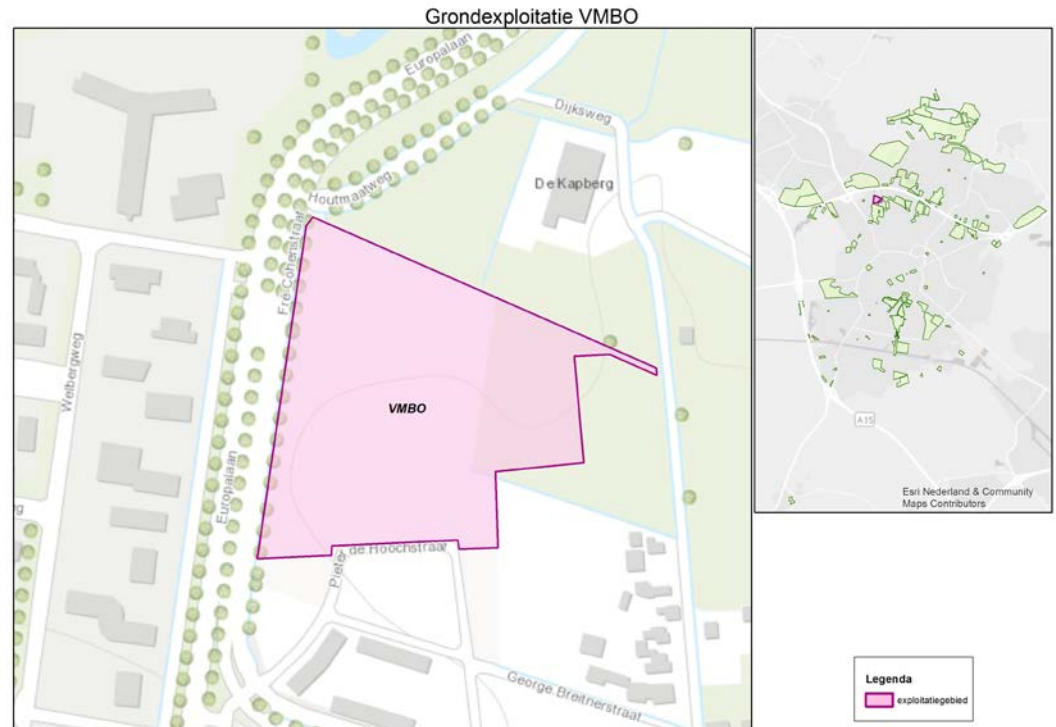
### Risico's

Een risico is dat de grondprijs voor fase 2 en 3 lager wordt dan nu nog in de grondexploitatie aangenomen is. Voor de fasen 2 en 3 is een markttoets afgesproken met de ontwikkelaars voor de hoogte van de grondprijs.



## Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO

### Nieuwbouw VMBO Projectnummer: 07



|                                               |                                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ruimtegebruik                                 | School                                                                                                                                                        | 3,1 hectare |
| Doel                                          | Het realiseren van een bouwrijpe ondergrond voor vervangende nieuwbouw voor het praktijkgerichte VMBO-onderwijs van zowel Carmel als het OSG.                 |             |
| Projectresultaat                              | Een bouwrijpe kavel voor een nieuw VMBO-schoolgebouw voor 1.100 leerlingen inclusief de inrichting van de buitenruimte en de bijbehorende sportvoorzieningen. |             |
| Startdatum project                            | September 2010                                                                                                                                                |             |
| Oplevering / einddatum project                | Augustus 2017                                                                                                                                                 |             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing.                                                                                                                                          |             |
| Huidige fase project                          | Uitvoeringsfase                                                                                                                                               |             |
| Investering/exploitatie                       | In deze grondexploitatie is het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen en het bouw- en woonrijpmaken van het terrein.                                   |             |
| Bestemming                                    | Onderwijsdoeleinden                                                                                                                                           |             |
| Bouwvolume                                    | 1 school voor voortgezet onderwijs                                                                                                                            |             |
| Bestuurlijk OG                                | Claudio Bruggink                                                                                                                                              |             |
| Ambtelijk OG                                  | Katja Boerrigter                                                                                                                                              |             |
| Projectleider                                 | Sam Landman                                                                                                                                                   |             |
| Planeconoom                                   | Gerrit Knegt                                                                                                                                                  |             |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                     |             |

### Bouw en woonrijp maken

Bouw- en woonrijpmaken van het terrein en aanleg voorzieningen binnen en buiten het plangebied conform BRO.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/Retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     |                    |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     | 12.500*            | 0                      |

\* Deze meters zijn toegekend en exclusief de sportvoorzieningen

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 1.500.000                     | 947.000                     | 562.000                    | 1.509.000                      | -9.000        |
| Subsidies en bijdragen | -150.000                      | 0                           | -235.000                   | -235.000                       | 85.000        |
| Opbrengsten            | -1.390.000                    | -1.390.000                  | 0                          | -1.390.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 40.000                        | 34.000                      | -5.000                     | 29.000                         | 11.000        |
| Eindresultaat          | 0                             | -409.000                    | 322.000                    | -87.000                        | 87.000        |
| CW eindresultaat       | 0                             |                             |                            | 0                              | 0             |
| Boekwaarde             | 0                             | -408.000                    |                            |                                | 0             |

### Korte toelichting op grex

Inmiddels is de grondwaarde van circa € 1.390.000 verrekend met Onderwijs, omdat er begonnen is met de nieuwbouw van de school. De geboekte kosten van € 947.000 bestaan uit € 721.000 grondkosten en € 227.000 aan plan- en beheerskosten en civiel werk. Inmiddels is een subsidieaanvraag gedaan voor een bijdrage van de Provincie voor de verkeerskundige maatregelen die rond de school nodig zijn. Het subsidiebedrag wordt nu geraamd op € 80.000.

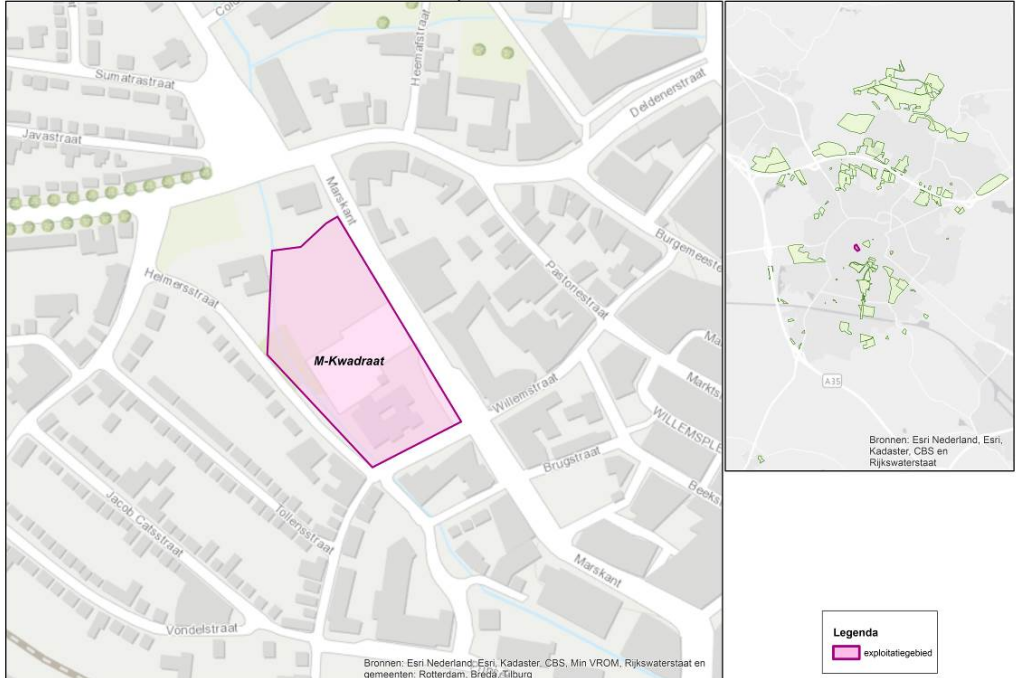
De totale kosten zijn ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van de vorige herziening. Om het VMBO te kunnen realiseren moet de Ichtuslocatie worden herontwikkeld. Hiervoor betaalt het Grondbedrijf een bedrag aan Onderwijs. Ten opzichte van het verleende krediet voor de bouw van het VMBO is het bedrag dat Onderwijs nog betaald voor het tekort in de grondexploitatie vorig jaar verlaagd van € 950.000 naar € 150.000. Het voordeel dat Onderwijs heeft door het lager tekort in de grondexploitatie van het VMBO, wordt ingezet om het bedrag te verlagen dat het Grondbedrijf voor de Ichtuslocatie moet betalen aan Onderwijs. Dit bedrag wordt dus ook € 800.000 lager (peildatum 01-01-2017).

### Risico's

Niet van toepassing.

## Complex 27: M-Kwadraat

### M-Kwadraat Projectnummer: 27

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>Grondexploitatie M-Kwadraat</p>  <p>Legenda<br/>exploitatiegebied</p> <p>Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>                                                                                                                                                             |
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied circa 1,1 hectare (excl. Berflobeek)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Doel                                          | Het project M-kwadraat heeft betrekking op het plangebied gelegen tussen de Marskant, de Helmerstraat, de Willemstraat en het gebouw Markant. In 2011 is de overeenkomst met Domijn, daterend uit 2007, ontbonden. Met Welbions is in 2011 een overeenkomst op hoofdlijnen aangegaan. De financiële randvoorwaarden zijn met deze overeenkomst geregeld, maar er is nog geen stedenbouwkundig plan en het programma is nog globaal aangegeven. |
| Projectresultaat                              | Uitgangspunt is, dat er een nieuwe school komt, enige commerciële voorzieningen en 110 woningen, welk aantal maximaal mag oplopen naar 125 woningen. De planontwikkeling geschiedt in onderling overleg. Welbions kan en wil vanwege de huidige marktsituatie zich niet binden aan een startjaar van de realisatie.                                                                                                                            |
| Startdatum project                            | Het oorspronkelijke plan dateert uit 2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Oplevering / einddatum project                | 31-12-2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Huidige fase project                          | Het project bevindt zich in de voorbereidingsfase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Investering/exploitatie                       | Voor het project M-kwadraat is een exploitatieovereenkomst gesloten met een private partij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bestemming                                    | Onderwijs, commerciële voorzieningen, woningbouw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bouwvolume                                    | Een school, enige commerciële voorzieningen en 110-125 woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projectleider                                 | Rob Nengerman                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Planeconoom                                   | Christiaan van Steenwijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### Bouw en woonrijp maken

De gronden binnen het plangebied M-kwadraat zijn nog niet bouw- en woonrijp gemaakt.

De verplichtingen van Welbions en de gemeente Hengelo ten aanzien van de civieltechnische planvorming, de planuitvoering en de kostenverdeling zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst M-kwadraat.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     | Onbekend           |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | Aantal  |                |                     | 110/Max. 125       |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     | School             |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 4.811.612                     | 2.039.000                   | 2.798.000                  | 4.837.000                      | -25.388       |
| Subsidies en bijdragen | -2.932.000                    | -2.261.000                  | -671.000                   | -2.932.000                     | 0             |
| Opbrengsten            | -2.002.750                    | -926.000                    | -1.077.000                 | -2.003.000                     | 250           |
| Tijdsinvloeden         | 1.236.690                     | 1.148.000                   | 78.000                     | 1.226.000                      | 10.690        |
| Eindresultaat          | -1.113.552                    | 0                           | -1.128.000                 | -1.128.000                     | 14.448        |
| CW eindresultaat       | 926.000                       |                             |                            | 1.022.000                      | -96.000       |
| Boekwaarde             | -69.000                       | 0                           |                            |                                | -69.000       |

### Korte toelichting op grex

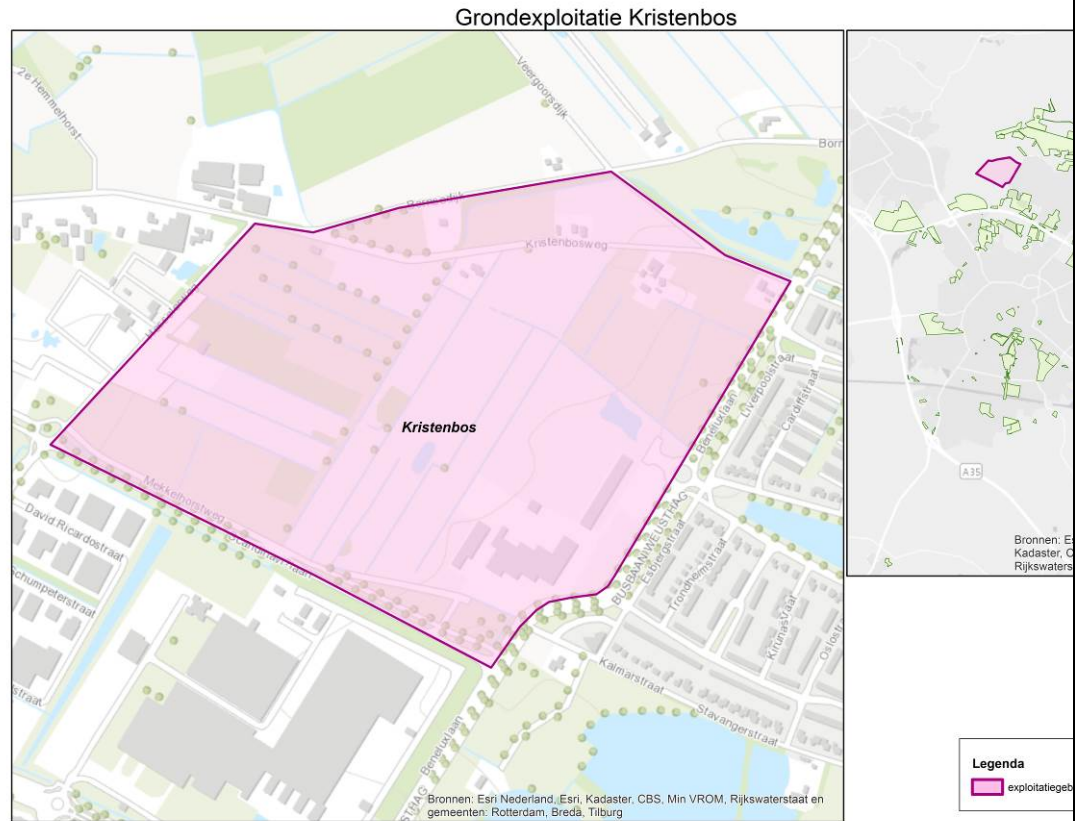
Complex 27 betreft de verantwoording van de voortgang van een exploitatieovereenkomst. In de grondexploitatie worden de gemeentelijke kosten verantwoord die met betrekking tot de exploitatieovereenkomst worden gemaakt. Daartegenover staan bijdragen die vanuit beleid en de ontwikkelende partij moet worden voldaan. Op 31-12-2016 heeft het project M-Kwadraat een boekwaarde van € 0. Per 01-01-2017 is het eindresultaat op contante waarde € 1.022.000 negatief waarvoor een voorziening is getroffen.

### Risico's

Niet van toepassing.

## Complex 36: Kristenbos

### Kristenbos Projectnummer: 36



|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied 41,7 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Doel                                          | Het nakomen van de overeenkomst waarin is afgesproken dat de ontwikkelaar het gebied ontwikkelt voor woningbouw, bedrijventerreinen, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Projectresultaat                              | De ontwikkeling van het project is stil komen te liggen vanwege de veranderende markt en vanwege het feit dat de ontwikkelaar niet alle gronden heeft verworven. Met de ontwikkelaar is in de afgelopen jaren overleg gevoerd over de ontbinding van de overeenkomst. Afgesproken is om de mogelijkheid tot voortzetting van het project te beoordelen in 2017 en in 2020. Indien in 2020 nog geen basis bestaat voor de realisatie, wordt de overeenkomst ontbonden. |
| Startdatum project                            | In 2006.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Oplevering / einddatum project                | In 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Het is de verwachting dat Kristenbos binnen de termijn van 10 jaar wordt afgesloten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Huidige fase project                          | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bestemming                                    | De huidige bestemming is wonen, agrarisch en bedrijf (plantengroothandel /boomkwekerij)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bouwvolume                                    | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Investering/exploitatie                       | Voor het project Kristenbos is een exploitatieovereenkomst gesloten met een private partij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bestuurlijk OG                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Projectleider                                 | Sam Landman                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Planeconoom       | Frank Kusters             |
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Bouw en woonrijp maken</b> |
| Niet van toepassing           |

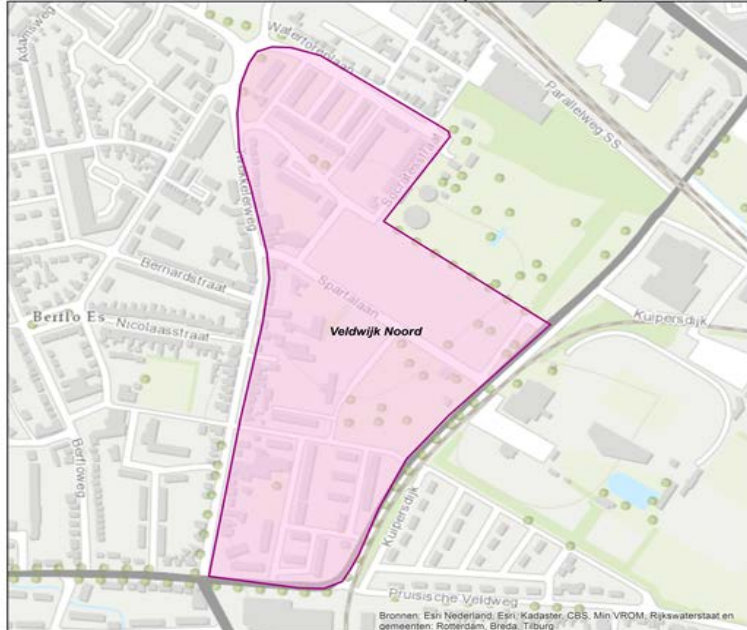
| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 14.004.000                    | 412.000                     | 13.592.000                 | 14.004.000                     | 0             |
| Subsidies en bijdragen | -2.878.000                    | -1.046.000                  | -1.832.000                 | -2.878.000                     | 0             |
| Opbrengsten            | -11.917.000                   | 0                           | -11.917.000                | -11.917.000                    | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 1.295.000                     | 634.000                     | 313.000                    | 946.000                        | 349.000       |
| Eindresultaat          | 504.000                       |                             |                            | 155.000                        | 349.000       |
| CW eindresultaat       | 392.000                       |                             |                            | 133.000                        | 259.000       |
| Boekwaarde             | 356.000                       | 0                           |                            |                                | 356.000       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Korte toelichting op grex</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| De grondexploitatie is bijgewerkt met de boekwaardes. Het gaat dan voornamelijk om het bijwerken van de rentekosten, want er wordt door de organisatie niet gewerkt aan dit project. Door de gewijzigde BBV wetgeving is de rente substantieel gewijzigd en ontstaat er een voordeel. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Risico's</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bijna de gehele boekwaarde is afgedekt met de voorziening die voor het project is getroffen. Indien het project niet doorgaat is er daarmee nauwelijks een financieel probleem. Daarnaast is afgesproken dat in 2017 bij de evaluatie van het project € 142.500 door de ontwikkelaar wordt vergoed. |



## Complex 44: Veldwijk Noord

| <b>Veldwijk Noord</b><br><b>Projectnummer: 44</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                                   | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Veldwijk Noord</p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>                                                                                                                   |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Ruimtegebruik                                     | <table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>15,3 hectare</td></tr> <tr> <td>Verharding</td><td>4,2 hectare</td></tr> <tr> <td>Water/groen</td><td>1,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Uitgeefbaar gemeente</td><td>1,4 hectare</td></tr> <tr> <td>Uitgeefbaar overig</td><td>7,9 hectare</td></tr> </table>                                                                                                                      | Exploitatiegebied | 15,3 hectare | Verharding | 4,2 hectare | Water/groen | 1,8 hectare | Uitgeefbaar gemeente | 1,4 hectare | Uitgeefbaar overig | 7,9 hectare |
| Exploitatiegebied                                 | 15,3 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Verharding                                        | 4,2 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Water/groen                                       | 1,8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Uitgeefbaar gemeente                              | 1,4 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Uitgeefbaar overig                                | 7,9 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Doel                                              | Herstructureren van een oude volkswijk met voornamelijk sociale woningbouw naar een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Projectresultaat                                  | <p>Opbouw van een woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur. Gepland staat voor fase 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de bouw van een winkelcentrum met een woontoren met 42 huurappartementen en een woontoren met 56 koopappartementen;</li> <li>circa 100 grondgebonden woningen grotendeels vrije sector;</li> <li>circa 30 zorgwoningen.</li> </ul>                         |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Startdatum project                                | Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2009 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader.                                                                                                                                                                                                                                              |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Oplevering / einddatum project                    | Het project is opgedeeld in drie fases. De eerste fase loopt tot en met 2022. De bouw van de woontoren met huurappartementen is gestart en deze wordt naar verwachting in 2017 opgeleverd. Het winkelcentrum is al in gebruik. Het is de verwachting dat de grondgebonden woningen en zorgwoningen gefaseerd, tussen 2017 en 2022, worden uitgegeven. Vanaf 2022 is het de verwachting dat begonnen wordt met fase 2 en 3. |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren     | Er is in 2009 een Realisatie Overeenkomst gesloten met de wooncorporatie, waarbij alle drie fases ontwikkeld worden. Het is de verwachting dat fase 2 en 3 de termijn van tien jaar overschrijden. De gemeente is in gesprek met de wooncorporatie om de termijn in te korten.                                                                                                                                             |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Huidige fase project                              | Het project bevindt zich, voor fase 1, in de uitvoeringsfase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Bestemming                                        | Wonen en gemengd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |
| Bouwwolume                                        | Niet benoemd in bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |              |            |             |             |             |                      |             |                    |             |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investering/exploitatie | Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven. |
| Bestuurlijk OG          | Marcel Elferink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ambtelijk OG            | Joop Nijenhuis (gebiedsontwikkeling)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Projectleider           | Marco Lode (gebiedsontwikkeling)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Planeconoom             | Frank Kusters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rapportageperiode       | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### Bouw en woonrijp maken

