

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1064387	Kosters, Frank	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Herzieningen grondexploitaties per 1-1-2015			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO BESLUIT:

1. De boekwaarde-overzichten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" vast te stellen.
2. De per 1 januari 2015 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve van de grondexploitaties vast te stellen.
3. Het project Hart van Zuid in de voorzieningen te benaderen als één project.
4. Ten laste van de reserve van de grondexploitaties een voorziening te treffen van € 47.901.621 om de tekorten van de exploitaties af te dekken.
5. Ten laste van de reserve van de grondexploitaties een voorziening te treffen van € 14.269.594 om de tekorten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" af te dekken.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De woningmarkt in Nederland heeft in 2014 een mooi herstel laten zien. Het was één van de betere jaren sinds de crisis. Het grondbedrijf van Hengelo heeft het afgelopen jaar wel de verkoopdoelstelling gehaald, maar heeft nog geen extra stap kunnen zetten. Het komende jaar wordt wederom een spannend jaar voor de woningmarkt, omdat beleidsmaatregelen van het rijk (bijvoorbeeld geen verruimde schenkingsvrijstelling) worden afgebouwd. Daar tegen over staat het groeiende consumentenvertrouwen, de stijgende huren en de historisch lage hypotheekrente.

De orderportefeuille van het grondbedrijf ziet er goed uit voor het komende jaar, want er zijn in februari meer opties dan de verwachte prognose voor het hele jaar. Maar die opties moeten het komende jaar dan wel worden omgezet in verkopen. Het is belangrijk om meer verkopen te realiseren dan de prognoses, omdat daarmee de financiële positie van het grondbedrijf verbetert.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1064387	Kosters, Frank	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Herzieningen grondexploitaties per 1-1-2015			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

Niet van toepassing

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden op peildatum 1 januari de grondexploitaties en de daarmee samenhangende reserves en voorzieningen herzien. Het gaat daarbij om het opstellen van herziene grondexploitaties, waarin verwerkt zijn:

- De rekeningcijfers over 2014.
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2015 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.
- Voor zover van toepassing is er aansluiting met de staat van kredieten.

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 woningmarkt heeft in 2014 een mooi herstel laten zien. Het was een van de betere jaren sinds de crisis. Het grondbedrijf heeft wel haar doelstelling aan verkopen gerealiseerd, maar heeft helaas nog geen een extra stap kunnen doen qua verkopen. Op de zakelijke markt (bedrijventerreinen, kantoren en overige verkopen) heeft het grondbedrijf haar doelstelling ook gerealiseerd.

Het wordt in 2015 een spannend jaar voor de woningmarkt. Beleidsmaatregelen worden afgebouwd (geen verruimde schenkingsvrijstelling, geen extra geld voor startersleningen). Daarnaast gaat het reguliere beleid door. Het maximaal te lenen bedrag loopt met een procentpunt terug (tot 103% van de waarde van de woning) en de af te trekken hypotheekrente loopt met een half procent terug. Daar tegenover staat dat het consumentenvertrouwen aan het groeien is, de hypotheekrente laag is, de concurrentie op de hypotheekmarkt lijkt toe te nemen en de huren weer verhoogd zijn. De opties voor het grondbedrijf voor uit te geven kavels voor woningbouw overstijgen begin 2015 al de verwachte verkopen. Dus als de opties worden gerealiseerd dan ziet het er voor het grondbedrijf goed uit. Op de zakelijke markt zijn de mogelijkheden voor afzet goed te noemen, want in dit segment overstijgen de opties ook de verwachte verkopen.

Ondanks dat de markt aantrekt en daarmee de mogelijkheden voor het grondbedrijf toenemen, is het grondbedrijf er nog lang niet. Eén zwaluw maakt natuurlijk nog geen zomer. Er zijn nog een aantal dossiers met de nodige zorgen (zoals bijvoorbeeld Hart van Zuid^{*1}) en er zijn een aantal projecten die een heel hoge boekwaarde hebben (zoals bijvoorbeeld BXL, de Veldkamp). Maar als de economie blijft doorgroeien, zoals nu door experts verwacht wordt, dan verbetert de financiële positie van het grondbedrijf.

^{*1} Het resultaat van de grondexploitaties van Hart van Zuid komt, op basis van de samenwerkingsovereenkomst zoals gesloten met Van Wijnen, voor rekening van Van Wijnen en de gemeente. De gemeente en Van Wijnen zijn in 2014 in overleg geweest over de herijking van de samenwerking. Er is nog geen overeenstemming bereikt over de herijking van de samenwerking. Van Wijnen heeft in samenhang hiermee aangegeven de herziening van de grondexploitaties 2015 niet te willen vaststellen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. De boekwaarde-overzichten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" vast te stellen.
2. De per 1 januari 2015 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve van de grondexploitaties vast te stellen.
3. Ten laste van de reserve van de grondexploitaties een voorziening te treffen van € 47.901.621 om de tekorten van de exploitaties af te dekken.
4. Ten laste van de reserve van de grondexploitaties een voorziening te treffen van € 14.269.594 om de tekorten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" af te dekken.
5. Het project Hart van Zuid in de voorzieningen te benaderen als één project.

FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2015 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 01.01.2015 is er een voorziening getroffen van afgerond € 47,9 miljoen. De voorziening was vorig jaar vastgesteld op € 45,2 miljoen. Deze toename ligt in de lijn der verwachtingen, omdat een voorziening elk jaar naar verwachting met de rente toeneemt.