De eerste fase, het parkkwartier, is aangelegd met twee lanen en een nieuwe beek. De oude aansluitingen op de Kuipersdijk zijn verwijderd en er wordt één nieuwe aansluiting gecreëerd op de Kuipersdijk. Alle oude nutsaansluitingen zijn verwijderd. De woningen worden in principe aangesloten op het warmtenet. Alle overige nutsvoorzieningen worden aangelegd.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> | 1.200          | 1.200               |                    | 3.000                  |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | Aantal         | 738            | 310                 | 536                | 40                     |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 22.131.000                    | 13.238.000                  | 9.695.000                  | 22.933.000                     | -802.000      |
| Subsidies en bijdragen | -15.766.000                   | -13.456.000                 | -2.458.000                 | -15.914.000                    | 148.000       |
| Opbrengsten            | -4.320.000                    | -161.000                    | -4.159.000                 | -4.320.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | -3.230.000                    | -3.121.000                  | 20.000                     | -3.101.000                     | -129.000      |
| Eindresultaat          | -1.185.000                    | -3.500.000                  | 3.098.000                  | -402.000                       | -783.000      |
| CW eindresultaat       | -734.000                      |                             |                            | -311.000                       | -423.000      |
| Boekwaarde             | -4.424.000                    | -3.500.000                  |                            |                                | -924.000      |



**Korte toelichting op grex**

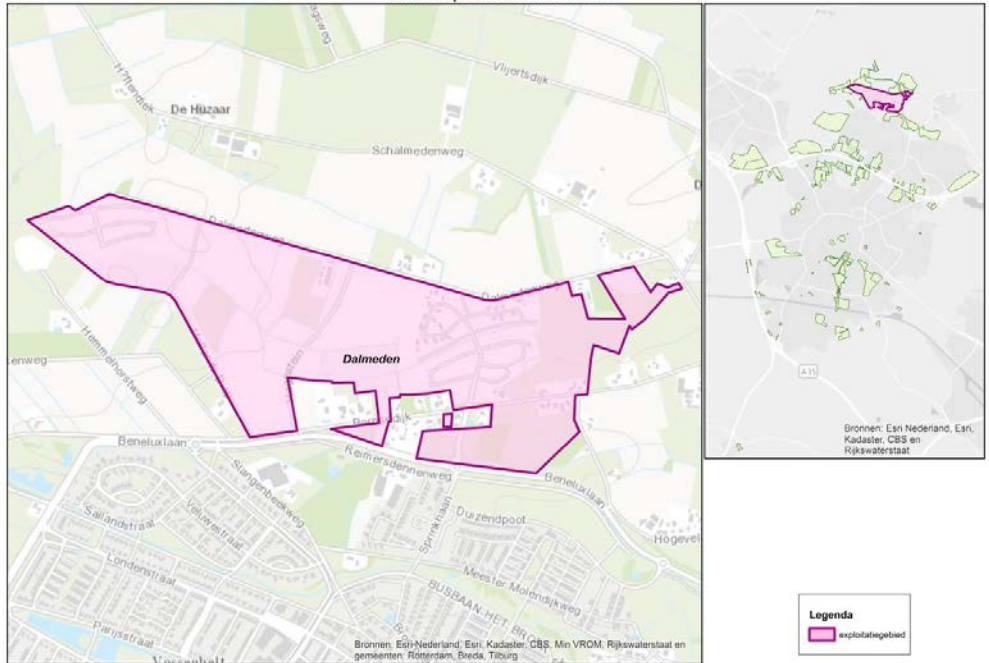
De grondexploitatie heeft een zogenaamde negatieve boekwaarde (een spaarsaldo). De opbrengsten en bijdragen zijn eerder gerealiseerd dan de kosten. Het gebied is bouwrijp gemaakt en het winkelcentrum en de appartementen toren zijn gerealiseerd. De verwachte kosten zijn door een aantal oorzaken gestegen (en daarmee verslechtert het verwachte eindresultaat). Het was de verwachting dat er in 2016 een nieuwe overeenkomst zou liggen, waardoor het plangebied kleiner zou worden. De gesprekken zijn gevoerd, maar dit heeft nog niet geleid tot een overeenkomst. Voor het deel Noord en Zuid is geen nieuwe plankostenraming gemaakt sinds de Realisatie overeenkomst uit 2009, omdat het de verwachting is dat partijen uit elkaar gaan voor de delen Noord en Zuid. Omdat de partijen nog steeds geen nieuwe overeenkomst hebben, is er alsnog een nieuwe plankostenraming gemaakt. Als de onderhandelingen leiden tot een nieuwe overeenkomst (en dus het niet realiseren van de delen Noord en Zuid) gaan deze extra planuitvoering niet gerealiseerd worden. Daarnaast is de jaarlijkse indexering verwerkt in de budgetten voor bouw en woonrijp maken en zijn de kosten voor de Kuipersdijk conform de ROK afspraken verhoogd. De verkopen gaan iets minder snel dan eerder aangenomen. Verwacht wordt dat in 2017 de verkoop wel gerealiseerd gaat worden.

**Risico's**

Door de negatieve boekwaarde is het risicoprofiel aan de lage kant. Er moet echter nog wel voor ruim € 4 miljoen aan verkopen gerealiseerd worden. De discussie over de ladder van duurzaamheid kan leiden tot het schrappen van programma in Veldwijk Noord.

## Complex 52: Dalmeden

### Dalmeden Projectnummer: 52

|                                               |                                                                                                                                                                                                                               |              |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                               | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Dalmeden</p>                                                                               |              |
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied                                                                                                                                                                                                             | 42,3 hectare |
|                                               | Substructuur                                                                                                                                                                                                                  | 9,2 hectare  |
|                                               | Netto uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                             | 33,1 hectare |
| Doel                                          | Toevoegen van een woonkwaliteit die niet elders binnen Hengelo beschikbaar is, waarmee verhuisbewegingen gestimuleerd worden en de lokale woningmarkt in beweging komt.                                                       |              |
| Projectresultaat                              | De afronding van de stad door ruimte te bieden voor de realisatie van circa 520 woningen (waarvan er inmiddels 136 gerealiseerd zijn).                                                                                        |              |
| Startdatum project                            | Het project is op 01-01-2003 gestart.                                                                                                                                                                                         |              |
| Oplevering / einddatum project                | De verwachte einddatum van het project is 31-12-2031.                                                                                                                                                                         |              |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | De uitgifteperiode van de woningen in het plangebied loopt langer door dan 10 jaar. Geschat wordt dat het grote aantal kavels dat moet worden verkocht niet binnen 10 jaar kan worden verkocht, gelet op de markt in Hengelo. |              |
| Huidige fase project                          | Het project is verdeeld in deelplannen. Een aantal deelplannen zijn in uitvoering en een aantal deelplannen zijn in de planvoorbereidingsfase.                                                                                |              |
| Investing/exploitatie                         | Het project Dalmeden is een grondexploitatie.                                                                                                                                                                                 |              |
| Bestemming                                    | Woningbouw                                                                                                                                                                                                                    |              |
| Bouwwolume                                    | Ongeveer 520 woningen in totaal.                                                                                                                                                                                              |              |
| Bestuurlijk OG                                | Marcel Elferink                                                                                                                                                                                                               |              |
| Ambtelijk OG                                  | Harrie Huitema                                                                                                                                                                                                                |              |
| Projectleider                                 | Sam Landman                                                                                                                                                                                                                   |              |
| Planeconoom                                   | Gerrit Knecht                                                                                                                                                                                                                 |              |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                     |              |

### Bouw en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijpmaken bestaat uit het aanleggen van voorzieningen in het plangebied conform de lijst van voorzieningen in het BRO.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     | Ongeveer 520       | 136                    |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 50.362.000                    | 38.717.000                  | 11.948.000                 | 50.665.000                     | -303.000      |
| Subsidies en bijdragen | -872.000                      | -875.000                    | 0                          | -875.000                       | 3.000         |
| Opbrengsten            | -86.814.000                   | -20.028.000                 | -68.064.000                | -88.092.000                    | 1.278.000     |
| Tijdsinvloeden         | 30.846.000                    | 23.467.000                  | -2.108.000                 | 21.359.000                     | 9.487.000     |
| Eindresultaat          | -6.478.000                    | 41.281.000                  | -58.223.000                | -16.942.000                    | 10.464.000    |
| CW eindresultaat       | -3.595.000                    |                             |                            | -12.588.000                    | 8.993.000     |
| Boekwaarde             | 41.067.000                    | 41.281.000                  |                            |                                | -214.000      |

### Korte toelichting op grex

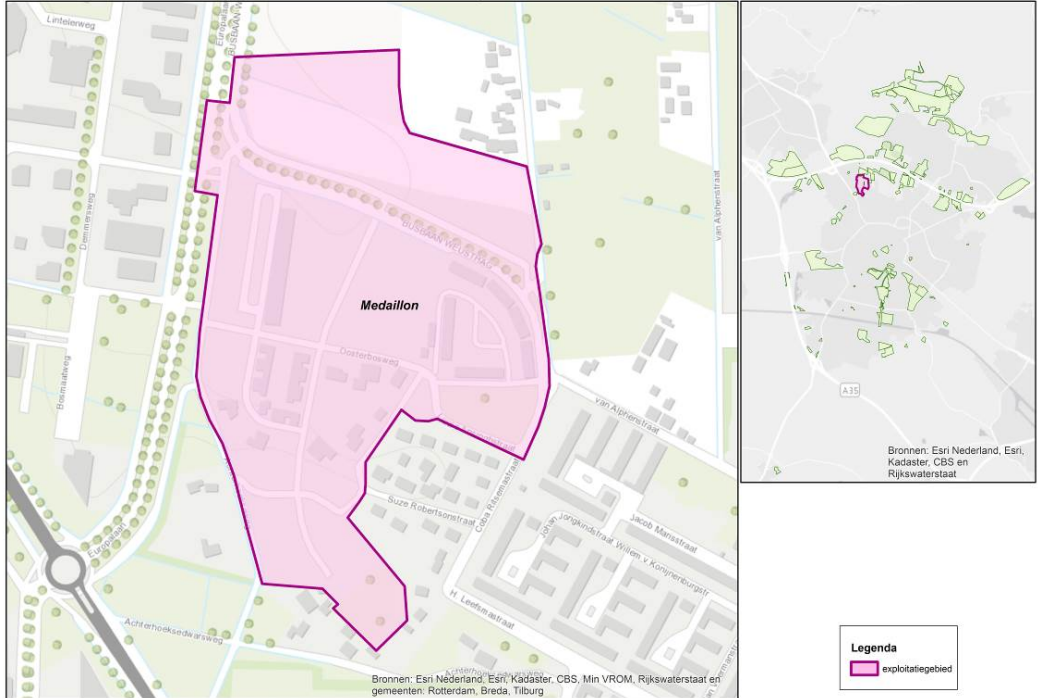
De kosten zijn toegenomen door de toegepaste prijsindexering en verhoging van budgetten voor plan en beheerskosten. De subsidies en bijdragen zijn met € 3.000 toegenomen door een bijdrage van de Provincie Overijssel van € 2.000 en huren en pachten voor circa € 1.000. De opbrengsten zijn toegenomen door toepassing van de prijsstijging uit de grondprijsnotitie. De rente is verlaagd van 3,75% naar 2%. Per saldo neemt de contante waarde van het eindresultaat toe met € 8.993.000.

### Risico's

Het belangrijkste risico is dat er 9 kavels niet uitgegeven kunnen worden, doordat er in de nabijheid een agrarisch bedrijf met een vergunning aanwezig is, waardoor potentieel hinder veroorzaakt wordt. Op dit moment is het de verwachting dat de vergunning op een gegeven moment kan vervallen waardoor de kavels in een later stadium alsnog uitgegeven kunnen worden. Het risico bestaat echter dat deze kavels alsnog nooit uitgegeven kunnen worden. Daarnaast is een risico opgenomen voor de mogelijkheid dat niet alle geraamde vierkante meters uitgeefbaar terrein in Meander daadwerkelijk zullen kunnen worden gerealiseerd, omdat het bestemmingsplan dit in de weg staat.

## Complex 54: Medaillon

### Medaillon Projectnummer: 54

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Medaillon</p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> <p style="text-align: right;"> <b>Legenda</b><br/> <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> exploitatiegebied         </p>                                                     |                                            |
| Ruimtegebruik                  | Exploitatiegebied<br>Substructuur<br>Netto uitgeefbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10,9 hectare<br>5,1 hectare<br>5,8 hectare |
| Doel                           | Het doel van het project Medaillon is een nieuwe woonwijk te realiseren (oorspronkelijk samen met Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V.) in het gebied tussen de Dijksweg, de Europalaan en de A1. In deze wijk worden diverse woningtypen ontwikkeld: van rijwoningen, twee onder één kapwoningen, vrijstaande woningen tot vrijstaande woningen op ruime tot zeer ruime kavels. Er worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. In 2008 is gestart met het bouwrijp maken waarna in 2009 is gestart met de bouw van de eerste woningen.                            |                                            |
| Projectresultaat               | Bij de start van het project in 2008 was er sprake van een PPS-constructie met Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. Het projectresultaat bestond op dat moment uit het realiseren van 220 woningen in verschillende woningtypen van rijwoningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en ruime villa's. In 2012 is deze samenwerking beëindigd. Het nu te behalen projectresultaat is de realisatie van in totaal 21 (ruime) vrijstaande woningen. Daarnaast dienen een aantal straten woonrijp te worden gemaakt zodra de bouwactiviteiten zijn beëindigd. |                                            |
| Startdatum project             | Het oorspronkelijke plan is in 2008 gestart. Na de beëindiging van de samenwerking met Dura Vermeer Bouw Hengelo in 2012 zijn de grote kavels in het zuidelijk deel van het plan overgedragen aan de gemeente (totaal 21 kavels, waarvan 8 woningen inmiddels gerealiseerd zijn).                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| Oplevering / einddatum project | Het project kent verschillende deelgebieden wat betreft de realisatie van de bouw. In het oorspronkelijke plan zouden de laatste deelgebieden worden gerealiseerd in 2009-2012. Door de economische omstandigheden is dit niet gelukt. In 2016 heeft de belangstelling voor de gemeentelijke kavels een enorme vlucht genomen en de verwachting is dat er in versneld tempo alle kavels worden verkocht en bebouwd. De planning is daarom aangepast en loopt nu door tot 2020 in plaats van 2022.                                                                  |                                            |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Nee, afronding project staat gepland op 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Huidige fase project                          | Het plangebied van Medaillon bevindt zich in de realisatiefase met uitzondering van een gebied gelegen ten zuiden van de busbaan. Dit betreffen de woningen aan de Karel Appelstraat en de Klaas Berninkstraat. Omdat alle werkzaamheden hier zijn afgerond is dit woonrijp gemaakt en overgedragen aan Wijkbeheer. Hier is sprake van de nazorgfase.   |
| Investering/exploitatie                       | Oorspronkelijk is het plan opgezet als een gezamenlijke ontwikkeling van Gemeente Hengelo en Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. Deze samenwerking is beëindigd in 2012 waarbij Dura Vermeer alle gronden ten behoeve van de projectbouw heeft overgenomen. De gronden voor particulier opdrachtgeverschap (in totaal 21 kavels) zijn gemeentelijk eigendom. |
| Bestemming                                    | Wonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bouwvolume                                    | 223                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bestuurlijk OG                                | Marcel Elferink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ambtelijk OG                                  | Harrie Huitema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Projectleider                                 | Joost van Doorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Planeconoom                                   | Christel Zûm Grotenhoff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### Bouw en woonrijp maken

Door de herverkaveling moet in deelgebied 11 moet nog een klein stukje bouwrijp worden gemaakt. Hieronder vallen de nutsvoorzieningen (kabels) en de aanleg van een stuk extra weg tot kavel 15. Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte omvat het de aanleg van de straten in de definitieve vorm en met de definitieve materialen. Inclusief de bijbehorende groenvoorzieningen. Tevens zullen op plekken waar nu nog noodverlichting staat de definitieve masten worden geplaatst.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal         |                |                     | 220                | 140                    |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 14.321.000                    | 13.216.000                  | 1.192.000                  | 14.408.000                     | -87.000       |
| Subsidies en bijdragen | -1.608.000                    | -1.666.000                  | 0                          | -1.666.000                     | 58.000        |
| Opbrengsten            | -15.447.000                   | -13.091.000                 | -2.318.000                 | -15.410.000                    | -37.000       |
| Tijdsinvloeden         | 1.116.000                     | 1.362.000                   | -96.000                    | 1.267.000                      | -151.000      |
| Eindresultaat          | -1.617.000                    |                             |                            | -1.401.000                     | -216.000      |
| CW eindresultaat       | -1.250.000                    |                             |                            | -1.294.000                     | 44.000        |
| Boekwaarde             | -121.000                      | -180.000                    |                            |                                | 59.000        |

**Korte toelichting op grex**

Het verschil in de kosten is ontstaan door nog eens kritisch naar de reeds bekende verplichtingen en de nog te verwachte kosten te kijken. Er zijn extra verplichtingen/kosten ontstaan doordat het plan niet binnen het eerst gestelde termijn wordt afgerond. Door een aanpassing in de verkaveling wordt er minder bouwgrond uitgegeven en zijn de opbrengsten bijgesteld. De Boekwaarde in het project is negatief (er is sprake van een "spaarsaldo"). Dit is ontstaan doordat de verkoopopbrengsten hoger zijn dan de tot op heden gemaakte kosten. Het spaarsaldo is dit jaar weer groter geworden omdat er meer verkocht is dan er geprognoseerd was. Door de negatieve boekwaarde ontstaan er rentevoordelen welke doorwerken op de tijdsinvloeden. Door de verlagingaanpassing van de rente zijn de tijdsinvloeden minder hard gestegen. De belangstelling voor de kavels is het afgelopen jaar enorm toegenomen waardoor de verwachte einddatum met 2 jaar is bijgesteld, naar 31-12-2020.

**Risico's**

In het project worden momenteel geen risico's ervaren. De extra kosten door de vertraging in de oorspronkelijke uitgifte van kavels en de bouw van woningen worden opgevangen in de grondexploitatie. Deze langere doorlooptijd brengt met zich mee dat extra kosten worden gemaakt in de vorm van herstel van bouwwegen en onderhoud, maar ook met deze kosten is reeds rekening gehouden. In 2016 heeft de belangstelling voor de gemeentelijke kavels een enorme vlucht genomen en de verwachting is dat er in versneld tempo alle kavels worden verkocht en bebouwd. De planning is daarom aangepast en loopt nu door tot 2020 in plaats van 2022.



## Complex 69: Brouwerijterrein

### Brouwerijterrein Projectnummer: 69

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>Grondexploitatie Brouwerijterrein</p>  <p>Legenda<br/>exploitatiegebied</p> <p>Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min.VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> |
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied 5,8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Doel                                          | Het Brouwerijterrein is in het bezit van een ontwikkelaar. De gemeente past kostenverhaal toe om een vergoeding voor de kosten te krijgen.                                                                                                                                               |
| Projectresultaat                              | De eerste fase van het project is afgerond.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Startdatum project                            | Het project is op 1-01-1998 gestart.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Oplevering / einddatum project                | De verwachte einddatum van het project is 31-12-2018.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Huidige fase project                          | Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt. De eerste fase is afgerond. De uitvoering van de tweede fase is opgeschort en hangt samen met de ontwikkelingen in Veldwijk Noord.                                            |
| Investering/exploitatie                       | Het Brouwerijterrein is een grondexploitatie die door de grondeigenaar wordt uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                 |
| Bestemming                                    | woningbouw                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bouwvolume                                    | 307 woningen                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bestuurlijk OG                                | Marcel Elferink                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ambtelijk OG                                  | Harrie Huitema                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Projectleider                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Planeconoom                                   | Gerrit Knecht                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                                                                                |

### Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden bestaan uit het bouw-en woonrijpmaken van het terrein en het aanleggen van voorzieningen conform de voorzieningenlijst uit het BRO.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     | 307                | 97                     |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 876.000                       | 858.000                     | 18.000                     | 876.000                        | 0             |
| Subsidies en bijdragen | -1.033.000                    | -936.000                    | -97.000                    | -1.033.000                     | 0             |
| Opbrengsten            | 0                             | 0                           | 0                          | 0                              | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 95.000                        | 77.000                      | 5.000                      | 82.000                         | 13.000        |
| Eindresultaat          | -62.000                       | -1.000                      | -74.000                    | -75.000                        | 13.000        |
| CW eindresultaat       | -53.000                       |                             |                            | -72.000                        | 19.000        |
| Boekwaarde             | 266.000                       | 0                           |                            |                                | 266.000       |

### Korte toelichting op grex

De grondexploitatie betreft de verantwoording van de voortgang van een exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar. In de grondexploitatie worden de gemeentelijke kosten verantwoord die met betrekking tot de exploitatieovereenkomst worden gemaakt. Deze worden vergeleken met de exploitatiebijdrage die door de ontwikkelaar moet worden voldaan en de gemeentelijke bijdragen die zijn gerealiseerd. De ontwikkeling is in 3 fasen geknipt. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd. Er zijn 97 woningen gebouwd. Fasen 2 en 3 worden nog niet ontwikkeld. Hiermee wordt gewacht tot de ontwikkeling van de woningen in Veldwijk Noord is voltooid. De kosten voor de planontwikkeling van de fasen 2 en 3 zijn gedeeltelijk wel gemaakt. Vandaar dat de gerealiseerde kosten hoger zijn dan de gerealiseerde bijdragen. De bijdrage voor fase 2 en 3 van de ontwikkelaar komt als met de ontwikkeling van de fasen 2 en 3 wordt begonnen.

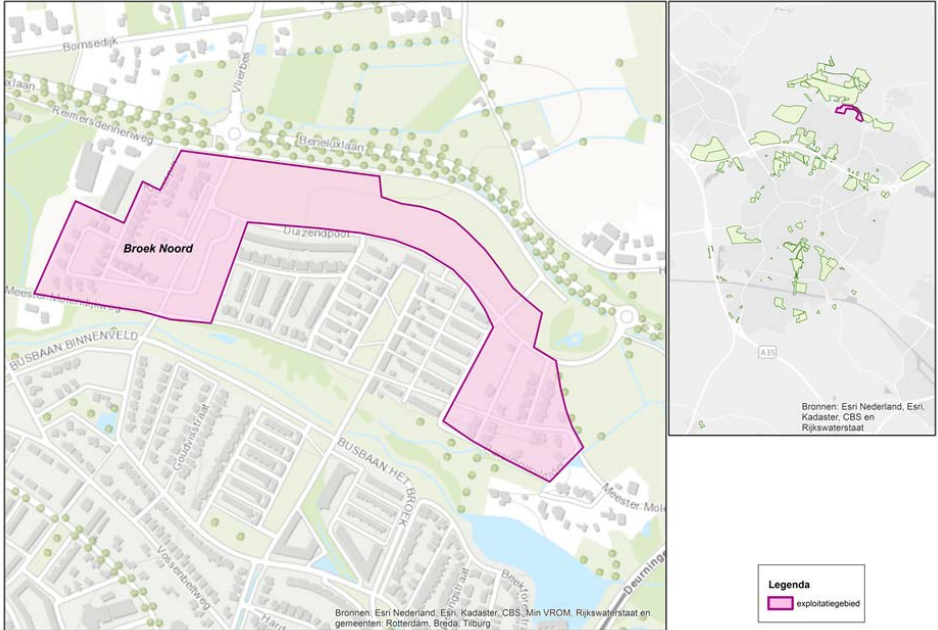
### Risico's

Niet van toepassing.



## Complex 101: Broek Noord

### Broek Noord Projectnummer: 101

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Broek Noord</p>                                                                                                                                                     |
| Ruimtegebruik                                 | <p>Bruto oppervlak 29,8 hectare</p> <p>Te handhaven bebouwing 3,0 hectare</p> <p>Te handhaven oppervlak wegen 1,7 hectare</p> <p>Openbaar oppervlak 8,3 hectare</p> <p>Netto oppervlak 16,8 hectare</p>                                                                                                |
| Doel                                          | <p>Een kwalitatief hoogwaardige wijkontwikkeling in combinatie met de verkoop van kavels voor grondgebonden woningen te realiseren in de gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Silverveld;</li> <li>▪ Slingerveld;</li> <li>▪ 'De Noordrand';</li> <li>▪ Broek Noord-West.</li> </ul> |
| Projectresultaat                              | <p>Verkochte kavels voor woningbouw en een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.</p>                                                                                                                                                       |
| Startdatum project                            | <p>In 1992.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oplevering / einddatum project                | <p>In 2026.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | <p>Niet van toepassing</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Huidige fase project                          | <p>(gedeeltelijk) planvoorbereiding en realisatiefase.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| Investing/exploitatie                         | <p>Grondexploitatie</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestuurlijk OG                                | <p>Mariska ten Heuw</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestemming                                    | <p>Woningbouw</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bouwvolume                                    | <p>475 woningen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ambtelijk OG                                  | <p>Harrie Huitema</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Projectleider                                 | <p>Joost van Doorn</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Planeconoom                                   | <p>Gerrit Knecht</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |
|-------------------|---------------------------|

### Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden bestaan uit het bouw-en woonrijpmaken van het plangebied en de aanleg van voorzieningen in het plangebied conform de voorzieningenlijst in het BRO.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal         |                |                     | 475                | 326                    |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 22.649.000                    | 21.342.000                  | 1.923.000                  | 23.265.000                     | -616.000      |
| Subsidies en bijdragen | -273.000                      | -273.000                    | 0                          | -273.000                       | 0             |
| Opbrengsten            | -30.555.000                   | -19.146.000                 | -10.327.000                | -29.472.000                    | -1.083.000    |
| Tijdsinvloeden         | 9.774.000                     | 8.234.000                   | 485.000                    | 8.718.000                      | 1.056.000     |
| Eindresultaat          | 1.594.000                     |                             |                            | 2.237.000                      | -643.000      |
| CW eindresultaat       | 1.025.000                     |                             |                            | 1.835.000                      | -810.000      |
| Boekwaarde             | 13.030.000                    | 10.156.000                  |                            |                                | 2.874.000     |

### Korte toelichting op grex

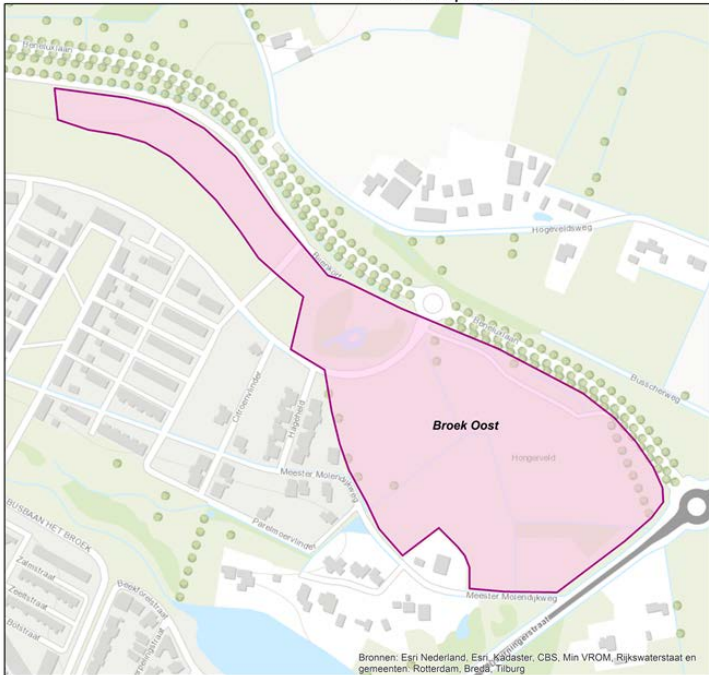
In deze herziening zijn de prijzen voor het deelgebied 'de noordrand' aangepast op basis van een marktonderzoek naar de grondprijzen. Dit verklaart de minder opbrengsten ten opzichte van 2017. Daarnaast zijn de kostenramingen herzien en zijn de kosten met € 6 ton toegenomen. De helft hiervan bestaat uit hogere kosten voor civiel werk en de andere helft is een verhoging van de plankosten. De tijdsinvloeden zijn met € 1,1 miljoen verbeterd. Dit komt doordat er wordt € 1,45 miljoen minder rente toegerekend door renteverlaging. Verder wordt € 0,1 miljoen minder kostenindexering toegerekend. Daarnaast is de opbrengstindexering € 0,5 miljoen lager geworden door de lagere opbrengstenraming. Het eindresultaat verslechterd met € 8 ton.

### Risico's

Een risico is dat in het stedenbouwkundig ontwerp van de noordrand minder m<sup>2</sup> uitgifbaar gerealiseerd kan worden dan in de grondexploitatie is aangenomen. Daarnaast is een risico dat er met de bouwclaimhouder geen overeenstemming bereikt kan worden over afname en prijs.

## Complex 102: Broek Oost

### Broek Oost Projectnummer: 102

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                               | <div><div><div>Grondexploitatie Broek Oost</div></div><div></div><div><div>Legenda</div><div> exploitatiegebied</div></div></div> |  |
| Ruimtegebruik                                 | <div><div>Bruto oppervlak</div><div>13,3 hectare</div></div> <div><div>Groen en water</div><div>5,4 hectare</div></div> <div><div>Verharding</div><div>2,4 hectare</div></div> <div><div>Netto uitgeefbaar</div><div>5,5 hectare</div></div>                                                                                                                                                 |  |
| Doel                                          | De realisatie van ruim 90 woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Projectresultaat                              | Verkochte kavels voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Startdatum project                            | In 2000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Oplevering / einddatum project                | In 2033.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Huidige fase project                          | (gedeeltelijk) planvoorbereiding.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Investering/exploitatie                       | Grondexploitatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Bestemming                                    | Woningbouw/zorg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Bouwvolume                                    | Ca 55.295 m2 uitgeefbaar terrein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Ambtelijk OG                                  | Harrie Huitema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Projectleider                                 | Joost van Doorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Planeconoom                                   | Marcel van der Meer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2017 t/m 31-12-2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

### Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden bestaan uit het bouw-en woonrijpmaken van het plangebied en de aanleg van voorzieningen in het plangebied conform de voorzieningenlijst in het BRO.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     | 83                 | 12                     |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     | 15.815             |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 12.378.000                    | 9.081.000                   | 3.299.000                  | 12.380.000                     | -2.000        |
| Subsidies en bijdragen | -5.304.000                    | -5.293.000                  | -11.000                    | -5.304.000                     | 0             |
| Opbrengsten            | -10.194.000                   | -1.514.000                  | -7.264.000                 | -8.777.000                     | -1.417.000    |
| Tijdsinvloeden         | 2.978.000                     | 1.389.000                   | 778.000                    | 2.168.000                      | 810.000       |
| Eindresultaat          | -142.000                      |                             |                            | 467.000                        | -609.000      |
| CW eindresultaat       | -73.000                       |                             |                            | 327.000                        | -400.000      |
| Boekwaarde             | 3.556.000                     | 3.664.000                   |                            |                                | -108.000      |

### Korte toelichting op grex

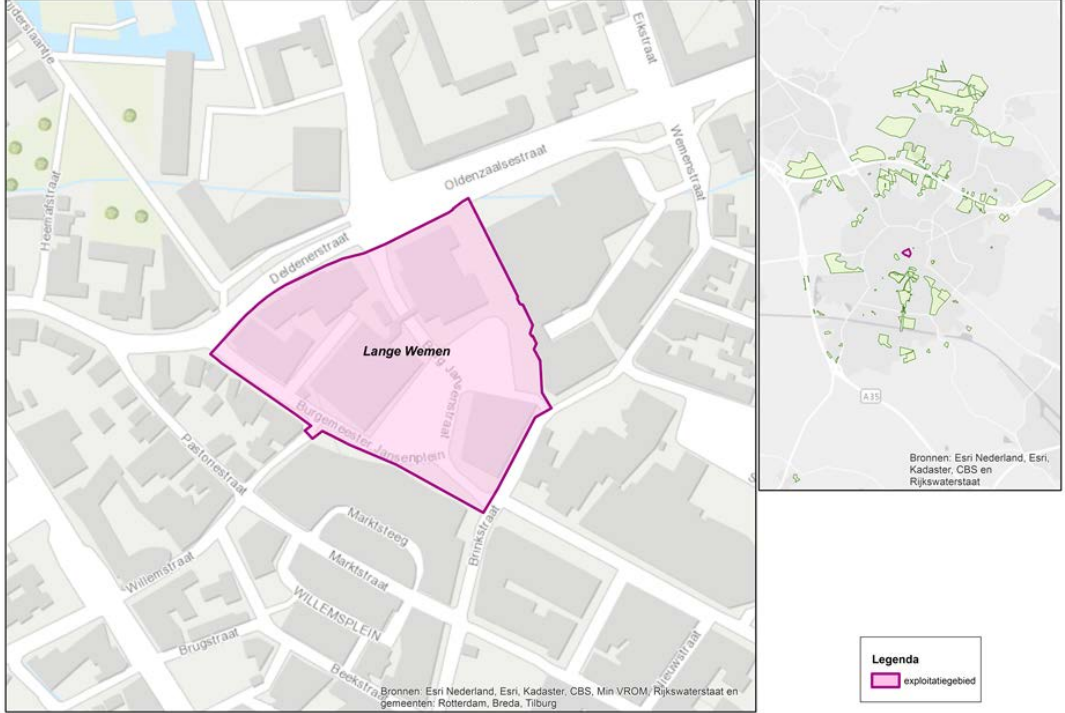
Van een aantal kavels is vastgesteld dat deze niet meer uitgegeven kunnen worden. Van deze gronden is de waarde in de grondexploitatie naar beleden bijgesteld. Er resteren nu nog 71 kavels om uit te geven. Hierdoor zijn de opbrengsten minder dan in de vorige herziening nog aangenomen. Daarnaast is de rente verlaagd van 3,75% naar 2%. Hierdoor zijn de kosten voor tijdsinvloeden afgenomen. Per saldo is de contante waarde van het eindresultaat met € 400.000 afgenomen ten opzichte van de vorige herziening. Hierdoor moet € 327.000 aan voorziening worden getroffen.

### Risico's

In het kader van de afspraken met de provincie over de woningbouwprioritering is het een risico voor de gemeente dat het gebied niet ontwikkeld gaat worden.

## Complex 104: Lange Wemen

### Lange Wemen Projectnummer: 104

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Lange Wemen</p>  <p>Legenda<br/>exploitatiegebied</p> <p>Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ruimtegebruik                  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Doel                           | Het doel van het project Lange Wemen is het aantrekkelijker maken van de binnenstad door middel van extra voorzieningen in de vorm van horeca, boodschappencentrum en overdekte parkeermogelijkheden. Tevens dient het project te zorgen voor meer levendigheid in en bezoek aan de binnenstad, door de gemeentelijke diensten te concentreren rond het stadhuis.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Projectresultaat               | <p>Het projectresultaat bestaat uit verschillende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nieuwbouw stadskantoor ten behoeve van de huisvesting van het volledige ambtelijk apparaat;</li> <li>▪ Circa 900 m<sup>2</sup> nieuwe horeca;</li> <li>▪ Aanleg Horecaplein;</li> <li>▪ Uitbreiding van winkelcentrum Thiemsbrug met circa 8.000 m<sup>2</sup> winkels/voorzieningen;</li> <li>▪ Uitbreiding parkeergarage Thiemsbrug met circa 200 plaatsen;</li> <li>▪ Nieuwbouw 68 appartementen waarvan circa 50% sociale huur;</li> <li>▪ Sloop van circa 5.000 m<sup>2</sup> winkels, horeca en 38 woningen.</li> </ul> |
| Startdatum project             | Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2010 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader. Dit geldt vanaf 2011. Het project in zijn huidige vorm is daarmee gestart in 2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oplevering / einddatum project | <p>Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooral nog gelden hiervoor de volgende einddata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop bouwgrond stadskantoor: gerealiseerd;</li> <li>• Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd;</li> <li>• Horeca inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld;</li> <li>• Horecaplein: uitgesteld;</li> <li>• Uitbreiding Thiemsbrug eerste fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld;</li> <li>• Uitbreiding winkels tweede fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld.</li> </ul>                                              |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Huidige fase project                          | Het project bevindt zich in de voorbereidingsfase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Investering/exploitatie                       | Het onderdeel stadskantoor/renovatie stadhuis is een investeringsproject van de gemeente. Het onderdeel commerciële ontwikkeling is een private opstalontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bestemming                                    | Centrum, horeca, maatschappelijk (wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, bergingen), maatschappelijk, horeca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bouwwolume                                    | Het programma voor Lange Wemen bestaat uit:<br>1. Handhaven en opwaarderen van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug;<br>2. Wijzigen van de winkelbestemming op de 1e verdieping van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug in parkeren én parkeren toevoegen op de 2e verdieping;<br>3. Handhaven en opwaarderen van de bestaande parkeergarage Thiemsbrug;<br>4. Verwijderen van circa 5.200 m2 detailhandel en nieuwbouw van circa 8.160 m2 detailhandel;<br>5. Nieuwbouw van circa 200 m2 commerciële dienstverlening en circa 900 m2 horecaruimte;<br>6. Nieuwbouw circa 70 woningen waarvan 20% in de sociale huur;<br>7. Nieuwbouw stadskantoor van circa 10.000 m2 kantoor; |
| Bestuurlijk OG                                | Marcel Elferink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis (gebiedsontwikkeling)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projectleider                                 | Ivo Heijenrath                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Planeconoom                                   | Frank Kusters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2017 t/m 31-12-2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Bouw en woonrijp maken

*Omschrijving van werken en werkzaamheden*

*Aanleg nutsvoorzieningen*

*Inrichten openbare ruimte*

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/Retail   | m2      | 5.200          |                     | 8.200              |                        |
| Horeca           | m2      | 200            |                     | 900                |                        |
| Woningen         | aantal  | 28             |                     | 68                 |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      | 9.500          | 9.500               | 9.000              |                        |
| Overig           | m2      |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 13.165.000                    | 10.504.000                  | 1.486.000                  | 11.990.000                     | 1.175.000     |
| Subsidies en bijdragen | -5.251.000                    | -4.680.000                  | -479.000                   | -5.160.000                     | -91.000       |
| Opbrengsten            | -8.448.000                    | -8.448.000                  | 0                          | -8.448.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 2.174.000                     | 2.039.000                   | 25.000                     | 2.064.000                      | 110.000       |
| Eindresultaat          | 1.640.000                     |                             |                            | 446.000                        | 1.194.000     |



|                  |           |          |  |         |           |
|------------------|-----------|----------|--|---------|-----------|
| CW eindresultaat | 1.469.000 |          |  | 421.000 | 1.048.000 |
| Boekwaarde       | -965.000  | -586.000 |  |         | -379.000  |

#### Korte toelichting op grex

De wetgeving voor grondexploitaties is aangepast en dat heeft gevolgen voor deze grondexploitatie. Omdat de wet nog niet heel expliciet is, is er afgestemd met de accountant en de commissie BBV. Daar is uit gekomen dat de Langestraat en het Burgermeester Jansenplein niet meer verantwoord mogen worden in deze grondexploitatie. Dit heeft tot gevolg dat de kosten (en 1 bijdrage) zijn gedaald voor het project en dat het resultaat daarmee verbeterd.

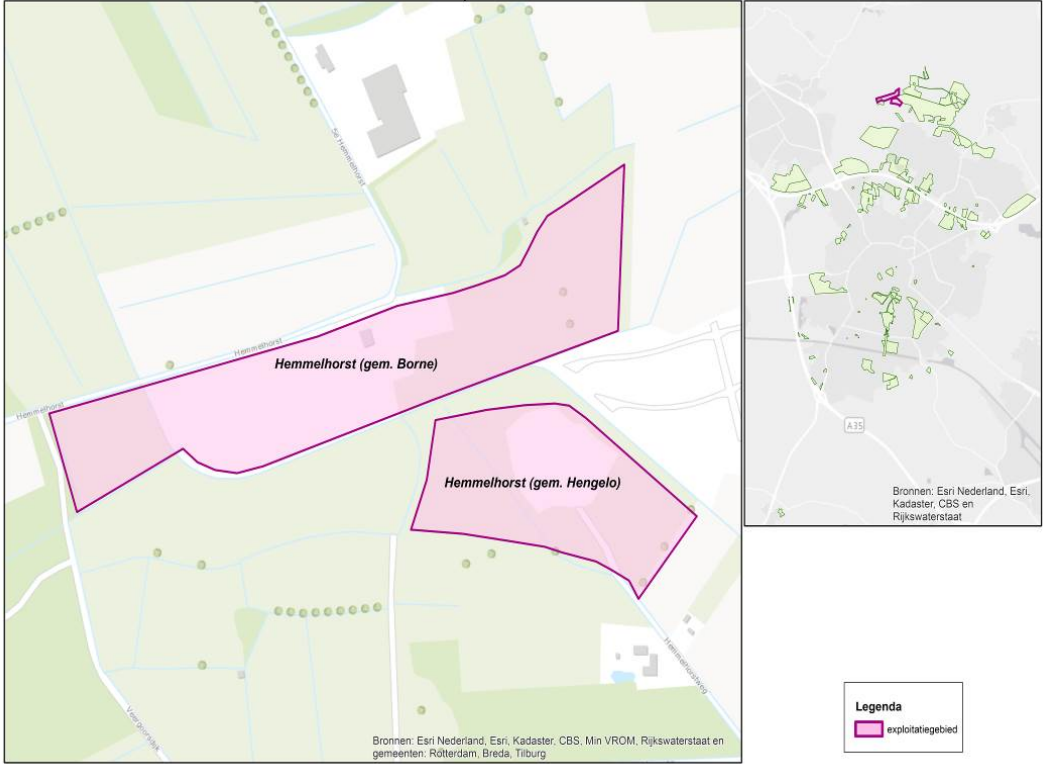
Omdat de gemeente het plein en de lange straat nog wel wil realiseren, wordt voorgesteld om de kosten voor de aanleg van de weg en het plein direct ten laste van de reserve grondexploitaties te brengen (€ 1,4 miljoen).

Daarnaast is in het afgelopen jaar het pand aan de Deldenerstraat gesloopt. De kosten zijn daarbij hoger uitgevallen dan begroot doordat er meer asbest is aangetroffen en er extra veiligheidsmaatregelen bij de sloop nodig waren.