Het project Hart van Zuid was in de voorzieningen in twee delen opgedeeld. Voor deze indeling was gekozen, omdat het project in twee fasen opgestart was. Het handelt zich hier echter om één project en daarom wordt voorgesteld om dit project, net als alle andere projecten, in de voorzieningsfeer als één project te benaderen.

Voorzieningen nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Als de verkeerswaarde lager is dan de boekwaarde, dan dient voor het verschil een voorziening te worden getroffen (BBV artikel 70). Dit jaar wordt een voorziening getroffen (€ 14,3 miljoen) voor de nog niet in exploitatie genomen gronden, waarvan de boekwaarde hoger is dan de verkeerswaarde. Vorig jaar was de voorziening vastgesteld op € 12,5 miljoen

Vrij besteedbaar deel reserve grondbedrijf

Naar huidige inzichten zal de doelstelling om een vrij besteedbare deel van de reserve van € 3,0 miljoen in 2016 gehaald worden.

Risico

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen met € 3,1 miljoen. Die toename is toe te schrijven aan de wijziging van specifieke risico's in projecten.

Personeelslasten

In de begroting wordt ervan uitgegaan dat jaarlijks € 1,8 miljoen van de personeelslasten ten laste van de grondexploitaties kan worden gebracht. De dekking van het onderdeel plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt vanaf 2016 af waardoor er naar huidige inzichten dekkingsproblemen kunnen ontstaan op dat onderdeel in de begroting. In de begroting van 2016-2019 wordt dit eventuele probleem gekwantificeerd en worden er maatregelen genomen.

BIJLAGE(N)

(Ia) Algemene toelichting

(1b) Reserves en voorzieningen

(II) Woningbouw, bedrijventerreinen en niet in exploitatie genomen gronden

Annotatie BXL

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

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2015

Deel Ia: Algemene toelichting



24 maart 2015
Sector Personeel en Financiën
Afdeling Grondzaken

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	3
1. Inleiding	5
2. Reserve grondexploitatie	6
3. Risico's	8
Inleiding	8
3.1. Risico's grondbedrijf	8
Algemeen	8
3.2. Scenario's	9
4. Verkoopopbrengsten en programma	11
4.1. In 2014 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma	11
4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma	13
5. Onderhanden werk met betrekking tot de grondexploitaties	17
6. Dekking personeelslasten	20
Bijlagen	24
Bijlage 1. Begrippen	25
Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie	27
Bijlage 2.2. Voorziening van de nog niet in exploitatie genomen gronden	28
Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties	29
Bijlage 4.1. Gerealiseerde verkopen in 2014	31

Samenvatting

De woningmarkt in Nederland heeft in 2014 een herstel laten zien. Het was één van de betere jaren sinds de crisis. Het grondbedrijf heeft wel haar doelstelling aan verkopen gerealiseerd, maar heeft helaas niet een extra stap kunnen doen qua verkopen. Op de zakelijke markt (bedrijventerreinen, kantoren en overige verkopen) heeft het grondbedrijf haar doelstelling ook gerealiseerd.

Het wordt in 2015 een spannend jaar voor de woningmarkt. Beleidsmaatregelen worden afgebouwd (geen verruimde schenkingsvrijstelling, geen extra geld voor startersleningen). Daarnaast gaat het reguliere beleid door. Het maximaal te lenen bedrag loopt met een procentpunt terug (tot 103% van de waarde van de woning) en de af te trekken hypotheekrente loopt met een half procent terug. Daar tegenover staat dat het consumentenvertrouwen aan het groeien is, de hypotheekrente laag is, de concurrentie op de hypotheekmarkt lijkt toe te nemen en de huren weer verhoogd zijn. De opties voor het grondbedrijf voor uit te geven kavels voor woningbouw overstijgen begin 2015 al de verwachte verkopen. Dus als de opties worden gerealiseerd dan ziet het er voor het grondbedrijf goed uit. Op de zakelijke markt zijn de mogelijkheden voor afzet goed te noemen, want in dit segment overstijgen de opties ook de verwachte verkopen.

Ondanks dat de markt aantrekt en daarmee de mogelijkheden voor het grondbedrijf toenemen, is het grondbedrijf er nog lang niet. Eén zwaluw maakt natuurlijk nog geen zomer. Er zijn nog een aantal dossiers met de nodige zorgen (Hart van Zuid) en er zijn een aantal die een heel hoge boekwaarde hebben (BXL, de Veldkamp). Maar als de economie blijft doorgroeien, zoals nu door experts verwacht wordt, dan verbetert de financiële positie van het grondbedrijf.

Op grond van het voorgaande lijken de in exploitatie genomen gronden redelijk onder controle. Er zijn nog wel enkele zaken die de nodige aandacht vragen.

Reserve grondexploitatie

De doelstelling om een vrij besteedbaar deel van € 3,0 miljoen te hebben wordt niet gerealiseerd. Naar huidige inzichten zal deze doelstelling in 2016 gerealiseerd worden.

Verkopen

In de komende vijftien jaar heeft de gemeente voldoende voorraad in haar grondexploitaties om nieuwbouw van bedrijven en woningen mogelijk te maken. De aandacht dient de komende jaren niet gericht te zijn op planinitiatieven maar op het zorgvuldig doorlopen van bestemmingsplan- procedures, de realisatie van bouwrijpe grond en vooral op de verkoop van de grond.

Risico's

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen met € 3,1 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door gevoerde gesprekken met betrokken partijen (Hart van Zuid/Broek Noord) en toevoegingen/wijzigingen in de wensen (Hart van Zuid/Lange Wemen).

Onderhanden werk (boekwaarde)

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.

Personeelslasten

In de begroting wordt ervan uitgegaan dat jaarlijks € 1,8 miljoen van de personeelslasten ten laste van de grondexploitaties kan worden gebracht. De dekking van het onderdeel plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt vanaf 2016 af waardoor er naar huidige inzichten dekkingproblemen kunnen ontstaan op dat onderdeel in de begroting. In de begroting van 2016-2019 wordt dit eventuele probleem gekwantificeerd en worden er maatregelen genomen.

1. Inleiding

In deze inleiding wordt kort beschreven wat de aanleiding is van de algemene toelichting van de herziening van de grondexploitaties. Vervolgens wordt het doel van deel Ia van de herziening van de grondexploitaties geformuleerd. Dan wordt uiteengezet hoe het onderliggende rapport is opgebouwd.

Aanleiding

In de deel II worden de afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht. Per grondexploitatie worden de financiële gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Om een totaalbeeld te geven van de financiële situatie van het grondbedrijf wordt dit samenvattende deel geschreven. De herziening van de grondexploitaties per 01-01-2015 bestaat uit de volgende delen:

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

De voorgaande herzieningen zijn er vijf boeken aan de Raad aangeboden. Er worden nu drie boeken aangeboden, omdat de projecten anders gepresenteerd worden. De projecten komen nu in een standaard format. Door te kiezen voor dit format worden er maximaal 3 pagina's per project gepresenteerd. Dat leidt ertoe dat er minder dan de helft aan pagina's nodig is. Dit format wordt ook gebruikt door de projectleiders bij projectrapportages. Er is hiervoor gekozen, omdat dit naar verwachting de herkenbaarheid en de leesbaarheid van de herzieningen vergroot.

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, plan uitwerking, kredietaanvragen, aanbesteding resultaten en exploitatie overeenkomsten;
- (d) Het kunnen vaststellen van de structurele dekkingsmiddelen voor personeelslasten en diensten en leveranties derden op basis van de in de grondexploitaties opgenomen voorbereidings- en uitvoeringskosten.

De opbouw van het verslag

Na de inleiding worden in de hoofdstukken twee tot en met zes de financiële positie van het grondbedrijf beschreven. De reserve grondexploitatie wordt in hoofdstuk 2 gepresenteerd. In hoofdstuk 3 worden de risico's van het grondbedrijf in beeld gebracht en worden een aantal scenario's doorberekend. De ontwikkeling van de grondverkoop en het programma dat daar bij hoort wordt daarna gepresenteerd (hoofdstuk 4). Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkopen in 2014. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de ontwikkeling van het onderhanden werk (de boekwaarde van het grondbedrijf) gepresenteerd. In hoofdstuk 6 wordt onderzocht of er de komende jaren voldoende dekking binnen de grondexploitaties is om de personeelslasten te dekken.

2. 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 per project (€ 47,9 miljoen) zijn te vinden in bijlage 2.1 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 winstgevende dan verlieslatende grondexploitaties heeft, kan het vrij besteedbare budget van de reserve grondexploitatie sterk stijgen. In dat geval kan het college voorstellen om jaarlijks een bedrag van de reserve grondexploitatie af te romen en toe te voegen aan de algemene middelen. Dit kan zowel incidenteel als jaarlijks door middel van een taakstelling plaatsvinden. Het is ook mogelijk dat een gemeente meer verliesgevende exploitaties dan positieve exploitaties heeft. In dat geval kan het saldo van de reserve grondexploitatie onder druk komen te staan en het weerstandsvermogen in het geding komen. Het grondbedrijf kan dan financieel ondersteund worden, bijvoorbeeld door subsidies voor verliesgevende projecten of speciale gemeentelijke bijdragen uit de algemene middelen.

Naast een voorziening voor verwachte tekorten op grondexploitaties dient eveneens een voorziening te worden gecreëerd voor nog niet in exploitatie genomen gronden, waarvan de huidige verkeerswaarde lager is dan de boekwaarde (vooral verwervingskosten en bijkomende kosten waaronder rente). Deze voorziening wordt ook van de reserve grondexploitatie afgeschreven. De onderbouwing van de voorziening van de nog niet in exploitatie genomen gronden (€ 14,3 miljoen) is te vinden in bijlage 2.2 voorziening van de nog niet in exploitatie genomen gronden.

Ontwikkeling reserve in 2014

Er waren in 2014 een aantal ontwikkelingen die een positief effect hebben gehad op het financieel resultaat. Ten eerste is de boekwaarde minder hard gestegen dan vooraf was geschat (de verkoopdoelstellingen zijn gerealiseerd en de werkelijke kosten zijn lager uitgevallen). Ten tweede hebben we een kleine winst kunnen realiseren door het afsluiten van de grondexploitatie Eeckendiekske. En de winst in het erfpachtcomplex is hoger uitgevallen dan eerder was aangenomen.

Daar tegenover staan een aantal ontwikkelingen die een negatief effect hebben gehad op het financieel resultaat. Ten eerste zijn de parameters bijgesteld (kosten- en opbrengstenstijgingen). Ten tweede zijn de verkoopprijzen van de woningbouw getoetst door een extern bureau. Die externe toetsing heeft geleid tot een kleine correctie in het financieel resultaat. Daarnaast hebben we een extra voorziening moeten treffen voor de grondexploitatie BXL.

Per saldo is het vrij besteedbare deel van de reserve € 1,3 miljoen, terwijl het de prognose was dat het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties € 0,4 miljoen zou bedragen.