#### Risico's

- De gemeente heeft het voortgezet gebruik van de gronden van de ontwikkelaar bedongen (de gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar). De eis van de ontwikkelaars is dat ze geen last mogen hebben van het voortgezet gebruik in de bouwstroom. Als er wel een vertraging ontstaat door de gemeente kan de ontwikkelaar schade claimen.
- Een ander risico is de stagnatie van de ontwikkeling van het vastgoed door de ontwikkelaar. De panden aan het Burgemeester Janssenplein vervallen steeds verder en drukken daarmee een grote stempel op de binnenstad van Hengelo.
- Het kan voorkomen dat er een verontreiniging gevonden wordt en dat er moet worden gesaneerd.
- Na de aanbesteding wordt pas duidelijk hoe de twee projecten (Lange Wemen en Stads Kantoor) op elkaar aansluiten, door wijzigingen in het ontwerp van het stads Kantoor kan er een aanpassing van de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk zijn.
- Daarnaast is de aanleg van de openbare ruimte en de bouw van het stads Kantoor onlosmakelijk met elkaar verbonden. Vertraging van de bouw van het stads Kantoor is daardoor direct van invloed op de inrichting van de openbare ruimte.

## Wijkerslocatie Hemmelhorst

| <b>Hemmelhorst</b><br><b>Projectnummer: -</b> |                                                                                                                                                                                                                             |                   |              |              |             |                   |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                               | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Hemmelhorst</p>                                                                          |                   |              |              |             |                   |             |
| Ruimtegebruik                                 | <table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>12,5 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,9 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>9,6 hectare</td></tr> </table>                                     | Exploitatiegebied | 12,5 hectare | Substructuur | 2,9 hectare | Netto uitgeefbaar | 9,6 hectare |
| Exploitatiegebied                             | 12,5 hectare                                                                                                                                                                                                                |                   |              |              |             |                   |             |
| Substructuur                                  | 2,9 hectare                                                                                                                                                                                                                 |                   |              |              |             |                   |             |
| Netto uitgeefbaar                             | 9,6 hectare                                                                                                                                                                                                                 |                   |              |              |             |                   |             |
| Doel                                          | De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De bedoeling is 16 woningbouwkavels te ontwikkelen voor gegadigden die uit andere ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgekocht. |                   |              |              |             |                   |             |
| Projectresultaat                              | Tot op heden zijn 3 kavels verkocht.                                                                                                                                                                                        |                   |              |              |             |                   |             |
| Startdatum project                            | Het project is op 01-01-2008 gestart.                                                                                                                                                                                       |                   |              |              |             |                   |             |
| Oplevering / einddatum project                | De verwachte einddatum van het project is 31-12-2028.                                                                                                                                                                       |                   |              |              |             |                   |             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | De locatie is bedoeld voor wijkers. Dit is een specifieke doelgroep. Geschat wordt dat hierdoor de doorlooptijd van de kaververkopen langer zal duren dan in reguliere grondexploitaties                                    |                   |              |              |             |                   |             |
| Huidige fase project                          | Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt.                                                                                                                  |                   |              |              |             |                   |             |
| Investering/exploitatie                       | De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.                                                                                                                                |                   |              |              |             |                   |             |
| Bestuurlijk OG                                | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                         |                   |              |              |             |                   |             |
| Bestemming                                    | woningbouw                                                                                                                                                                                                                  |                   |              |              |             |                   |             |
| Bouwvolume                                    | Circa 15 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.                                                                                                                                                                           |                   |              |              |             |                   |             |
| Ambtelijk OG                                  | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                         |                   |              |              |             |                   |             |



|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Projectleider     | Theo Kupper               |
| Planeconoom       | Gerrit Knegt              |
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |

### Bouw en woonrijp maken

De kavels in het gebied worden bouw-en woonrijp gemaakt. Er worden voorzieningen aangelegd conform de voorzieningen lijst in het BRO.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     | 16                 | 3                      |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2016 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 5.198.000                     | 4.292.000                   | 965.000                    | 5.257.000                      | -59.000       |
| Subsidies en bijdragen | -33.000                       | -33.000                     | 0                          | -33.000                        | 0             |
| Opbrengsten            | -7.972.000                    | -1.472.000                  | -6.491.000                 | -7.962.000                     | -10.000       |
| Tijdsinvloeden         | 2.119.000                     | 1.604.000                   | -112.000                   | 1.492.000                      | 627.000       |
| Eindresultaat          | -688.000                      | 4.391.000                   | -5.638.000                 | -1.246.000                     | 558.000       |
| CW eindresultaat       | -476.000                      |                             |                            | -983.000                       | 507.000       |
| Boekwaarde             | 4.295.000                     | 4.391.000                   |                            |                                | -96.000       |

### Korte toelichting op grex

De geraamde kosten zijn ongeveer gelijk gebleven. De raming voor de opbrengsten zijn niet verhoogd ten opzichte van de vorige herziening. Wel is rekening gehouden met een correctie van de grondopbrengst van het Waterschap, omdat wellicht gronden onder een verhard fietspad worden teruggenomen die de gemeente zal gaan onderhouden. De tijdsinvloeden zijn afgenomen, doordat de rente is verlaagd in verband met BBV richtlijnen. Per saldo neemt het eindresultaat toe met € 558.000. De vergelijking van de contante waarde van de herzieningen gaat een beetje mank en wordt vooral veroorzaakt, doordat de contante waarde nu ook wordt berekend met de lagere BBV rente.

### Risico's

Niet van toepassing.

## Complex 70: Hart van Zuid, 'gemeentelijk'

| <b>Hart van Zuid, 'gemeentelijk'</b><br><b>Projectnummer: 70</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                                    | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Doel                                                             | Met het plan Hart van Zuid beoogt de gemeente het verouderde en gesloten industrieel gebied te transformeren tot een nieuw en vitaal stadsdeel, met een aantrekkelijk stedelijk milieu waar mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Vanuit het gemeentelijk complex wordt onafhankelijk van de PPS, geadviseerd en getoetst. De gemeentelijke bijdrage aan Hart van Zuid loopt ook via het gemeentelijk complex. |
| Projectresultaat                                                 | Zie hierboven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Startdatum project                                               | In 1998.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oplevering / einddatum project                                   | 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren                    | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Huidige fase project                                             | Afgesloten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Investering/exploitatie                                          | Grondexploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bestuurlijk OG                                                   | Jan Bron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bestemming                                                       | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bouwvolume                                                       | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ambtelijk OG                                                     | Harrie Huitema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Projectleider                                                    | Leonie de Vries                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Planeconoom                                                      | Gineke Witvoet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rapportageperiode                                                | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| <b>Grondexploitatie</b> | <b>Laatste actualisatie grex (A)</b> | <b>Gerealiseerd per 31/12/2016</b> | <b>Te realiseren per 1/1/2017</b> | <b>Prognose tot einde project (B)</b> | <b>Afwijking A-B</b> |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Kosten                  | 22.877.000                           | 17.109.000                         | 0                                 | 17.109.000                            | 5.768.000            |
| Subsidies en bijdragen  | -18.143.000                          | -16.048.000                        | 0                                 | -16.048.000                           | -2.095.000           |
| Opbrengsten             | 0                                    | 0                                  | 0                                 | 0                                     | 0                    |
| Tijdsinvloeden          | 19.756.000                           | -1.061.000                         | 0                                 | -1.061.000                            | 20.817.000           |
| Eindresultaat           | 24.490.000                           |                                    |                                   | 0                                     | 24.490.000           |
| CW eindresultaat        | 8.515.000                            |                                    |                                   | 0                                     | 8.515.000            |
| Boekwaarde              | -120.000                             | 0                                  |                                   |                                       | -120.000             |

**Korte toelichting op grex**

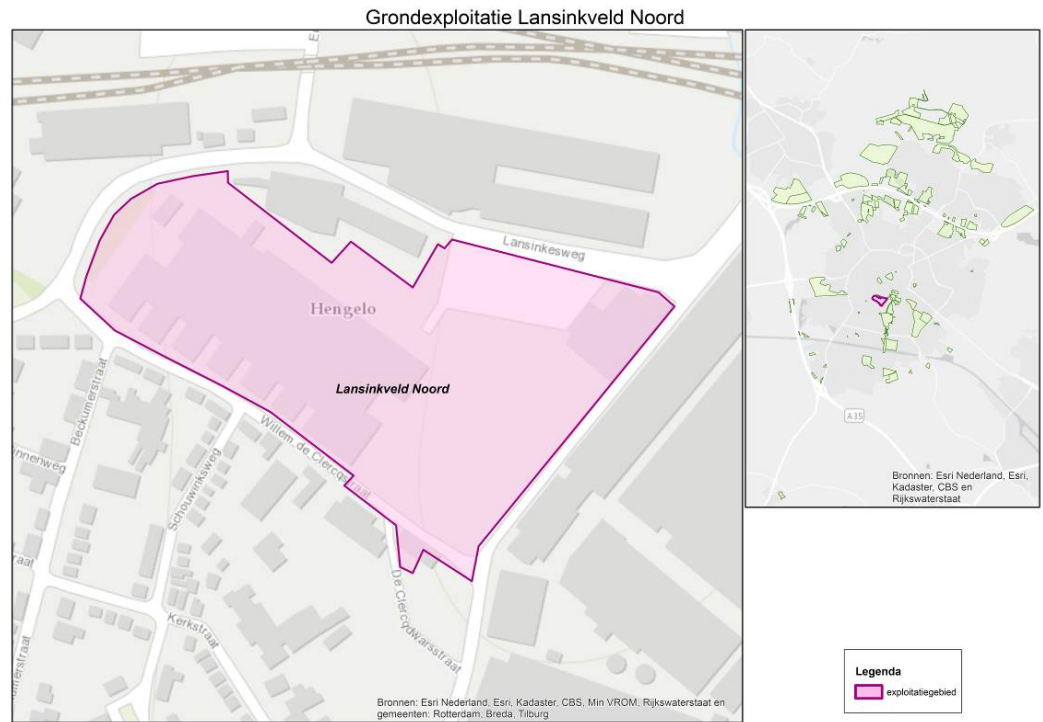
In 2016 zijn € 438.000 gemeentelijke plankosten verantwoord. De relatieve hoge plankosten hangen samen met de afronding van de herijking van de samenwerking met Van Wijnen. Door middel van bevoorschotting van de plankosten van de 1<sup>e</sup> fase is in 2016 € 25.250 van de toegezegde € 17.750.000 gemeentelijke bijdrage betaald.

Nu de samenwerking met Van Wijnen een andere vorm gekregen heeft, heeft complex 70 zijn bestaansrecht verloren. Het complex is daarom afgesloten. Vanuit de reserve grondbedrijf is de restant boekwaarde van het complex met een bijdrage van € 348.039 geëlimineerd. De financiële gevolgen van de terugbetalingsverplichting die de SPV van Stork heeft overgenomen, is ingebracht in het erfpachtcomplex per 01-01-2017.

**Risico's**

## Complex 701: Hart van Zuid, 1<sup>e</sup> fase Lansinkveld Noord

### Hart van Zuid, 1<sup>e</sup> fase Lansinkveld Noord Projectnummer: 701



|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied 5,2 hectare<br>Substructuur 1,2 hectare<br>Netto uitgeefbaar 4,0 hectare                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Doel                                          | De ambitie is om in het deelgebied Lansinkveld Noord een binnenstedelijke techniek- en onderwijscampus te realiseren en een broedplaats voor vakmanschap te ontwikkelen om op deze wijze het bedrijfsleven en het onderwijs te verbinden. Binnen het deelgebied is een grote menging van, en variëteit in, functies mogelijk.                |
| Projectresultaat                              | Zie voorgaand. Het ROC van Twente is in 2009 in gebruik genomen.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Startdatum project                            | In 2002.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Oplevering / einddatum project                | In 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Huidige fase project                          | Het project verkeert in een uitvoerend stadium. De ontwikkeling van het deelgebied is vertraagd. Onderdelen van dit deelgebied zijn de ontwikkeling van het Hijschgebouw en het woonwerkblok. De locatie is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, reeds een aantal jaren tijdelijk verhuurt aan het ROC ten behoeve van parkeren. |
| Investering/exploitatie                       | Grondexploitatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bestuurlijk OG                                | Jan Bron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bestemming                                    | Gemengde doeleinden (onderwijs, wonen, kantoren, detailhandel, horeca, leisure)                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bouwvolume                                    | Maximaal naar schatting 70.000 m <sup>2</sup> (kantoren gelimiteerd op 30.000 m <sup>2</sup> , detailhandel gelimiteerd op 2.000 m <sup>2</sup> b.v.o., horeca gelimiteerd op 400 m <sup>2</sup> b.v.o., leisure gelimiteerd op 3.000 m <sup>2</sup> b.v.o. en een discotheek groot maximaal 1.000 m <sup>2</sup> b.v.o.)                    |
| Ambtelijk OG                                  | Sanne Elferdink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Projectleider                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Planeconoom       | Gineke Witvoet            |
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |

### Bouw en woonrijp maken

Binnen het deelgebied zal het tijdelijke parkeerterrein worden verwijderd en zal er bouwrijp gemaakt worden. Rondom de toekomstige bebouwing wordt openbare ruimte aangelegd. Een belangrijk element in de openbare ruimte is een vijver die een rol heeft in de opvang en afvoer van regenwater.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     | 2.000              |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     | 1.400              |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     | 145                |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      | 4.000          | 4.000               |                    |                        |
| Overig           | m2      | 10.000         | 10.000              | 75.100             | 53.000                 |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 30.860.000                    | 28.826.000                  | 2.088.000                  | 30.914.000                     | -54.000       |
| Subsidies en bijdragen | -13.958.000                   | -18.381.000                 | -491.000                   | -18.872.000                    | 4.914.000     |
| Opbrengsten            | -12.052.000                   | -5.234.000                  | -6.820.000                 | -12.054.000                    | 2.000         |
| Tijdsinvloeden         | 8.766.000                     | 4.971.000                   | 802.000                    | 5.774.000                      | 2.992.000     |
| Eindresultaat          | 13.613.000                    |                             |                            | 5.762.000                      | 7.851.000     |
| CW eindresultaat       | 10.521.000                    |                             |                            | 5.016.000                      | 5.505.000     |
| Boekwaarde             | 15.312.000                    | 10.182.000                  |                            |                                | 5.130.000     |

### Korte toelichting op grex

In 2016 een huuropbrengst à € 208.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van parkeerplaatsen en panden. In de grondexploitatie van Lansinkveld Noord is hiernaast een groot deel van de bijdrage van Van Wijnen in het tekort, verantwoord. Hierdoor is de opbrengst uit subsidies en bijdragen vergroot met afgerond € 4,9 miljoen. De tijdsinvloeden zijn afgenomen doordat afgesproken is dat 2% in plaats van 3,75% doorberekend wordt aan de grondexploitatie. De contante waarde van de grondexploitatie bedraagt € 5.016.000 per 1.1.2017 en is met name door de bijdrage van Van Wijnen afgenomen met € 5.505.000.

**Risico's**

Het komend jaar wordt samen met Van Wijnen het ontwikkelplan voor Lansinkveld Noord geactualiseerd. Op basis van dit ontwikkelplan wordt zo nodig de grondwaarde verlaagd. Als de grondwaarde verlaagd wordt, neemt de gemeente 50% van de verlaging voor haar rekening zolang er geen overeenstemming bereikt wordt over het nieuwe ontwikkelplan. Nadat er overeenstemming is bereikt, draagt de gemeente nog het risico op 25% van de grondprijsverlaging.

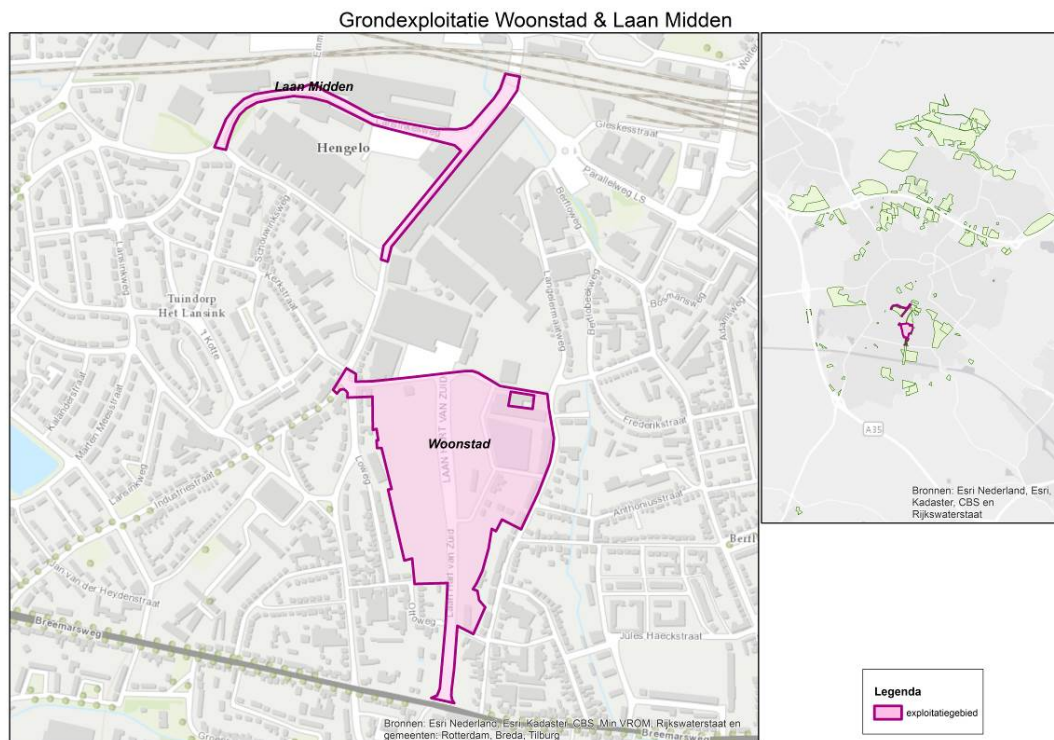
Wanneer de gemeente niet bereid is mee te werken aan het bestemmingsplan dat op basis van het ontwikkelplan ter besluitvorming zal worden voorgelegd, zal de gemeente aan Van Wijnen (maximaal) € 150.000 plankosten moeten vergoeden.

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat het merendeel van het terrein wordt bebouwd of in private handen komt. Wanneer uit het ontwikkelplan volgt dat er meer openbaar gebied gerealiseerd moet worden, leidt dat tot meerkosten in de grondexploitatie.

## Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, Langer Erve, EMGA & hoofdinfra 1<sup>e</sup> fase

### Hart van Zuid, Langer Erve, EMGA, hoofdinfra 1<sup>e</sup> fase Projectnummer: 702, 704 & 703

#### Afbeelding



#### Ruimtegebruik

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Exploitatiegebied | 11,4 hectare |
| Hoofdstructuur    | 4,6 hectare  |
| Substructuur      | 3,0 hectare  |
| Netto uitgeefbaar | 3,8 hectare  |

#### Doel

De deelgebieden EMGA Zuid en Langer Erve vormen de verbindende schakel tussen de twee woonwijken van het zuidelijk stadsdeel. Tussen deze twee woongebieden wordt door het realiseren van woningbouw en wijkvoorzieningen, evenals door het aanbrengen van fysieke verbindingen, de samenhang verbeterd. Met deze programmatische invulling en met de verbeterde ontsluiting door de aanleg van de Laan Hart van Zuid (1<sup>e</sup> fase) vervullen deze deelplannen een cruciale rol in het versterken van het leefmilieu van het gehele zuidelijke stadsdeel.

#### Projectresultaat

De laan is grotendeels aangelegd tussen de Breemarsweg en Esrein. De Lansinkesweg is heringericht tussen de Julianalaan en de Emmaweg. In Langer Erve zijn 158 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 22 woningen, is gebouwd. De Lansinkesweg (tussen Emmaweg en Europatunnel) en de Industriestaat worden heringericht. In het gebied worden nog 120 woningen en circa 600 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak commerciële dienstverlening gerealiseerd.

#### Startdatum project

In 2002.

#### Oplevering/ einddatum project

In 2025.

#### Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren

Niet van toepassing.

#### Huidige fase

Uitvoerend stadium.

|                                 |                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grondexploitatie of investering | Grondexploitatie                                                                                                                                                                             |
| Bestuurlijk OG                  | Jan Bron                                                                                                                                                                                     |
| Bestemming                      | Wonen, verkeer, gemengde doeleinden                                                                                                                                                          |
| Bouwvolume                      | Maximaal 39 woningen Stelplaats/Smederij, maximaal 85 woningen EMGA Zuid zuid, maximaal 80 woningen EMGA Zuid noord, maximaal 3.000 m <sup>2</sup> gezondheidsvoorzieningen, dienstverlening |
| Ambtelijk OG                    | Sanne Elferdink                                                                                                                                                                              |
| Projectleider                   |                                                                                                                                                                                              |
| Planeconoom                     | Gineke Witvoet                                                                                                                                                                               |
| Rapportageperiode               | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                    |

### Bouw en woonrijp maken

Binnen deelgebied Langelier Erve wordt het bouwrijp maken binnen de strook langs de laan afgerond en wordt het woonrijp maken afgerond na de ontwikkeling van de strook langs de Laan en de Smederij. EMGA Zuid zuid wordt bouwrijp gemaakt op basis van een ontwikkelplan van Van Wijnen voor EMGA Zuid zuid. Na de bebouwing wordt dit gebied woonrijp gemaakt. EMGA Zuid Noord is zo goed als bouw- en woonrijp.