Verwachte ontwikkeling reserve

In bijlage 2.3 staat de meerjarenraming van de reserve grondexploitatie weergegeven. De stand van de reserve is per 01 januari 2015, zonder aanvullende maatregelen, € 1,3 miljoen. Verder blijkt uit de bijlage dat het vrij besteedbare deel van de reserve naar huidige inzichten op de korte termijn (t/m 2016) op het gewenste niveau van € 3,0 miljoen ligt. Op de middellange termijn (2017- 2020) is het beeld aanzienlijk positiever en is het de verwachting dat de reserve boven het gewenste niveau van het weerstandsvermogen komt te liggen.

Conclusies:

- De reserve is per 01-01-2015 € 63,5 miljoen
 - Hiervan is aangewend voor een voorziening voor tekortexploitaties € 47,9 miljoen
 - Hiervan is aangewend voor een voorziening voor NIEGG € 14,3 miljoen
 - Er resteert als vrij besteedbaar deel € 1,3 miljoen
- De doelstelling om minimaal een vrij besteedbaar deel van € 3,0 miljoen te hebben wordt niet gehaald.
De verwachting is dat deze doelstelling in 2016 gerealiseerd kan worden.

3. Risico's

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de risico's die van invloed zijn op het weerstandsvermogen, zoals bedoeld in het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). Tevens wordt aandacht besteed aan scenarioberekeningen. De scenarioberekeningen worden sinds 2009 mede naar aanleiding van vragen vanuit de raad, gemaakt. In deze scenario's worden de financiële gevolgen van verschillende aannames berekend.

3.1. Risico's grondbedrijf

Algemeen

De gemeente Hengelo hecht veel waarde aan het bewust omgaan met risico's. Dat is eveneens een wettelijke verplichting die voortkomt uit het BBV. De wetgever heeft in het BBV bepaald dat de gemeente moet aangeven wat haar financiële mogelijkheden zijn om financiële tegenvallers te kunnen opvangen. De financiële mogelijkheden om tegenvallers op te vangen, zijn beschreven in de jaarrekening van 2014. Het totale risico van het grondbedrijf bedraagt € 10,3 miljoen.

Hieronder staan de tien grootste risico's vermeld (tussen haakjes staat vermeld welke invloed het betreffende risico heeft).

1. Algemeen risico; uitgifteprijs: De markt voor de grondverkoop verslechtert, waardoor de uitgifteprijs onder druk komen te staan (27%);
2. Algemeen risico; realisatie afzet: De markt voor de grondverkoop verslechtert, waardoor de verwachte afzet niet gerealiseerd kan worden (11%);
3. Algemeen risico; marktontwikkelingen leiden tot onrealistische verkoopprognoses (7%);
4. Broek Noord; In het stedenbouwkundig ontwerp van de noordrand blijken minder m² uitgeefbaar te kunnen worden gerealiseerd, dan in de grondexploitatie is aangenomen (6%);
5. Algemeen risico; dalende verkeerswaarde: de verkeerswaarde van percelen in het complex niet in exploitatie genomen gronden daalt, waardoor er meer voorziening voor de niet in exploitatie genomen gronden getroffen moet worden (5%);
6. Bedrijventerrein De Veldkamp: verliezen van gerechtelijke procedures, waardoor partijen moeten worden uitgekocht (4%);
7. Algemeen risico; vastgoed markt verslechtert: de markt voor vastgoed verslechtert, waardoor er op bezittingen (panden) in de grondexploitaties afgeschreven moet worden (4%);
8. Woonstad Noord (Fase 2b Hart van Zuid): de huuropbrengsten van de grond leveren minder op dan geraamd (3%);
9. Innovatieve brug (Fase 2b Hart van Zuid): de kosten zijn hoger dan € 7,1 miljoen en worden niet gedekt door een bijdrage van het Rijk (3%);
10. Lange Wemen: de private partners in het project gaan schade claimen (3%).

De tien grootste risico's bepalen daarmee 73% van de benodigde weerstandscapaciteit.

Wijzigingen in de risicosimulatie in 2014:

In de herzieningen van 2014 werden de financiële gevolgen van de risico's geschat op € 7,2 miljoen. Dit jaar zijn de financiële gevolgen van de risico's toegenomen naar € 10,3 miljoen. 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) wordt opgenomen in de grondexploitatie vervalt daarmee dan dat specifieke risico voor de grondexploitatie. De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door een viertal factoren:

- In Hart van Zuid is het afgelopen jaar gesproken over ontvlechting/herijking van het project waardoor de kans dat er meer risico's bij de gemeente terecht komen, is toegenomen;
- In de subsidiebeschikking voor de brug in de Laan Hart van Zuid worden voorwaarden gesteld aan de innovatieve vormgeving van de brug en het proces waarmee deze innovatieve brug tot stand komt. Deze voorwaarden brengen extra risico's met zich mee in de vorm van kosten en tijd. Als maatregel kan het project in 2015 turn-key aanbesteed worden;
- In Broek Noord zijn de risico's aangescherpt door de gesprekken die gevoerd zijn met de ontwikkelaar. Voor dit deelgebied is namelijk nog geen overeenstemming tussen de partijen bereikt;
- Door het onderzoek alternatieve huisvesting is er in het project Lange Wemen onduidelijkheid over de locatie van het nieuwe stadskantoor. Hierdoor nemen de risico's op schadeclaims met de andere partijen toe. In het onderzoek alternatieve huisvesting is als maatregel al rekening gehouden met de verwachte schadeclaim. Het hier benoemde risico is het risico dat de claim hoger uitvalt.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen met € 3,1 miljoen, wat te verklaren valt uit onder andere:

- Veranderingen die voortvloeien uit gevoerde gesprekken met marktpartijen;
- De consequenties van de subsidiebeschikking voor de realisatie van de innovatieve brug in de Laan Hart van Zuid;
- Het onderzoek naar alternatieve huisvesting en het vervolgonderzoek voor Lange Wemen.

3.2. Scenario's

Algemeen

Het is de bedoeling om met de scenario's de raad te informeren over de mogelijke gevolgen van veranderende economische omstandigheden. Hierbij is rekening gehouden met de wijziging van twee variabelen, namelijk de verwachte prijsstijgingen en de verwachte rente.

Werkwijze

Er zijn twee scenario's uitgewerkt (een gunstig en een ongunstig scenario) en de indexering behorende bij het scenario is per project doorgerekend. De resultaten per project zijn verwerkt in de reserve van het grondbedrijf. Wanneer contractuele afspraken gemaakt zijn met derden over de indexering, dan wordt die afspraak gerespecteerd en wordt de indexering niet aangepast.

Gunstig scenario

In het gunstige scenario is er voor gekozen om de rente voor de gemeentelijke projecten op 3% te zetten (exclusief Hart van Zuid). In dit scenario is niet uitgegaan van een herstel van de markt op middellange termijn, maar van de mogelijkheid om goedkoper geld te lenen.

Ongunstig scenario

In het ongunstige scenario is gerekend met een eenmalige prijsdaling van de opbrengsten op de middellange termijn, omdat op korte termijn verwacht wordt dat de markt zich herstelt. Voor de woningbouwkavels, de bedrijvenkavels, de kantorenkavels en de overige kavels worden de prijzen met 5% gecorrigeerd in 2020.

Uitkomst gunstig scenario

In dit gunstige scenario verbeteren de grondexploitaties met € 13 miljoen (prijspeil 01-01-2015) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2015. Deze verbetering komt niet geheel per direct ten gunste van de reserve grondexploitaties, omdat alleen de verbeterde verliesexploitaties, waarvoor een voorziening gevormd moet worden, direct ten gunste komen van de reserve. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties is per 01-01-2015 € 1,3 miljoen. In dit positieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01-01-2015 op naar € 5,2 miljoen. Het saldo is dus met € 3,9 miljoen verbeterd.

Uitkomst ongunstig scenario

In het ongunstige scenario verslechteren de grondexploitaties met € 5,5 miljoen (prijspeil 01-01-2015) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2015. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2015 is bij de herziening van 2015 € 1,3 miljoen. In dit negatieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01.01.2015 terug naar € 2,0 miljoen negatief. Het saldo is dus met € 3,3 miljoen verslechterd en komt ten laste van de reserve grondexploitaties. Als het ongunstige scenario zich voordoet heeft het grondbedrijf per 01-01-2015 onvoldoende middelen om de verslechtering in de reserve op te vangen. In dit ongunstige scenario moet het grondbedrijf een beroep doen op de algemene dienst.

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;
- Prijsverlagingen hebben grote gevolgen voor de reserves grondexploitaties en waar niet toereikend ook voor de algemene dienst.

4. Verkoopopbrengsten en programma

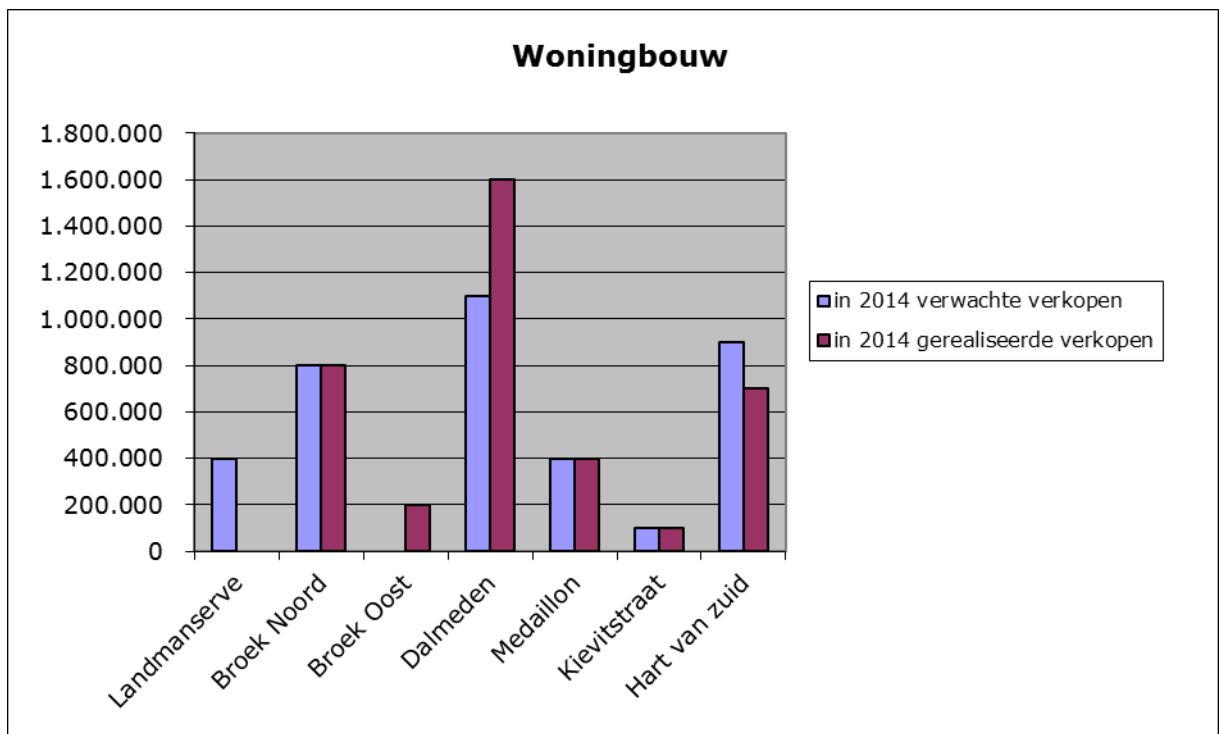
De wijze waarop het te realiseren programma in de grondexploitaties is opgenomen, is van groot belang voor de resultaten en voor de haalbaarheid van de grondexploitaties. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het gerealiseerde (paragraaf 4.1) en het te realiseren (paragraaf 4.2) programma en de verkoopopbrengsten.