De Lansink Esweg en de Industriestraat worden heringericht. Met de herinrichting wordt de bereikbaarheid van het exploitatiegebied verbeterd. Een belangrijk aspect hierbij, is de scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Binnen het exploitatiegebied is een school gerealiseerd die veel langzaam verkeer trekt. Ook worden de bebouwingsmogelijkheden van Lansinkveld Noord vergroot door geluidarm asfalt te realiseren.

De Industriestraat wordt eenrichtingsverkeer. Dit wordt ondersteund door de herinrichting. Tevens komt er door de herinrichting meer ruimte beschikbaar voor het langzaam verkeer.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerde nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     | 5.329              | 4.707                   |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Woningen         | aantal         |                |                     | 278                | 158                     |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Overig           | m <sup>2</sup> | 30.000         | 30.000              |                    |                         |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 48.894.000                    | 42.885.000                  | 6.175.000                  | 49.059.000                     | -165.000      |
| Subsidies en bijdragen | -41.412.000                   | -31.016.000                 | -289.000                   | -31.305.000                    | -10.107.000   |
| Opbrengsten            | -12.256.000                   | -8.224.000                  | -4.018.000                 | -12.241.000                    | -15.000       |
| Tijdsinvloeden         | 7.731.000                     | 4.437.000                   | 1.469.000                  | 5.907.000                      | 1.824.000     |
| Eindresultaat          | 2.956.000                     |                             |                            | 11.419.000                     | -8.463.000    |
| CW eindresultaat       | 1.337.000                     |                             |                            | 9.924.000                      | -8.587.000    |
| Boekwaarde             | 1.476.000                     | 8.083.000                   |                            |                                | -6.607.000    |



**Korte toelichting op grex**

Lowe 3 en 5 zijn in 2016 gesloopt. In 2016 een huuropbrengst à € 63.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van grond aan Twintig. Twintig exploiteert op deze grond een tijdelijke zorginstelling met de naam Zuiderhart. Onlangs is afgesproken dat deze tijdelijke verhuur met uiterlijk 3 jaar verlengd wordt. Naar aanleiding hiervan zijn de afspraken met Van Wijnen aangepast. Circa 2.800 m<sup>2</sup> bouwrijpe grond binnen Langelier Erve wordt later aan Van Wijnen geleverd dan in 2016 overeengekomen. De financiële gevolgen van deze afspraken zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Naar aanleiding van de herijking van de samenwerking met Van Wijnen wordt de nog te realiseren gemeentelijke bijdrage niet langer in de grondexploitatie verantwoord. De gemeentelijke bijdrage wordt toegevoegd aan de reserve grondbedrijf. De geïmputeerde afname van de subsidies en bijdragen met €10.107.000 wordt hiermee verklaard.

De tijdsinvloeden zijn afgenomen doordat afgesproken is dat 2% in plaats van 3,75% doorberekend wordt aan de grondexploitatie.

De contante waarde van de grondexploitaties bedraagt € 9.924.000 per 1.1.2017 en is toegenomen met €8.587.000. Deze toename wordt met name verklaard doordat de gemeentelijke bijdrage niet meer in de grondexploitatie verantwoord wordt.

**Risico's**

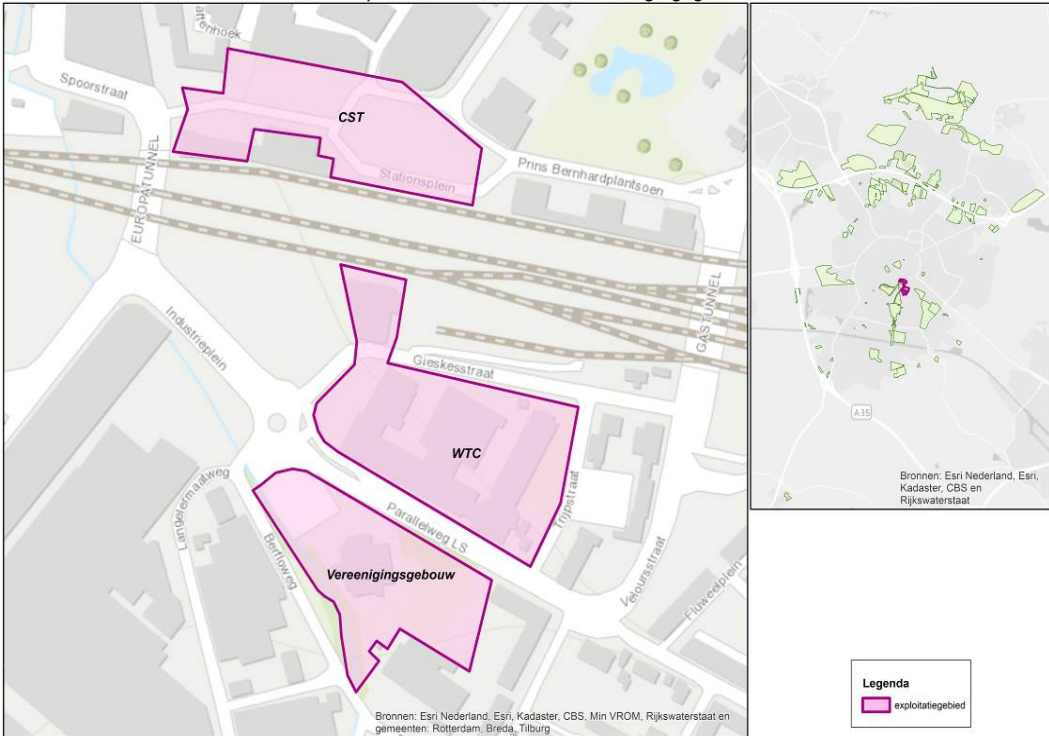
Binnen het deelplan EMGA is, ten zuiden van het winkelcentrum, een aanzienlijke bodemverontreiniging aanwezig. In de afspraken over de herijking is op basis van een voorstel van Van Wijnen een naar verwachting kostenbeperkende aanpak verwerkt. Wanneer deze aanpak op basis van wetgeving niet mogelijk blijkt te zijn, zal de gemeente bij moeten dragen in de extra kosten.

Het grondwater dient in samenhang met de sanering van de bodem onder en rondom het winkelcentrum gemonitord te worden. Wanneer de monitoring niet de verwachte en gewenste resultaten oplevert, kan het zijn dat er maatregelen getroffen moeten worden. Met kosten van eventuele maatregelen is beperkt rekening gehouden in de grondexploitatie.

## Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Verenigingsgebouw

### Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Vereenigingsgebouw

Projectnummer: 711& 712

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |             |              |             |                   |             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
|                      | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie CST, WTC en Vereenigingsgebouw</p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |              |             |                   |             |
| <b>Ruimtegebruik</b> | <table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>3,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>1,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>2,0 hectare</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Exploitatiegebied | 3,8 hectare | Substructuur | 1,8 hectare | Netto uitgeefbaar | 2,0 hectare |
| Exploitatiegebied    | 3,8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| Substructuur         | 1,8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| Netto uitgeefbaar    | 2,0 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| <b>Doel</b>          | <p>Hart van Zuid levert zowel op (eu)regionaal niveau als op nationaal niveau een belangrijke bijdrage aan een duurzame versterking van de economische structuur. Daarvoor wordt in de Stationsomgeving een internationaal vestigingsmilieu gecreëerd voor bedrijven en instellingen gebaseerd op de aanwezige kennisintensieve bedrijven. Hiernaast worden kennisinstituten toegevoegd, worden de voorwaarden geschapen voor de vestiging van het WTC Twente en wordt de bereikbaarheid verbeterd. Eén van de hoofddoelstellingen is om een regionaal knooppunt te ontwikkelen waar een internationaal vestigingsklimaat ontstaat voor internationale en bovenregionale bedrijven en instellingen. Daarvoor vindt een ingrijpende herontwikkeling van de stationsomgeving plaats tot Centraal Station Twente. Essentieel voor het creëren van een internationale dimensie is de ontwikkeling van het WTC Twente.</p> <p>Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid;</li> <li>▪ een knooppunt van economische activiteit.</li> </ul> <p>De functionele ontwikkeling van het WTC Twente wordt in nauwe samenhang met het Verenigingsgebouw vormgegeven. In de spin off van het WTC Twente wordt het Verenigingsgebouw ontwikkeld als business centrum van Twente met als functies congres- &amp; vergaderfaciliteiten en horeca.</p> |                   |             |              |             |                   |             |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectresultaat                              | Poppodium Metropool, kantoren voor Siemens (afgerond 10.000 m <sup>2</sup> ) en de P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De voormalige MTS wordt gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee wordt de eerste opstap voor de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict gezet, waardoor het WTC Twente ook in fysieke zin nadrukkelijk zichtbaar wordt op een betekenisvolle plek in de stationsomgeving van het Centraal Station van Twente. In de komende 20 jaar worden in het WTC Business district 25.000 m <sup>2</sup> kantoren en 50 woningen gerealiseerd. Het Verenigingsgebouw wordt getransformeerd tot "business" centrum met congres, vergader- en horecafaciliteiten. |
| Startdatum project                            | In 2006.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Oplevering / einddatum project                | Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralsnog gelden hiervoor de volgende einddata: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verenigingsgebouw: 2018;</li> <li>▪ WTC business district: 2034.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Het WTC Businessdistrict is een compacte kantorenlocatie waarvoor de lange looptijd op zich een risico beperkende maatregel is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Huidige fase project                          | Uitvoeringsfase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Investing/exploitatie                         | Grondexploitatie & Investing in Stationsplein, fietsenstalling en verbouw bouwdeel 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bestuurlijk OG                                | Jan Bron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bestemming                                    | Educatieve doeleinden, bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bouwvolume                                    | Maximaal 39.000 m <sup>2</sup> educatieve doeleinden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ambtelijk OG                                  | Sanne Elferdink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Projectleider                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Planeconoom                                   | Gineke Witvoet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerde Nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Woningen         | Aantal         |                |                     | 50                 |                         |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> | 6.000          | 6.000               | 34.700             | 9.700                   |
| Overig           | m <sup>2</sup> | 15.000         | 2.000               | 4.760              | 3.000                   |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 26.721.000                    | 20.814.000                  | 6.112.000                  | 26.926.000                     | -205.000      |
| Subsidies en bijdragen | -17.801.000                   | -13.363.000                 | -3.732.000                 | -17.094.000                    | -707.000      |
| Opbrengsten            | -10.039.000                   | -1.790.000                  | -8.249.000                 | -10.039.000                    |               |
| Tijdsinvloeden         | 3.355.000                     | 359.000                     | 981.000                    | 1.341.000                      | 2.014.000     |
| Eindresultaat          | 2.236.000                     |                             |                            | 1.135.000                      | 1.101.000     |
| CW eindresultaat       | 591.000                       |                             |                            | 697.000                        | -106.000      |
| Boekwaarde             | 3.976.000                     | 6.022.000                   |                            |                                | -2.046.000    |

**Bouw en woonrijp maken**

Met het oog op de ontwikkeling en het toekomstig gebruik wordt bouw- en woonrijp gemaakt. Er zal gefaseerd bouw- en woonrijp gemaakt worden omdat de ontwikkeling ook in fasen zal plaatsvinden.

**Korte toelichting op grex**

In 2016 is vanuit de grondexploitatie de laatste afdracht gedaan aan de fietsenstalling. De DIA subsidie is afgewikkeld en het ongebruikte deel van de subsidie is terugbetaald aan de Provincie. De subsidie vanuit de Agenda van Twente 2015 is vastgesteld en voor 2016 is een voorschot ontvangen. De kosten van de verbouw van bouwdeel 6 zijn opgenomen in de grondexploitatie. De tijdsinvloeden zijn afgenomen doordat afgesproken is dat 2% in plaats van 3,75% doorberekend wordt aan de grondexploitatie. Desondanks verslechtert het contante waarde resultaat met € 106.000 per 1.1.2017. De verslechtering is veroorzaakt door de toerekening van de afrekening met Van Wijnen en is per saldo voor heel Hart van Zuid geen verslechtering.

**Risico's**

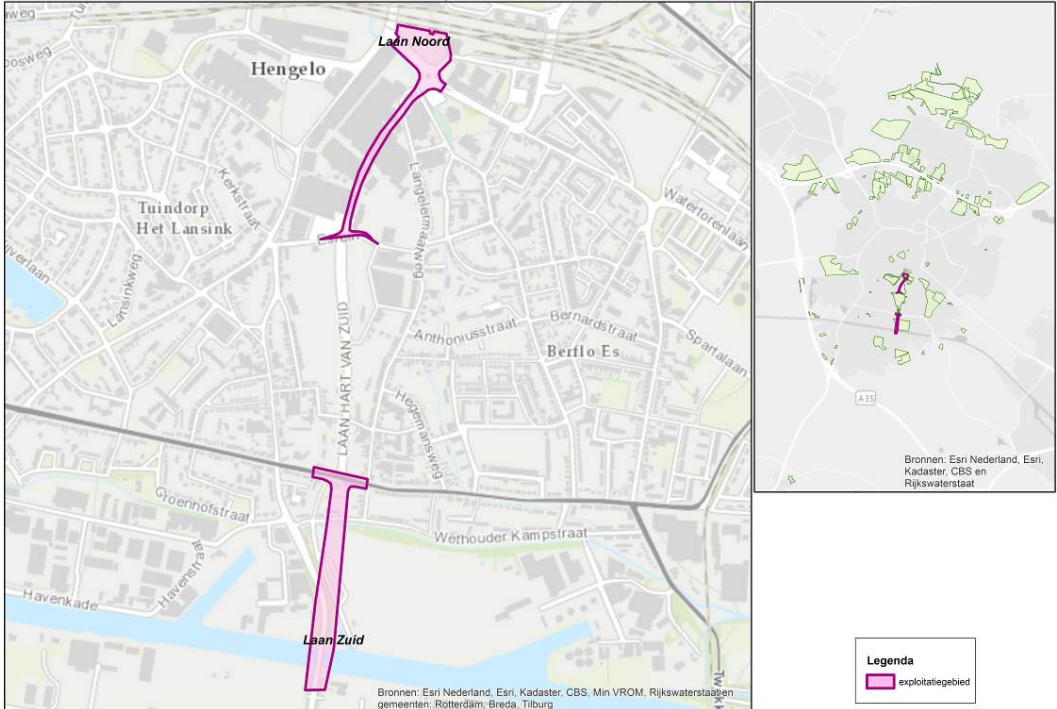
De omvang van het programma is groot. Het risico bestaat dat onvoldoende invulling voor de m<sup>2</sup> kantoren en appartementen gevonden wordt en dat hierdoor een gedeelte van het programma niet of voor een lagere prijs gerealiseerd wordt. Een onderzoek naar de haalbaarheid van een tijdelijke invulling van bouwdeel 1 met sportvoorzieningen heeft uitgewezen dat dit niet voor een beperkte periode niet haalbaar is. Vanuit de gemeenteraad wordt desondanks aangedrongen op (tijdelijk) behoud en/of inpassing van bouwdeel 1 van de MTS. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van voorlopige instandhouding. Met de kosten van onderzoek van de mogelijkheden van inpassing is geen rekening gehouden.

In 2016 is gestart met de exploitatie van het bouwdeel 5 met als doel een vliegwiel te creëren voor de kantoorontwikkeling in de het WTC Businessdistrict. De kosten die gemaakt worden in samenhang met de exploitatie worden in principe in rekening gebracht bij huurders. Het risico bestaat dat dit niet volledig lukt.

Het Vereenigingsgebouw is verkocht maar nog niet geleverd. In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. Wanneer de koop ontbonden wordt, wordt het Vereenigingsgebouw geleverd aan Van Wijnen. De gemeente heeft een rol in de processtappen die doorlopen moeten worden.

## Complex 713 & 715: Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid

### Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid Projectnummer: 713 & 715

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |              |                |              |                   |              |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|
|                   | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Laan Noord &amp; Zuid</p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaats en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |                |              |                   |              |
| Ruimtegebruik     | <table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>2,12 hectare</td></tr> <tr> <td>Hoofdstructuur</td><td>2,07 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>0,05 hectare</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Exploitatiegebied | 2,12 hectare | Hoofdstructuur | 2,07 hectare | Netto uitgeefbaar | 0,05 hectare |
| Exploitatiegebied | 2,12 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |              |                |              |                   |              |
| Hoofdstructuur    | 2,07 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |              |                |              |                   |              |
| Netto uitgeefbaar | 0,05 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |              |                |              |                   |              |
| Doel              | <p>Verbeteren van de (eu)regionale bereikbaarheid en de economische structuur. De Laan Hart van Zuid is de drager van het plan Hart van Zuid. Met de uitvoering van de 1<sup>e</sup> fase Hart van Zuid, waarmee medio 2005 is gestart, is het centrale deel van de Laan aangelegd. Voor de 2<sup>e</sup> fase resteren het noordelijk en zuidelijk deel van de Laan. Het noordelijk deel betreft het deel tussen Esrein en het Industrieplein, ter hoogte van het Centraal Station Twente. Dit deel doorsnijdt het fabriekscomplex van Stork Thermeq. Om dit wegvak te kunnen aanleggen is dit bedrijf verplaatst naar de Kanaalzone. Het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid vormt de verbinding tussen de Breemarsweg en de Boekeloseweg en kruist daarbij het Twentekanaal. Voor dit deel van de verbinding is de aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal noodzakelijk. Door de aanleg van de Laan Hart van Zuid ontstaat er rond het Centraal Station Twente een internationaal vervoersknooppunt met een uitstekend vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en instellingen. Tevens wordt voor de Kanaalzone de aansluiting op het rijkswegenstelsel aanzienlijk verbeterd en ook de mogelijkheden van transport over water uitgebreid. Daarnaast verbindt de Laan Hart van Zuid de diverse deelgebieden van het plan Hart van Zuid met elkaar.</p> |                   |              |                |              |                   |              |
| Projectresultaat  | <ul style="list-style-type: none"> <li>De noordelijke Laan Hart van Zuid (tussen Esrein en Industrieplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industrieplein;</li> <li>De zuidelijke Laan Hart van Zuid (tussen de Breemarsweg en de Boortorenweg) inclusief aangepaste kruispunten met de Breemarsweg, de ontsluitingsweg van de Kanaalzone, de Wethouder Kampstraat, de Boekeloseweg en de Boortorenweg. Onderdeel van dit wegvak vormt ook de kruising met de Omloopleiding;</li> <li>De aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |              |                |              |                   |              |

|                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Startdatum project                            | In 2010.                  |
| Oplevering / einddatum project                | In 2019.                  |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing       |
| Huidige fase project                          | Planvormingsfase.         |
| Investering / exploitatie                     | Grondexploitatie          |
| Bestuurlijk OG                                | Jan Bron                  |
| Bestemming                                    | Verkeer                   |
| Bouwvolume                                    | 2 woningen                |
| Ambtelijk OG                                  | Sanne Elferdink           |
| Projectleider                                 |                           |
| Planeconoom                                   | Gineke Witvoet            |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |

#### Bouw en woonrijp maken

De laan wordt aangelegd voor de ontsluiting van Hart van Zuid. Voor de aanleg van de noordelijke laan is in 2016 gestart met het bouwrijp maken. In 2017 wordt de eerste fase van de noordelijke laan gerealiseerd. De 2<sup>e</sup> fase wordt ter hand genomen na de verplaatsing van een gas ontvang station (gos) eind 2017. De zuidelijke laan wordt naar verwachting gerealiseerd in 2018.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerde nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Woningen         | aantal         | 24             |                     | 2                  |                         |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Overig           | m <sup>2</sup> | 10.000         |                     |                    |                         |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 43.877.000                    | 21.688.000                  | 22.757.000                 | 44.446.000                     | -569.000      |
| Subsidies en bijdragen | -42.220.000                   | -22.512.000                 | -16.893.000                | -39.403.000                    | -2.817.000    |
| Opbrengsten            | -133.000                      |                             | -133.000                   | -133.000                       |               |
| Tijdsinvloeden         | -138.000                      | -1.367.000                  | 1.066.000                  | -302.000                       | 164.000       |
| Eindresultaat          | 1.157.000                     |                             |                            | 4.608.000                      | -3.451.000    |
| CW eindresultaat       | 772.000                       |                             |                            | 3.706.000                      | -2.934.000    |
| Boekwaarde             | -2.219.000                    | -2.190.000                  |                            |                                | -29.000       |

**Korte toelichting op grex**

In 2016 is de laatste aankoop gedaan die nodig was voor de realisatie van de noordelijke laan. De deelprojecten aanleg noordelijke laan en verplaatsing GOS zijn van start gegaan. Ook is er gestart met de gedeeltelijke sloop van panden van EMGA, het aanhelen van deze panden en de sanering ter plaatse.

De sloop van panden tussen de Breemarsweg en de Wethouder Kampstraat, die ruimte moesten maken voor de zuidelijke laan, is afgerond. In 2016 is een tweede voorschot uit de subsidie voor de innovatiedriehoek ontvangen. De kosten van de vervanging van damwanden nabij de landhoofden van de Boekelosebrug en de bijdrage van Rijkswaterstaat voor deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

De gemeentelijke bijdrage uit de Algemene Reserve Investeringen (ARI) was oorspronkelijk geraamd als bijdrage in de grondexploitatie. Deze bijdrage is niet ten gunste van de grondexploitatie maar ten gunste van de voorziening Hart van Zuid in de Reserve grondbedrijf gebracht. Op deze wijze is voldaan aan de voorschriften uit het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). De gepresenteerde verslechtering van het contante waarden resultaat à - € 2.934.000. geeft daarmee een vertekend beeld.