4.1. In 2014 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten woningbouw

In 2014 is € 3,8 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 3,7 miljoen.

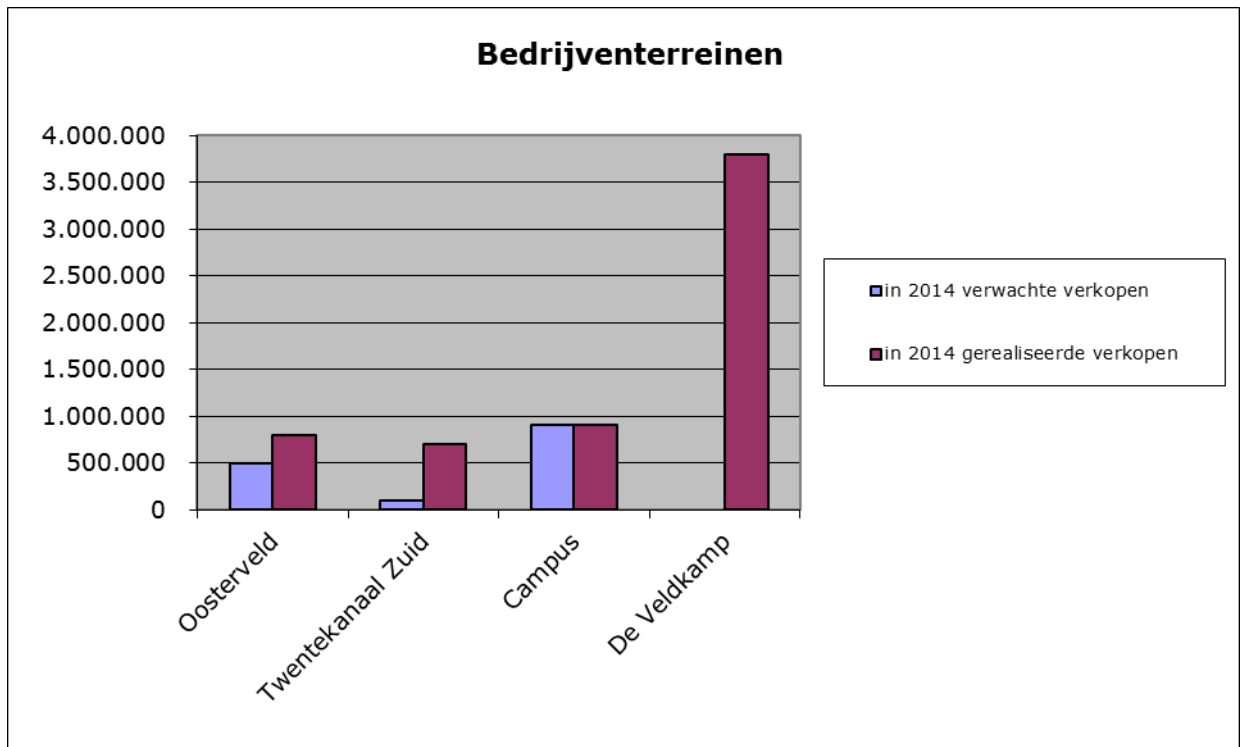
In een groot deel van de projecten is verkocht conform verwachting. In onderstaande grafiek wordt de in 2014 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



Er zijn in 2014 37 kavels verkocht voor (grondgebonden) woningbouw. In de prognose was rekening gehouden met de realisatie van 32 (grondgebonden) woningen. Er is in 2014 grond verkocht voor de bouw van appartementen in Hart van Zuid.

Opbrengsten bedrijventerreinen

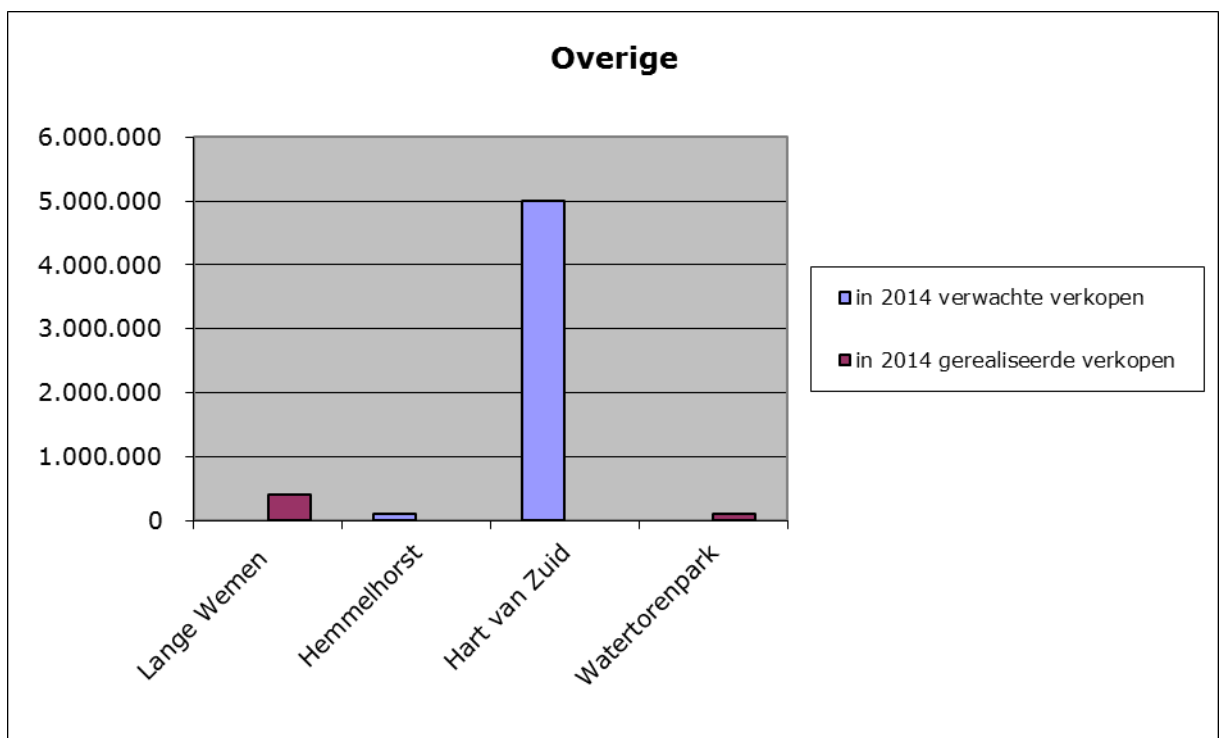
In 2014 is (exclusief Businesspark XL) € 6,2 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels (7) voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 1,5 miljoen uit de verkoop van kavels (4). Op Campus is conform verwachting verkocht. Op Oosterveld, Twentekanaal Zuid en De Veldkamp is meer verkocht dan verwacht. In onderstaande grafiek wordt de in 2014 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 zijn geen verkopen gerealiseerd. In 2014 werd gerekend op een verkoopopbrengst van € 4,1 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 2014 zou, naar verwachting, voor € 5,1 miljoen verkocht worden. Dit gaat hoofdzakelijk om de opbrengst uit de verkoop van grond ten behoeve van een winkelcentrum in Hart van Zuid. De verkoop in Hart van Zuid is in 2014 gerealiseerd maar de betaling vindt plaats in 2015. In de volgende grafiek worden de in 2014 verwachte verkopen versus de gerealiseerde verkopen (€ 0,5 miljoen exclusief bedrijvenpark XL) weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



In 2014 is er meer sprake van spreiding van de verkopen naar functies en zijn er meer kavels verkocht dan in 2013. Financieel is de gerealiseerde opbrengst conform verwachting maar nog altijd relatief laag. De gerealiseerde verkoopopbrengst past in de trend die het afgelopen jaar geconstateerd is. Naar verwachting zet deze trend zich door.

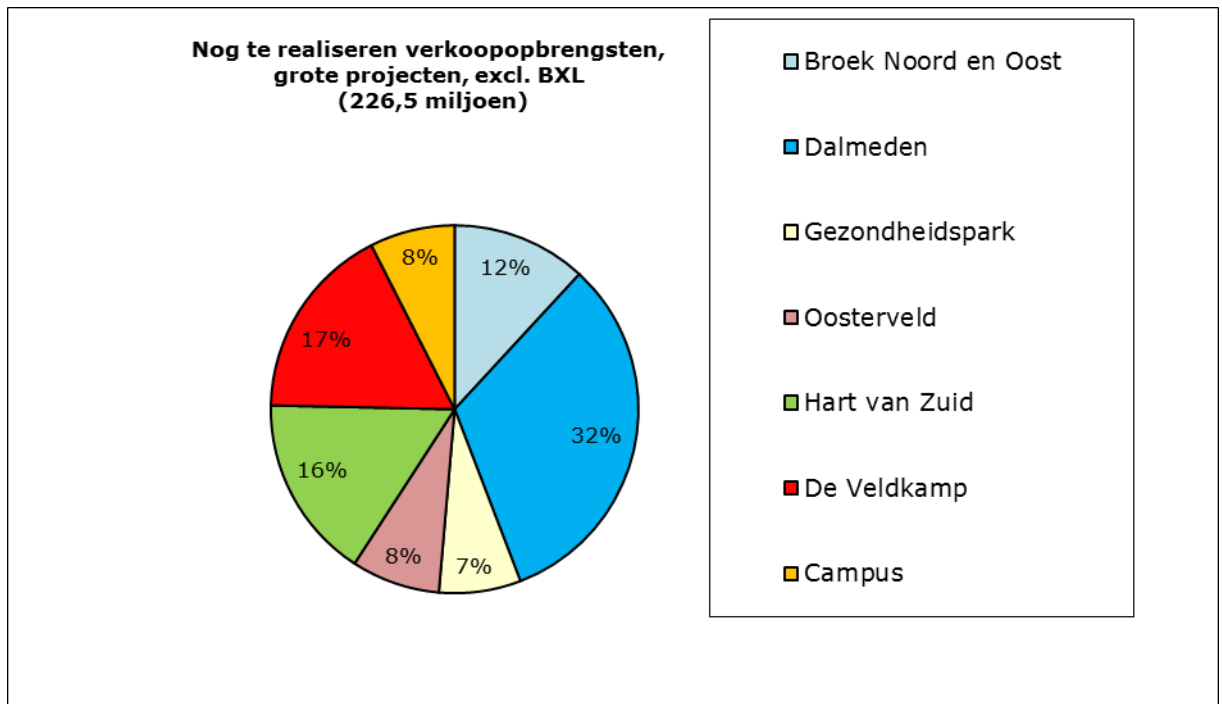
Voor een specificatie van de verschillen in grondopbrengsten per project in vergelijking met de verwachting conform de herziening 2014, wordt verwezen naar bijlage 4.1.