**Risico's**

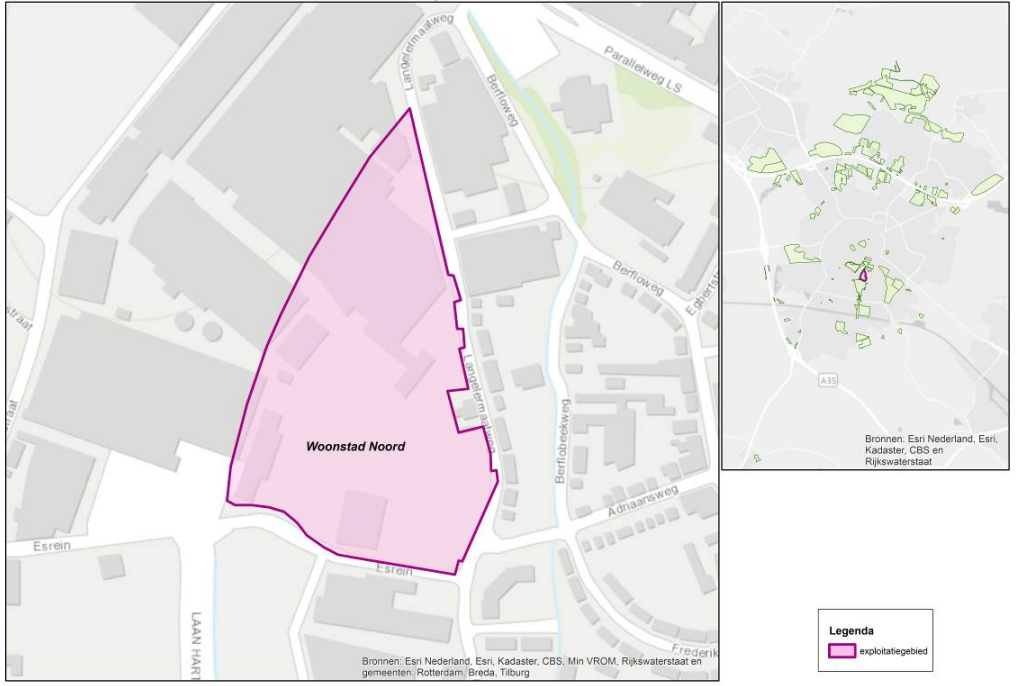
Bij het aanhelen van hal 21 van Stork, de hallen van EMGA en de bodemsanering is de kans op onverwachte omstandigheden relatief groot. De kabels en leidingen die ondergronds lopen zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht maar het risico bestaat dat tijdens de werkzaamheden extra kabels en leidingen afgesloten, opgeruimd of omgelegd moeten worden.

Voor de Laan zijn subsidies verstrekt op basis waarvan de werkzaamheden binnen een bepaalde termijn gerealiseerd moeten worden. Wanneer deze termijn niet gehaald wordt, kunnen subsidies lager vastgesteld worden.



## Complex 714: Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase Woonstad Noord

### Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> Woonstad Noord Projectnummer: 714

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                               | <p>Grondexploitatie Woonstad Noord</p>  <p>Legenda<br/>exploitatiegebied</p> <p>Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied 3,7 hectare<br>Substructuur 1,1 hectare<br>Netto uitgeefbaar 2,6 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Doel                                          | <p>Ten aanzien van Woonstad Noord is de ambitie om op termijn op deze locatie een woonmilieu toe te voegen met langs de Laan een wand van afschermende functies voor het industrielawaai, waarbij het terrein daarachter kan worden ingevuld met een woonmilieu aansluitend op de bestaande woonbebouwing. De inschatting is dat circa 40 woningen per hectare bruto woongebied, kunnen worden gerealiseerd in dit gebied. Op 3,7 hectare zouden dus circa 150 woningen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van het gebied tussen de Langelermatweg, Esrein en de noordelijke Laan Hart van Zuid wordt niet voorzien vóór 2025.</p> |  |
| Projectresultaat                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van de ambitie 150 woningen;</li> <li>Op basis van de grondexploitatie herstructurering van 2,6 hectare bedrijventerrein.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Startdatum project                            | In 2010.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Oplevering / einddatum project                | In 2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | In de afspraken die gemaakt zijn over de herijking van de samenwerking is overeengekomen dat de Van Wijnen het terrein in 2027 overneemt. Tot die tijd huurt Van Wijnen het terrein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Huidige fase project                          | Met een stagnerende woningmarkt, is er een zodanige vertraging ontstaan in de ontwikkeling van het plan Hart van Zuid dat de ontwikkeling van Woonstad Noord op korte termijn niet realistisch is. Daarom is in de grondexploitatie uitgegaan van bedrijventerrein. Gestreefd wordt het terrein tijdelijk te verhuren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Investering/exploitatie                       | Grondexploitatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Bestuurlijk OG                                | Jan Bron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |



|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Bestemming        | Bedrijventerrein            |
| Bouwvolume        | 37.000 m <sup>2</sup> grond |
| Ambtelijk OG      | Sanne Elferdink             |
| Projectleider     |                             |
| Planeconoom       | Gineke Witvoet              |
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016   |

### Bouw en woonrijp maken

Het terrein zal bouw- en woonrijp gemaakt worden ten dienste van het te realiseren programma.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerde nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Woningen         | aantal         |                |                     |                    |                         |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Overig           | m <sup>2</sup> | 14.000         | 13.500              | 26.181             | 136                     |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 11.437.000                    | 8.065.000                   | 3.341.000                  | 11.406.000                     | 31.000        |
| Subsidies en bijdragen | -8.830.000                    | -5.243.000                  | -3.247.000                 | -8.490.000                     | -340.000      |
| Opbrengsten            | -3.516.000                    | -23.000                     | -3.493.000                 | -3.516.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 192.000                       | -384.000                    | -91.000                    | -475.000                       | 667.000       |
| Eindresultaat          | -717.000                      |                             |                            | -1.075.000                     | 358.000       |
| CW eindresultaat       | -370.000                      |                             |                            | -864.000                       | 494.000       |
| Boekwaarde             | 1.771.000                     | 2.416.000                   |                            |                                | -645.000      |

### Korte toelichting op grex

In 2016 is een paar kleine hallen gesloopt en is er rondom de fundering gesaneerd.

De tijdsinvloeden zijn afgenomen doordat afgesproken is dat 2% in plaats van 3,75% doorberekend wordt aan de grondexploitatie. Hiernaast zijn de met Van Wijnen gemaakte afspraken over de indexering van de verkoopprijs in de grondexploitatie verwerkt. Dit leidt per saldo tot een verlaging van de tijdsinvloeden.

Het contante waarde resultaat verbetert met € 494.000 per 1.1.2017. Deze verbetering wordt veroorzaakt door de toerekening van de afrekening met Van Wijnen en door de gemaakte afspraken over indexering van de verkoopprijs.

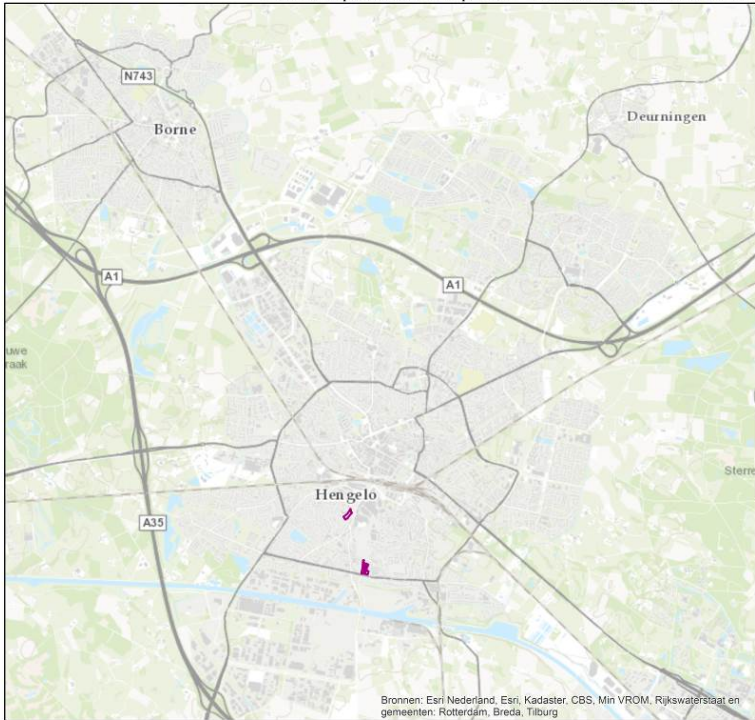
**Risico's**

De garantstelling die Van Wijnen gesteld heeft is in beperkte mate geldig na 2021. Wanneer de afspraken niet nagekomen worden, zal met een juridisch proces schadevergoeding geëist moeten worden.

## Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

### Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Projectnummer: 790

|                                               |                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                               | <p>Grondexploitatie Verspreide Gronden binnen Hart van Zuid</p>  |  |
| Ruimtegebruik                                 | <p>Exploitatiegebied 0,9 hectare</p> <p>Substructuur 0,2 hectare</p> <p>Netto uitgeefbaar 0,7 hectare</p>                                           |  |
| Doel                                          | Doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.                            |  |
| Projectresultaat                              | De opstallen zijn inmiddels afgestoten. De gronden worden ontwikkeld.                                                                               |  |
| Startdatum project                            | 1998/2016.                                                                                                                                          |  |
| Oplevering / einddatum project                | 2022.                                                                                                                                               |  |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing.                                                                                                                                |  |
| Huidige fase project                          | Niet van toepassing.                                                                                                                                |  |
| Investing/exploitatie                         | Grondexploitatie.                                                                                                                                   |  |
| Bestemming                                    | Maatschappelijk                                                                                                                                     |  |
| Bouwvolume                                    |                                                                                                                                                     |  |
| Bestuurlijk OG                                | Jan Bron                                                                                                                                            |  |
| Ambtelijk OG                                  | Sanne Elferdink                                                                                                                                     |  |
| Projectleider                                 |                                                                                                                                                     |  |
| Planeconoom                                   | Gineke Witvoet                                                                                                                                      |  |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                           |  |

### Bouw en woonrijp maken

De gronden worden bouw- en woonrijp gemaakt voor de realisatie van bouwgrond.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal         | 1              | 1                   | 12                 | 0                      |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m <sup>2</sup> | 800            | 800                 |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 3.160.000                     | 2.697.000                   | 508.000                    | 3.205.000                      | -45.000       |
| Subsidies en bijdragen | -58.000                       | -1.444.000                  | 0                          | -1.444.000                     | 1.386.000     |
| Opbrengsten            | -1.301.000                    | -680.000                    | -621.000                   | -1.301.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 1.898.000                     | 1.309.000                   | 224.000                    | 1.533.000                      | 365.000       |
| Eindresultaat          |                               |                             |                            | 1.993.000                      |               |
| CW eindresultaat       |                               |                             |                            | 1.769.000                      |               |
| Boekwaarde             | 3.565.000                     | 1.881.000                   |                            |                                | 1.684.000     |

### Korte toelichting op grex

In 2016 zijn circa € 37.000 beheerskosten gemaakt. Een tweetal panden met adres Kerstraat 92 en Slijperij 9 is verkocht in 2016. Nu de panden verkocht zijn, zullen de jaarlijkse beheerskosten naar verwachting afnemen. Hiernaast is de afrekening met Van Wijnen in de exploitatie verwerkt. Afgerond € 1,3 miljoen van de boekwaarde daling is hierdoor ontstaan.

De tijdsinvloeden zijn afgenomen doordat afgesproken is dat 2% in plaats van 3,75% doorberekend wordt aan de grondexploitatie. Contant per 01-01-2017 heeft de grondexploitatie een tekort van € 1.769.000.

### Risico's

De verkeerswaarde van de percelen kan door omgevingsfactoren lager uitvallen.

## Complex 716: Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase – Kanaalzone

### Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase – Kanaalzone Projectnummer: 716

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |             |              |             |                   |             |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                               | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Kanaalzone</p>                                                                                                                  |                   |             |              |             |                   |             |
| Ruimtegebruik                                 | <table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>9,6 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>6,8 hectare</td></tr> </table>                                                                  | Exploitatiegebied | 9,6 hectare | Substructuur | 2,8 hectare | Netto uitgeefbaar | 6,8 hectare |
| Exploitatiegebied                             | 9,6 hectare                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| Substructuur                                  | 2,8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| Netto uitgeefbaar                             | 6,8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| Doel                                          | Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd. |                   |             |              |             |                   |             |
| Projectresultaat                              | Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.                                                                                                                                                                                |                   |             |              |             |                   |             |
| Startdatum project                            | In 2010.                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |              |             |                   |             |
| Oplevering / einddatum project                | In 2023.                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |              |             |                   |             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                               |                   |             |              |             |                   |             |
| Huidige fase project                          | Uitvoeringsfase.                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |             |              |             |                   |             |
| Investing/exploitatie                         | Grondexploitatie.                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |             |              |             |                   |             |
| Bestuurlijk OG                                | Jan Bron                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |              |             |                   |             |
| Bestemming                                    | Bedrijventerrein                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |             |              |             |                   |             |
| Bouwvolume                                    | 67.000 m <sup>2</sup> grond                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |              |             |                   |             |
| Ambtelijk OG                                  | Sanne Elferdink                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |             |              |             |                   |             |
| Projectleider                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |             |              |             |                   |             |
| Planeconoom                                   | Gineke Witvoet                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |             |              |             |                   |             |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |
|-------------------|---------------------------|

### Bouw en woonrijp maken

Het terrein ten oosten van de toekomstige laan is grotendeels woonrijp gemaakt. Het terrein ten westen van de toekomstige laan wordt bouw- en woonrijp gemaakt als de gasleiding verlegd is. De werkzaamheden worden gedaan ten behoeve van de uitgifte van watergebonden bedrijvigheid.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerde nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Woningen         | aantal         |                |                     |                    |                         |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                         |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     | 68.000             | 43.000                  |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 12.294.000                    | 10.850.000                  | 1.472.000                  | 12.323.000                     | -29.000       |
| Subsidies en bijdragen | -4.292.000                    | -4.450.000                  | -7.000                     | -4.457.000                     | 165.000       |
| Opbrengsten            | -8.425.000                    | -5.248.000                  | -3.177.000                 | -8.425.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 284.000                       | 64.000                      | -19.000                    | 45.000                         | 239.000       |
| Eindresultaat          | -139.000                      |                             |                            | -514.000                       | 375.000       |
| CW eindresultaat       | -111.000                      |                             |                            | -448.000                       | 337.000       |
| Boekwaarde             | 866.000                       | 1.216.000                   |                            |                                | -350.000      |

### Korte toelichting op grex

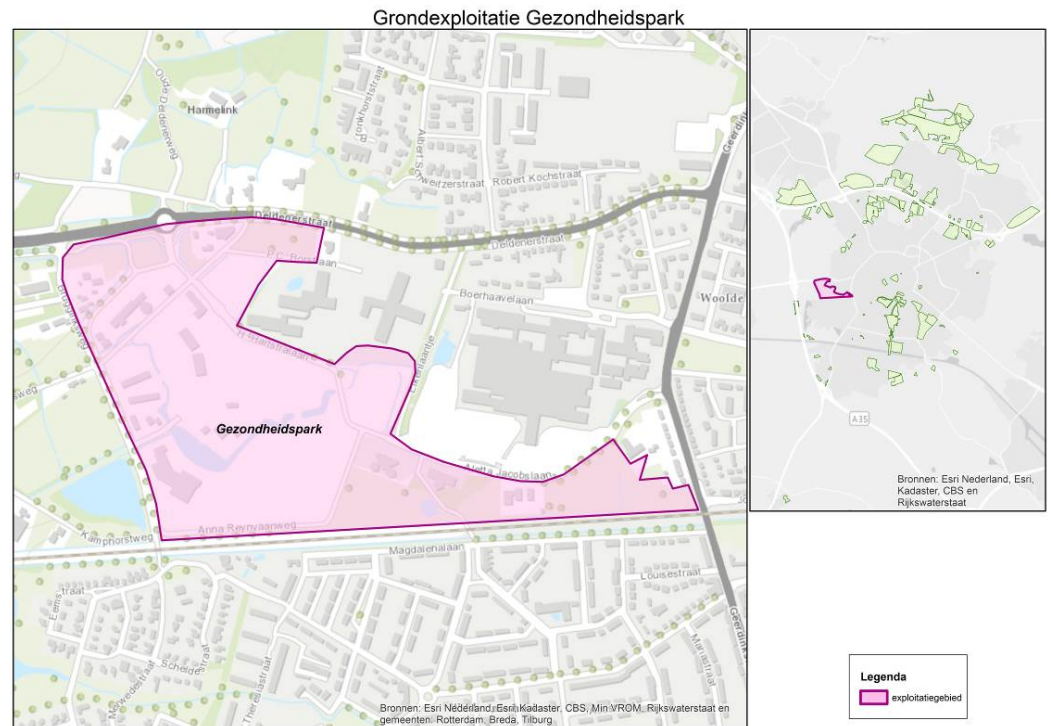
In 2016 is de Gasunie gestart met de voorbereidingen voor de verplaatsing van de gasleiding in de Kanaalzone. Een deel van de overtollige grond die op de kavels rondom Stork Thermeq lag, is verplaatst naar het talud van de toekomstige zuidelijke laan. De resterende overtollige grond kan verplaatst worden na de verlegging van de gasleiding eind 2017. De tijdsinvloeden zijn afgenomen doordat afgesproken is dat 2% in plaats van 3,75% doorberekend wordt aan de grondexploitatie. Het contante waarde resultaat verbetert met € 337.000 per 1.1.2017. In belangrijke mate wordt deze verbetering veroorzaakt door de toerekening van de afrekening met Van Wijnen.

### Risico's

Wanneer niet alle overtollige (vervuilde) grond hergebruikt kan worden, zal de afvoer van de grond naar een reiniger meer kosten dan geraamd. De IMG subsidie kan lager vastgesteld worden doordat minder kosten gemaakt worden dan geraamd.

## Complex 16: Gezondheidspark

### Gezondheidspark Projectnummer: 016



|                                               |                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied<br>Hoofdstructuur<br>Netto oppervlak                                                                                                                                                                               | 25,6 hectare<br>11,7 hectare<br>13,9 hectare |
| Doel                                          | Het creëren van een omgeving waar zorg gerelateerde woonfuncties, zorginstellingen en zorg gerelateerde bedrijvigheid kunnen komen tot ketenzorg, versterking en samenwerking.                                                       |                                              |
| Projectresultaat                              | Verkochte kavels voor zorg gerelateerde woningen, instanties, bedrijvigheid en reguliere woningen voor specifieke doelgroepen. Een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond. |                                              |
| Startdatum project                            | In 1994 is er een Masterplan Gezondheidspark gemaakt, waarmee de start van het Gezondheidspark een feit was.                                                                                                                         |                                              |
| Oplevering / einddatum project                | De verkoop van de laatste kavel is gepland in 2025.                                                                                                                                                                                  |                                              |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                               |                                              |
| Huidige fase project                          | Realisatiefase.                                                                                                                                                                                                                      |                                              |
| Investing/exploitatie                         | Grondexploitatie.                                                                                                                                                                                                                    |                                              |
| Bestemming                                    | Bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk                                                                                                                                                                                                |                                              |
| Bouwvolume                                    | Circa 7 hectare                                                                                                                                                                                                                      |                                              |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                                                                                     |                                              |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis                                                                                                                                                                                                                       |                                              |
| Projectleider                                 | Sam Landman                                                                                                                                                                                                                          |                                              |



|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Planeconoom       | Marcel van der Meer       |
| Rapportageperiode | 01-01-2016 t/m 31-12-2016 |

### Bouw en woonrijp maken

De kavels voor het woongebied in het Gezondheidspark zijn inmiddels bouwrijp gemaakt door de gemeente zodat de ontwikkelaar kan starten met de bouw van de woningen.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     | 5.136              |                        |
| Woningen         | aantal         |                |                     | 53                 | 1                      |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     | 47.805             | 39.936                 |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    | 4.143                  |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 22.044.000                    | 21.500.000                  | 544.000                    | 22.044.000                     | 0             |
| Subsidies en bijdragen | -3.147.000                    | -3.174.000                  | 0                          | -3.174.000                     | 27.000        |
| Opbrengsten            | -23.959.000                   | -9.686.000                  | -13.936.000                | -23.622.000                    | -337.000      |
| Tijdsinvloeden         | 9.624.000                     | 7.772.000                   | 870.000                    | 8.642.000                      | 982.000       |
| Eindresultaat          | 4.561.000                     |                             |                            | 3.889.000                      | 672.000       |
| CW eindresultaat       | 3.525.000                     |                             |                            | 3.254.000                      | 271.000       |
| Boekwaarde             | 15.928.000                    | 16.411.000                  |                            |                                | -483.000      |

### Korte toelichting op grex

Er zijn kleine verschillen ten opzichte van de vorige herziening. De prijs van een tweetal vastgoedobjecten in het gezondheidspark is naar aanleiding van een taxatie verlaagd. De fasering van de verkoop van kavels voor bedrijven in de grondexploitatie is aangepast.

Daarnaast is de rente verlaagd naar 2%. Er is sprake van een verbetering van het eindresultaat, € 672.000, -.

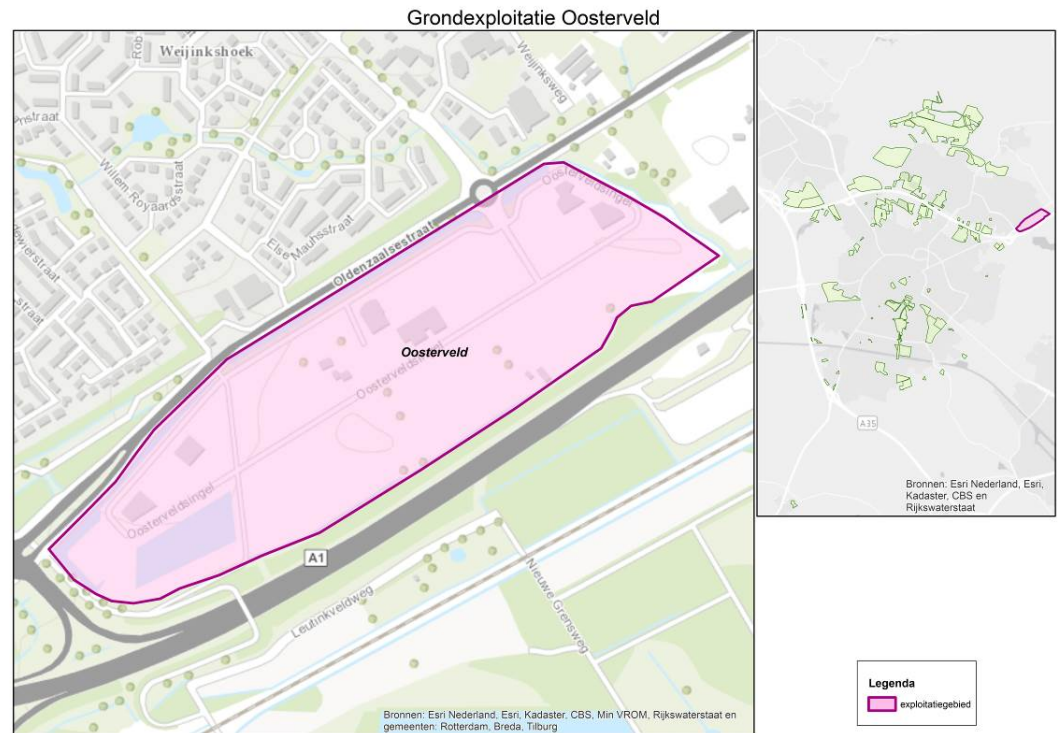
### Risico's

Het risico zit vooral in het achterblijven van de verkopen bij de fasering in de grondexploitatie. De fasering is in de grondexploitatie aangepast, waardoor het risico is afgenomen.



## Complex 35: 't Oosterveld

### Oosterveld Projectnummer: 35



|                                               |                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied 22,2 hectare<br>Substructuur 7,1 hectare<br>Netto uitgeefbaar 15,1 hectare                                                          |
| Doel                                          | Oosterveld is een grondexploitatie waarmee in totaal 15 hectare bedrijventerrein moet worden ontwikkeld.                                              |
| Projectresultaat                              | Tot op heden zijn kavels voor 14 bedrijven verkocht.                                                                                                  |
| Startdatum project                            | Het project is op 01-01-2001 gestart.                                                                                                                 |
| Oplevering / einddatum project                | De verwachte einddatum van het project is 31-12-2028.                                                                                                 |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Looptijd is langer dan 10 jaar, omdat de inschatting is dat de verkoop van de kavels langer dan 10 jaar zal duren gelet op de gerealiseerde verkopen. |
| Huidige fase project                          | Het project wordt nu uitgevoerd. Het hele terrein is bouwrijp gemaakt. Het gaat er nu om de kavels zo snel mogelijk te verkopen.                      |
| Investering/exploitatie                       | Het project Oosterveld is een grondexploitatie.                                                                                                       |
| Bestemming                                    | Bedrijvigheid                                                                                                                                         |
| Bouwvolume                                    | Circa 15 hectare bedrijvigheid                                                                                                                        |
| Bestuurlijk OG                                | Marcel Elferink                                                                                                                                       |
| Ambtelijk OG                                  | Harrie Huitema                                                                                                                                        |
| Projectleider                                 | Marco Lode                                                                                                                                            |
| Planeconoom                                   | Gerrit Knegt                                                                                                                                          |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                             |

### Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden bestonden uit het bouw- en woonrijpmaken van het terrein en aanleg van de voorzieningen conform de voorzieningenlijst in de BRO.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     |                    |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     | Ca 150.000         | 30.000                 |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 15.716.000                    | 15.226.000                  | 768.000                    | 15.994.000                     | -278.000      |
| Subsidies en bijdragen | -763.000                      | -763.000                    |                            | -763.000                       | 0             |
| Opbrengsten            | -22.302.000                   | -5.020.000                  | -17.288.000                | -22.308.000                    | 6.000         |
| Tijdsinvloeden         | 11.269.000                    | 7.761.000                   | 704.000                    | 8.465.000                      | 2.804.000     |
| Eindresultaat          | 3.920.000                     | 17.204.000                  | -15.816.000                | 1.388.000                      | 2.532.000     |
| CW eindresultaat       | 2.520.000                     |                             |                            | 1.094.000                      | 1.426.000     |
| Boekwaarde             | 16.656.000                    | 17.204.000                  |                            |                                |               |

### Korte toelichting op grex

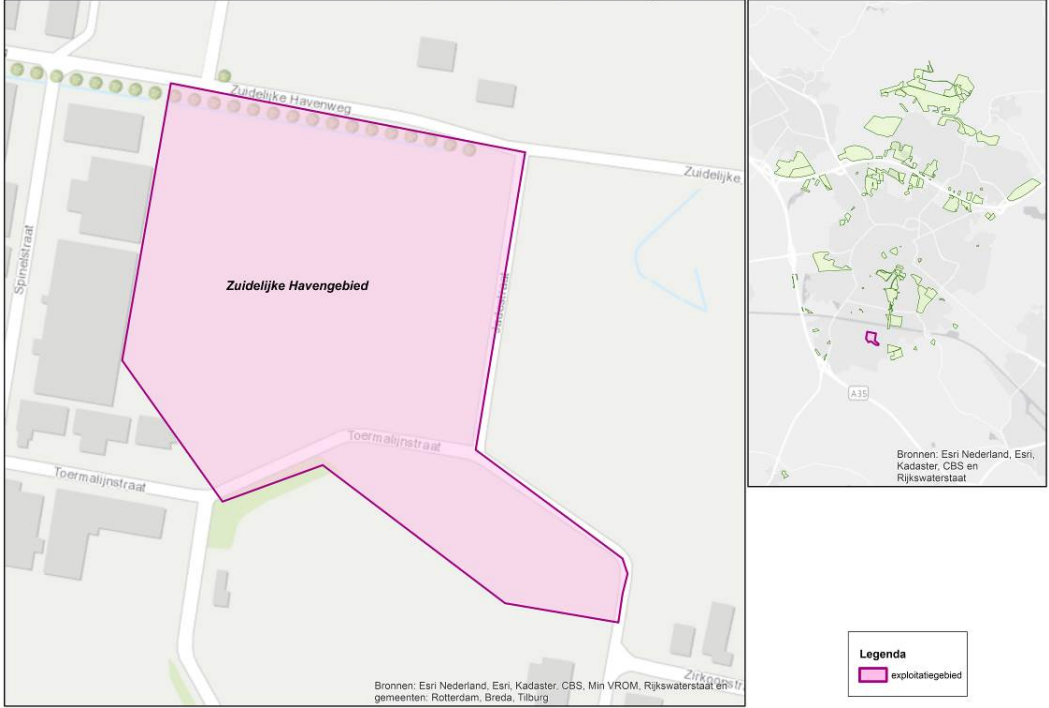
De totale kosten zijn toegenomen met € 278.000 door herziening van de raming voor de OZB die in rekening wordt gebracht voor gronden die nog niet zijn verkocht. Deze raming is gerelateerd aan de OZB die in 2016 in rekening is gebracht en het ingeschatte verloop van de verkoop van de gronden. Verder is de rente in de grondexploitaties verlaagd van 3,75% naar 2%. Hierdoor nemen de kosten voor tijdsinvloeden met € 2,8 miljoen af. Per saldo neemt het tekort op eindwaarde af met € 2,5 miljoen en de voorziening kan worden verlaagd van € 2,5 miljoen naar circa € 1,1 miljoen.

### Risico's

Niet van toepassing.

## Complex 84: Zuidelijke Havenweg

### Zuidelijke Havenweg Projectnummer: 84

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                               | <p>Grondexploitatie Zuidelijke Havengebied</p>  <p>Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> |             |
| Ruimtegebruik                                 | Uitgeefbaar terrein                                                                                                                                                                                                                                       | 5,7 hectare |
| Doel                                          | Realisatie van bedrijventerrein.                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Projectresultaat                              | Het doel van het project is het voorzien in de behoefte aan bedrijfskavels in de gemeenten Hengelo.                                                                                                                                                       |             |
| Startdatum project                            | Het oorspronkelijke plan dateert uit 2004.                                                                                                                                                                                                                |             |
| Oplevering / einddatum project                | 31-12-2017.                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Nee                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Huidige fase project                          | Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.                                                                                                                                                                                                           |             |
| Investering/exploitatie                       | Voor het project Zuidelijke Havengebied is een grondexploitatie vastgesteld.                                                                                                                                                                              |             |
| Bestemming                                    | Bedrijvigheid                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Bouwvolume                                    | 56.576 m2 bedrijventerrein                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Projectleider                                 | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Planeconoom                                   | Christiaan van Steenwijk                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2017 t/m 31-12-2017                                                                                                                                                                                                                                 |             |

### Bouw en woonrijp maken

Alle werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken zijn afgerond.

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     |                    |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     | 56.576             | 51.159                 |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 5.848.000                     | 5.848.000                   | 9.000                      | 5.856.000                      | - 8.000       |
| Subsidies en bijdragen | -1.619.000                    | -1.619.000                  | 0                          | -1.619.000                     | 0             |
| Opbrengsten            | -4.295.000                    | -3.895.000                  | -400.000                   | -4.295.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | -333.000                      | -326.000                    | -3.000                     | -329.000                       | - 4.000       |
| Eindresultaat          | -399.000                      |                             |                            | -387.000                       | 12.000        |
| CW eindresultaat       | -398.000                      |                             |                            | -379.000                       | 19.000        |
| Boekwaarde             | 2.000                         | -10.000                     |                            |                                | 8.000         |

### Korte toelichting op grex

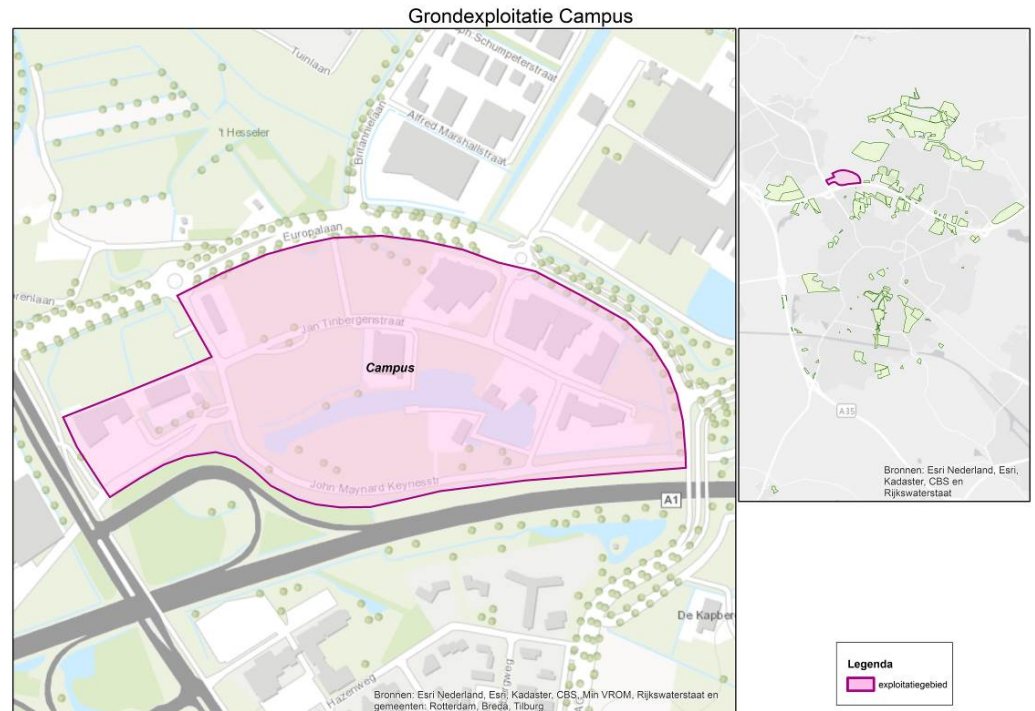
De contante waarde per 01-01-2017 bedraagt € 379.000 (positief). Binnen het complex Zuidelijke Havenweg is nog één kavel beschikbaar. Wanneer deze kavel is uitgegeven kan het complex worden afgesloten.

### Risico's

Gezien de saneringsproblematiek van de afgelopen jaren, blijft de bodemgesteldheid van de nog te verkopen kavel een risico.

## Complex 96: Westermaat Campus

### Campus Projectnummer: 96



|                                               |                                                                                                                                                                              |                                             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                 | Exploitatiegebied<br>Substructuur<br>Netto uitgeefbaar                                                                                                                       | 24,5 hectare<br>8,6 hectare<br>15,9 hectare |
| Doel                                          | Het realiseren van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om zodoende werkgelegenheid in Hengelo te vergroten. |                                             |
| Projectresultaat                              | Een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.                                                                                                  |                                             |
| Startdatum project                            | In 2002.                                                                                                                                                                     |                                             |
| Oplevering / einddatum project                | In 2025.                                                                                                                                                                     |                                             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing.                                                                                                                                                         |                                             |
| Huidige fase project                          | Uitvoeringsfase.                                                                                                                                                             |                                             |
| Investing/exploitatie                         | Grondexploitatie.                                                                                                                                                            |                                             |
| Bestemming                                    | Bedrijventerrein                                                                                                                                                             |                                             |
| Bouwvolume                                    | 68.900 m <sup>2</sup> grond                                                                                                                                                  |                                             |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                             |                                             |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis                                                                                                                                                               |                                             |
| Projectleider                                 | Marco Lode                                                                                                                                                                   |                                             |
| Planeconoom                                   | Gineke Witvoet                                                                                                                                                               |                                             |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                    |                                             |

### Bouw en woonrijp maken

Het terrein is bouw- en woonrijp gemaakt ten behoeve van de verkoop van bedrijventerrein.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw     | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                        |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                        |                        |
| Woningen         | aantal         |                |                     |                        |                        |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     |                        |                        |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     | 159.000<br>(42 kavels) | 90.100<br>(25 kavels)  |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2016 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 22.604.000                    | 22.005.000                  | 597.000                    | 22.679.000                     | -75.000       |
| Subsidies en bijdragen | -2.634.000                    | -2.525.000                  | -110.000                   | -2.635.000                     | 1.000         |
| Opbrengsten            | -31.173.000                   | -16.408.000                 | -13.729.000                | -30.287.000                    | -886.000      |
| Tijdsinvloeden         | 16.739.000                    | 14.220.000                  | 1.311.000                  | 16.033.000                     | 706.000       |
| Eindresultaat          | 5.537.000                     |                             |                            | 5.791.000                      | -254.000      |
| CW eindresultaat       | 4.439.000                     |                             |                            | 4.750.000                      | -311.000      |
| Boekwaarde             | 17.292.000                    | 17.721.000                  |                            |                                | -429.000      |

### Korte toelichting op grex

In 2016 is € 77.000 uitgegeven aan beheers- en plankosten. Een bedrijf dat al enige tijd op Campus gehuisvest is, heeft grond bijgekocht. Hierdoor is in 2016 een grondopbrengst gerealiseerd van € 150.000. Per 1.1.2016 werd ervan uitgegaan dat de gronden voor 2023 verkocht zouden zijn. Op dit moment wordt verwacht dat de verkoop een langere periode, namelijk tot 2026 in beslag neemt. In samenhang hiermee nemen de (beheers)kosten toe. De grondprijs van een aantal kavels is verlaagd. Door deze prijsverlaging daalt de contante waarde met € 892.000.

Met de verlaging van de rente van 3,75% naar 2% wordt de kosten stijging en de grondprijsdaling gedeeltelijk opgevangen. Per saldo is het contante waarde resultaat gedaald met € 311.000 naar - € 4.750.000 per 1.1.2017.

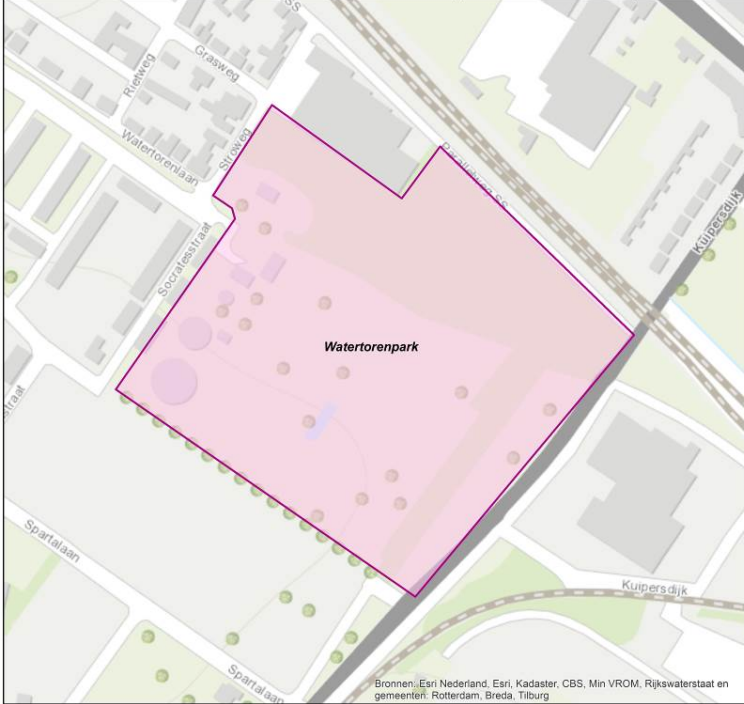
### Risico's

Het risico bestaat dat bepaalde locaties door locatie-specifieke kenmerken minder grondopbrengst opleveren dan geraamd. Op Campus is bodemvreemd materiaal (vuil) aangetroffen in de voorbereidingen of tijdens de bouw. Het risico bestaat dat dit weer gebeurt.



## Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord

### Watertorenpark Veldwijk Noord Projectnummer: 103

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                               | <p style="text-align: center;">Grondexploitatie Watertorenpark</p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p> <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> <p style="text-align: right;"> <b>Legenda</b><br/> <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> exploitatiegebied         </p> |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Ruimtegebruik                                 | <table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>6,3 hectare</td></tr> <tr> <td>Verharding</td><td>0,5 hectare</td></tr> <tr> <td>Groen en water</td><td>4,5 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>1,3 hectare</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Exploitatiegebied | 6,3 hectare | Verharding | 0,5 hectare | Groen en water | 4,5 hectare | Netto uitgeefbaar | 1,3 hectare |
| Exploitatiegebied                             | 6,3 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Verharding                                    | 0,5 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Groen en water                                | 4,5 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Netto uitgeefbaar                             | 1,3 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Doel                                          | Het verbeteren van de leefbaarheid en sociale structuur van de wijk door te zorgen voor een groene ontmoetingsplek in de wijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Projectresultaat                              | De fysieke realisatie van het watertorenpark in de Berflo-Es waarvan de buitenruimtes van de brede school en de multifunctionele accommodatie (MFA) deel uitmaken. In dit park wordt een speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd voor alle leeftijdsgroepen en er wordt een deel van het F35 tracé in dit park gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Startdatum project                            | In 2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Oplevering / einddatum project                | In 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Huidige fase project                          | Uitvoeringsfase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Bestemming                                    | Woonvisie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Bouwvolume                                    | Een brede school MFA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Investing/exploitatie                         | Samen met Welbions wordt deze grondexploitatie (en daarmee het park) gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Bestuurlijk OG                                | Marcel Elferink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |             |            |             |                |             |                   |             |
| Ambtelijk OG                                  | Joop Nijenhuis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |            |             |                |             |                   |             |

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Projectleider     | Marco Lode                |
| Planeconoom       | Frank Kusters             |
| Rapportageperiode | 01-01-2017 t/m 31-12-2017 |

### Bouw en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken worden in hoofdlijnen en voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- het aanleggen van wegen en pleinen zowel met een open verharding als asfalt;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van waterlopen, duikers, rioleringen en gemalen;
- het aanleggen van waterhuishoudkundige werken, kades, steigers en bruggen.

| Programma        | Eenheid        | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal         |                |                     |                    |                        |
| Kantoor/maatsch. | m <sup>2</sup> |                |                     | 6.500              | 6.500                  |
| Overig           | m <sup>2</sup> |                |                     |                    |                        |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 5.910.000                     | 5.607.000                   | 1.090.000                  | 6.697.000                      | -787.000      |
| Subsidies en bijdragen | -5.643.000                    | -5.406.000                  | -284.000                   | -5.690.000                     | 47.000        |
| Opbrengsten            | -1.312.000                    | -1.312.000                  | 0                          | -1.312.000                     | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 97.000                        | 68.000                      | -13.000                    | 55.000                         | 42.000        |
| Eindresultaat          | -948.000                      |                             |                            | -250.000                       | -698.000      |
| CW eindresultaat       | -947.000                      |                             |                            | -245.000                       | -702.000      |
| Boekwaarde             | -2.973.000                    | -1.043.000                  |                            |                                | -1.930.000    |

### Korte toelichting op grex

Het besluit begroten en verantwoorden is gewijzigd en er kan in de grondexploitatie geen aparte post onvoorzien worden opgenomen, dus is deze uit de raming gehaald. Daarnaast zijn er geen planschades meer te verwachten. In totaal dalen de verwachte kosten daardoor met € 0,3 miljoen

Daarnaast is er een eenmalige tussentijdse winst genomen van € 1,1 miljoen. Het besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat deze winst genomen moet worden. Dat verhoogt de kosten in dit project met € 1,1 miljoen (en levert dus een voordeel op in de reserve van € 1,1 miljoen).

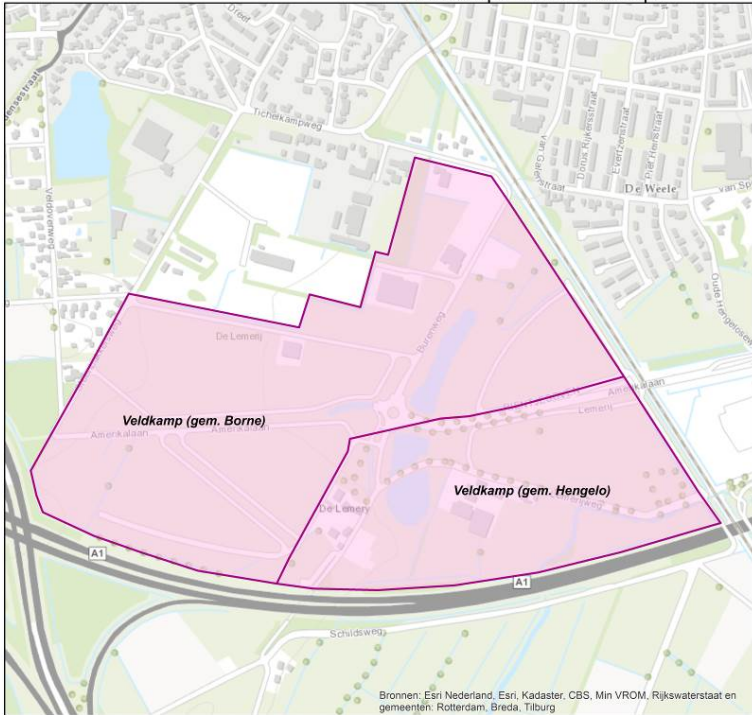
### Risico's



De gemeente kiest er voor in het kader van afspraken met de provincie om geen extra woningbouw toe te staan op het niet onteigende deel van het watertorenpark. Daarmee komt de gemeente haar verplichting niet na en zal de contractpartner moeten compenseren.

## Westermaat De Veldkamp

### Westermaat De Veldkamp Projectnummer: -

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |            |                     |            |                 |            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------|------------|-----------------|------------|
|                                               | <p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Veldkamp</b></p>  <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |                     |            |                 |            |
| Ruimtegebruik                                 | <table> <tr> <td>Plangebied</td><td>56 hectare</td></tr> <tr> <td>Uitgeefbaar terrein</td><td>29 hectare</td></tr> <tr> <td>Openbare ruimte</td><td>26 hectare</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Plangebied | 56 hectare | Uitgeefbaar terrein | 29 hectare | Openbare ruimte | 26 hectare |
| Plangebied                                    | 56 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |                     |            |                 |            |
| Uitgeefbaar terrein                           | 29 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |                     |            |                 |            |
| Openbare ruimte                               | 26 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |                     |            |                 |            |
| Doel                                          | Het ontwikkelen van bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp ten behoeve van de lokale en regionale behoefte. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 hectare. Hiervan is circa 29 hectare uitgeefbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |                     |            |                 |            |
| Projectresultaat                              | Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. De bedrijfsspercelen variëren van 800 m <sup>2</sup> tot 20.000 m <sup>2</sup> (geen verplichte minimale afname). Gezien de uitstekende locatie aan de A1 en de goede verbindingen is het terrein zeer geschikt voor bedrijven uit de sectoren distributie, opslag en transport. Binnen het bedrijventerrein mogen zich bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 vestigen, wat het terrein - zich onderscheidend - maakt ten opzichte van andere bedrijventerreinen. |            |            |                     |            |                 |            |
| Startdatum project                            | De gemeente Hengelo en de gemeente Borne werken sinds 2002 aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (voorheen Buren De Veldkamp). De uitgifte van kavels is in het najaar van 2008 gestart.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |                     |            |                 |            |
| Oplevering / einddatum project                | 31.12.2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |                     |            |                 |            |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | <p>De grondexploitatie loopt langer dan 10 jaar. Door het hanteren van een behoedzaam uitgiftetempo binnen de grondexploitatie zijn niet alle beschikbare kavels uitgegeven binnen een termijn van 10 jaar. Bij vaststelling van de grondexploitatie is de volgende beheersmaatregelen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor de berekening van het eindsaldo wordt niet gerekend met een indexering op de opbrengsten die verder liggen dan tien jaar</li> </ul>                                                                            |            |            |                     |            |                 |            |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huidige fase project | Voor het totale gebied de Veldkamp geldt dat de definitiefase is afgerond en het bestemmingsplan is vastgesteld. Een deel van het bestemmingsplan moet nog worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan (deelgebied Zuidoost). Voor de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest geldt de realisatiefase. De deelgebieden zijn bouwrijp gemaakt en zijn in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt. |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investering/exploitatie | Voor het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld die door beide gemeenteraden wordt vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 <sup>e</sup> deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie. |
| Bestemming              | Bedrijvigheid                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bouwvolume              | 29 hectare bedrijventerrein                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bestuurlijk OG          | Mariska ten Heuw<br>Michel Kottelman (gemeente Borne)                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ambtelijk OG            | Joop Nijenhuis<br>Marcel Diepenmaat (gemeente Borne)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projectleider           | Joost van Doorn                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rapportageperiode       | 01-01-2017 t/m 31-12-2017                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bouw en woonrijp maken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest zijn bouwrijp gemaakt en zijn in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt. Het deelgebied Zuidoost moet nog bouw- en woonrijp gemaakt worden. |
| De aanleg van de Zuidelijke Randweg rond Borne is nagenoeg gereed. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is verbeterd. Dit zal naar verwachting de kavelverkoop positief beïnvloeden.                                                                                                                          |

| Programma        | Eenheid | Geplande sloop | Gerealiseerde sloop | Geplande nieuwbouw | Gerealiseerd nieuwbouw |
|------------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Winkels/retail   | m2      |                |                     |                    |                        |
| Horeca           | m2      |                |                     |                    |                        |
| Woningen         | aantal  |                |                     |                    |                        |
| Kantoor/maatsch. | m2      |                |                     |                    |                        |
| Overig           | m2      |                |                     | 292.000            | 57.000                 |

| Grondexploitatie       | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                 | 48.678.000                    | 43.241.000                  | 5.736.000                  | 48.977.000                     | -299.000      |
| Subsidies en bijdragen | -610.000                      | -604.000                    | 0                          | -604.000                       | -6.000        |
| Opbrengsten            | -46.479.000                   | -8.450.000                  | -38.029.000                | -46.479.000                    | 0             |
| Tijdsinvloeden         | 37.577.000                    | 18.469.000                  | 8.775.000                  | 27.244.000                     | 9.333.000     |
| Eindresultaat          | 38.165.000                    |                             |                            | 29.139.000                     | 9.026.000     |
| CW eindresultaat       | 24.129.000                    |                             |                            | 22.525.000                     | 1.604.000     |
| Boekwaarde             | 51.538.000                    | 52.656.000                  |                            |                                | 1.118.000     |

**Korte toelichting op grex**

Vorig jaar werd verwacht dat een tekort van € 23,6 miljoen zou ontstaan, op netto contante waarde per 1-1-2016. Dit is, verhoogd met 3,75% rente € 24,1 miljoen. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 22,5 miljoen. Per saldo is er geen sprake van dat de grondexploitatie daarmee ten opzichte van vorig jaar met € 1,6 miljoen verbeterd. De grondexploitatie is op nominale waarde (opbrengsten minus kosten) nauwelijks gewijzigd. De stijging van de kosten komt voort uit de opname van aanvullende planontwikkelingskosten. De grondexploitatie is met een jaar verlengd. Daarnaast zijn aanvullende kosten benodigd ten behoeve van inhuur van juridische ondersteuning en personele inzet voor marketing, acquisitie en verkoop.

De fasering van de uitgifte is aangepast als gevolg van de tegenvallende uitgifte in 2016. Dit heeft een negatief effect op het financiële resultaat van de grondexploitatie. Als gevolg van de aanpassing is de looptijd van het project met een jaar verlengd tot 2029.

Het financiële resultaat van de grondexploitatie verbetert ondanks het verhogen van de kosten en het aanpassen van de fasering. Conform de nieuwe BBV-verslaggevingsregels zijn de disconteringsvoet en de rente aangepast. Binnen de grondexploitatie wordt gerekend met een disconteringsvoet van 2,0%. De rente binnen de grondexploitatie is gedurende de gehele looptijd 2,23%.

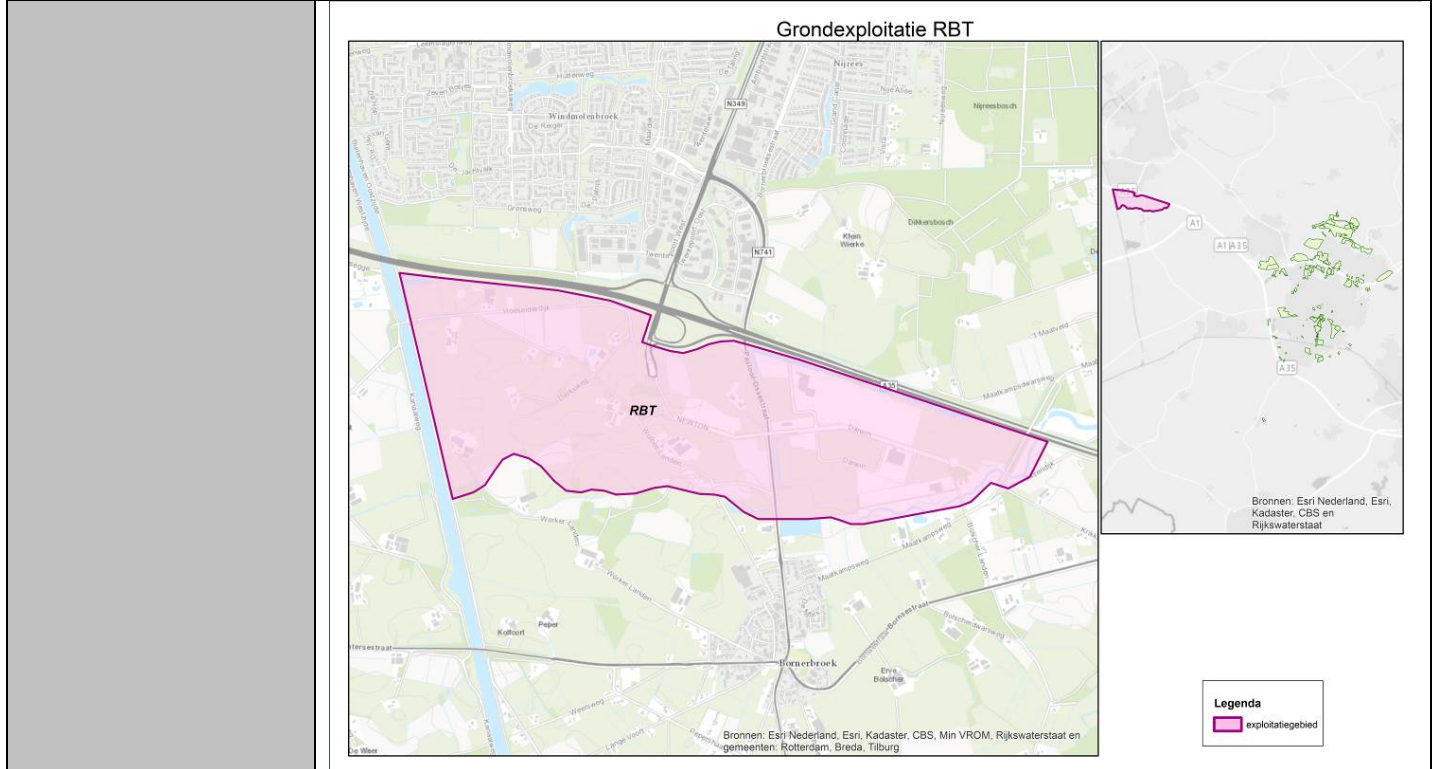
Aanvullend op het tekort compenseert de gemeente Hengelo aan de gemeente Borne meerjarig het verschil tussen het gewogen gemiddelde rentepercentage en het door Borne daadwerkelijk betaalde rentepercentage vreemd vermogen in het betreffende boekjaar (per 31-12).

**Risico's**

Ondanks het feit dat op korte termijn rekening wordt gehouden met een laag uitgiffeniveau en is gestart met een nieuwe marketingstrategie, vormt het uitgiftetempo, in combinatie met de gehanteerde grondprijzen, een risico binnen de grondexploitatie.

## Businesspark XL

### Businesspark XL Projectnummer: -



#### Korte toelichting

De gemeentelijke planning ten behoeve van de vaststelling van de jaarrekening - en daarmee de herzieningen van de grondexploitatie - lopen niet synchroon met de herziening van het Businesspark XL.

De vastgestelde grondexploitatie sloot op een tekort van € 23,6 miljoen (netto contant per 1-1-2016). Dit is, verhoogd met 2% rente, € 24,1 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2017.

De geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2017 sluit op een tekort van € 24,7 miljoen. Per saldo is sprake van een verslechtering van de grondexploitatie met € 0,6 miljoen. Het aandeel in het tekort voor de gemeente Hengelo bedraagt € 5,7 miljoen (23%).

De jaarstukken zullen in juni 2017 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur (AB) worden aangeboden. Via de jaarstukken legt het DB verantwoording af over de realisatie van de vastgestelde beleidsvoornemens. Op basis hiervan kan het AB beoordelen of het DB in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de accountant. Het AB zal op basis van de jaarstukken een besluit nemen over:

- Vaststelling van de Jaarstukken 2017 (waaronder ook grondexploitatie, risicoanalyse);
- Verlenen van decharge aan DB;
- Kennis nemen van accountantsverklaring.

#### Risico's

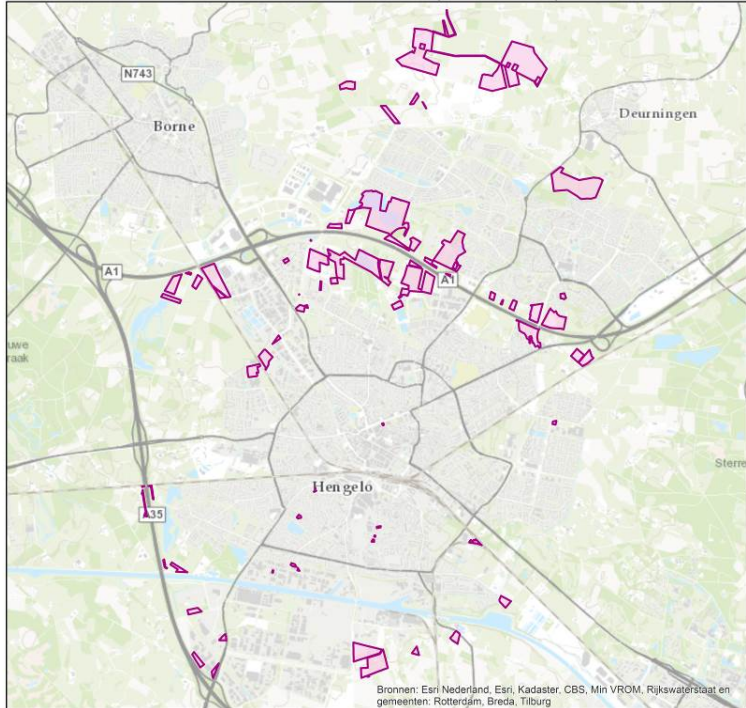
De risico's worden beschreven in de risicoanalyse die deel uitmaakt van de jaarstukken 2017.



## Materiële Vaste Activa

### Materiële Vaste Activa

Projectnummer: -

|                                               |                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>Grondexploitatie Verspreide Gronden</p>  <p>Legenda<br/>exploitatiegebied</p>                 |
| Ruimtegebruik                                 | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                |
| Doel                                          | Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze gronden te geven. De gronden worden intern getaxeerd. Het is de bedoeling om jaarlijks een aantal gronden opnieuw te taxeren. |
| Projectresultaat                              | Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en als het kan, worden gronden geruimd of verkocht.                                                             |
| Startdatum project                            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                |
| Oplevering / einddatum project                | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                |
| Huidige fase project                          | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                |
| Investering/exploitatie                       | De niet in exploitatie genomen gronden vormen een boekwaarde overzicht.                                                                                                             |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                                    |
| Ambtelijk OG                                  | Niet van toepassing                                                                                                                                                                 |
| Projectleider                                 | Niet van toepassing                                                                                                                                                                 |
| Planeconoom                                   | Frank Kusters                                                                                                                                                                       |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2016 t/m 31-12-2016                                                                                                                                                           |

| <b>Grondexploitatie</b> | <b>Laatste actualisatie grex (A)</b> | <b>Gerealiseerd per 31/12/2016 (B)</b> | <b>Te realiseren per 1/1/2017</b> | <b>Prognose tot einde project</b> | <b>Afwijking A-B</b> |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Kosten                  | 60.344.000                           | 60.430.000                             |                                   |                                   | -86.000              |
| Subsidies en bijdragen  | -16.394.000                          | -16.420.000                            |                                   |                                   | 26.000               |
| Opbrengsten             | -35.001.000                          | -35.744.000                            |                                   |                                   | 743.000              |
| Tijdsinvloeden          |                                      |                                        |                                   |                                   |                      |
| Eindresultaat           |                                      |                                        |                                   |                                   |                      |
| CW eindresultaat        |                                      |                                        |                                   |                                   |                      |
| Boekwaarde              | 33.340.000                           | 32.658.000                             |                                   |                                   | 682.000              |

#### **Korte toelichting op grex**

De grondexploitatie is licht verbeterd, omdat er dit jaar meer verkopen hebben plaatsgevonden dan aankopen. Boekwaarden zijn inclusief € 1.000.000 huurgronden opbrengsten. De tijdsinvloeden zijn niet meer van toepassing conform het besluit 'begroten en verantwoorden'.

#### **Risico's**

De verkeerswaarde van de gronden kan dalen, omdat er minder vraag is uit de markt. De waardedaling moet conform het besluit 'begroten en verantwoorden' direct worden opgevangen.

## Complex 95: Erfpacht

| <b>Complex Erfpacht<br/>Projectnummer: 95</b> |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtegebruik                                 | Erfpachtgebied 42,9 hectare<br>Bedrijven 36,7 hectare<br>Woningbouw 0,1 hectare<br>Overig 6,1 hectare                                                                                                         |
| Doel                                          | Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.                                                                                                                            |
| Projectresultaat                              | Een commerciële multifunctionele accommodatie is gefaciliteerd in 2017. Daarnaast zijn er een viertal verkopen geweest vanuit het erfpachtcomplex. Deze verkopen verdwijnen daarmee uit het erfpacht complex. |
| Startdatum project                            | In 1961.                                                                                                                                                                                                      |
| Oplevering / einddatum project                | Doorlopend.                                                                                                                                                                                                   |
| Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren | N.v.t.                                                                                                                                                                                                        |
| Huidige fase project                          | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                          |
| Investing/exploitatie                         | Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.                                                                                                                                 |
| Bestemming                                    | N.v.t.                                                                                                                                                                                                        |
| Bouwvolume                                    | N.v.t.                                                                                                                                                                                                        |
| Bestuurlijk OG                                | Mariska ten Heuw                                                                                                                                                                                              |
| Ambtelijk OG                                  | Roy Knobben                                                                                                                                                                                                   |
| Projectleider                                 | Theo Timmers                                                                                                                                                                                                  |
| Planeconoom                                   | Frank Kusters                                                                                                                                                                                                 |
| Rapportageperiode                             | 01-01-2017 t/m 31-12-2017                                                                                                                                                                                     |

| <b>Bouw en woonrijp maken</b> |
|-------------------------------|
| Niet van toepassing           |

| <b>Grondexploitatie</b> | Laatste actualisatie grex (A) | Gerealiseerd per 31/12/2017 | Te realiseren per 1/1/2017 | Prognose tot einde project (B) | Afwijking A-B |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Kosten                  | 27.224.000                    | 379.000                     | 0                          | 27.603.000                     | -379.000      |
| Subsidies en bijdragen  |                               | 0                           |                            | 0                              | 0             |
| Opbrengsten             |                               | -4.231.000                  |                            | -4.231.000                     | 4.231.000     |
| Tijdsinvloeden          |                               | 0                           |                            |                                | 0             |
| Eindresultaat           |                               | 0                           | 0                          | 0                              | 0             |
| CW eindresultaat        |                               |                             |                            |                                | 0             |
| Boekwaarde              | 27.224.000                    | -3.852.000                  |                            | 23.372.000                     | 3.852.000     |

**Korte toelichting op grex**

Waardering gronden in erfpacht. In 2017 zijn er voor € 379.000 aan kavels verworven door het erfpachtcomplex. Daar tegenover staat 1 grote verkoop van € 4.231.000. De waarde van de in erfpacht genomen gronden is daarmee € 23.372.000. Dit sluit exact aan met de waardering zoals voorgeschreven is door het BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden).

*Resultaatsbepaling*

Jaarlijks wordt het resultaat bepaald. Het resultaat wordt verrekend met de reserve grondexploitaties.

**Risico's**

Indien één van de erfpachters failliet gaat, wordt de erfpachtcanon niet meer gerealiseerd en ontstaat er een financieel nadeel