4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten

In 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 De Veldkamp (16% van de totale verkoopopbrengst).



In de fasering van de grondopbrengsten is de trend van de afgelopen 5 jaar, langjarig als leidraad gebruikt. In de afgelopen 5 jaar is voor gemiddeld € 15,4 miljoen per jaar grond verkocht voor de realisatie van woningen (circa 40%), bedrijven (circa 35%) en overige functies (circa 25%). Voor de komende 15 jaar wordt gerekend op een gemiddelde grondverkoopopbrengst van afgerond € 15,1 miljoen. Hiervan zal circa 50% verdiend moeten worden door de verkoop van grond voor woningen, circa 40% door verkoop van grond aan bedrijven en 10% door de verkoop van grond voor overige functies.

Hiervoor is aangegeven met welke omzet rekening gehouden is in de herziening 2015. Hierna zal worden toegelicht welk programma daarbij hoort.

Programma

In deze paragraaf wordt beschreven welke verkopen nog worden verwacht in termen van aantallen en oppervlaktes voor woningbouw, bedrijvigheid en overige functies.

Woningbouwprogramma

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is gerekend op de verkoop van grond voor circa 1.100 woningen in de periode 2015-2029. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat 380 projectmatig grondgebonden woningen, 290 gestapelde woningen en 430 particulier te bouwen, grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

Op basis van de Woonvisie Hengelo 2012-2022 is de onderstaande vergelijking gemaakt van het aanbod binnen de grondexploitaties en de verwachte vraag voor de komende 5 jaar. Hierbij is er vanuit gegaan dat de vraag per jaar in de periode 2015-2019 gelijk is aan de verwachte vraag voor de periode 2010-2015.

tabel: vergelijking met Woonvisie Hengelo 2012-2022						
gronduitgifte	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019
oplevering woning	Totaal	2016	2017	2018	2019	2020
grondexploitaties (aanbod)	433	47	84	72	151	79
Woonvisie (vraag)	900	180	180	180	180	180
	48%	26%	47%	40%	84%	44%

Op basis van de tabel valt te concluderen dat het aanbod in de grondexploitaties (433) de komende jaren ruimschoots past binnen de verwachte vraag om toevoeging (900). Hierbij moet opgemerkt worden dat de gemeente niet de enige partij is die grond geschikt maakt voor de nieuwbouw van woningen.

In de Woonvisie is een behoudende aanname gedaan ten aanzien van de verwachte vraag naar nieuwbouwwoningen. De verwachte vraag is gecorrigeerd naar aanleiding van de economische situatie. Hieraan ligt een woningmarktanalyse ten grondslag van Companen: Woningbehoefte en woningbouwprogramma 2010-2015-2020.

Bij het Strategisch Programmeren (Ontwikkelagenda) is de verwachte vraag tot 2020 geschat op 250 woningen per jaar in Hengelo. Dit bevestigt dat de fasering voor wat betreft de geraamde opbrengsten uit verkoop van grond voor woningbouw, behoudend is.

Programma bedrijventerreinen

In de gemeentelijke grondexploitaties is in de periode 2015 tot en met 2020 45,9 hectare te verkopen bedrijventerrein (exclusief BXL) opgenomen. In opdracht van de netwerkstad is de in maart 2011 opgestelde bedrijventerreinvisie (rapport Ecorys; maart 2011) herijkt. Op basis van deze herijking werd verwacht dat er tussen 2014 en 2021 vraag is naar 32 hectare (exclusief BXL). Na de verkoop van 3,6 hectare in 2014 wordt gerekend op een vraag naar 28,4 hectare tot en met 2020. Binnen de grondexploitaties wordt gerekend op de verkoop van afgerond 28,2 hectare in dezelfde periode.

Op basis van de herijking wordt verwacht dat er na 2020 behoefte bestaat aan 18 hectare bedrijventerrein. Binnen Campus, Kanaalzone Hart van Zuid, Oosterveld en De Veldkamp dient na 2020 nog 17,7 hectare grond verkocht te worden.

	2015-2020	2020 e.v.
grondexploitaties (aanbod)	45,9	28,2
Herijkte bedrijventerreinvisie (vraag)	46,4	28,4
	99%	98%

tabel: herijking bedrijventerreinvisie Netwerkstad (Ecorys)

Op basis van de bovenstaande tabel moet geconcludeerd worden dat de verwachte vraag langjarig en volledig geacommodeerd kan worden binnen onze in exploitatie genomen bedrijventerreinen: Campus, Kanaalzone Hart van Zuid, Oosterveld en 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. 86% van dit programma is gefaseerd in de periode tot en met 2020. In deze periode gaat het gemiddeld om circa 4.500 m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.) kantoren en 7.600 m² b.v.o voor overige functies per jaar. De afgelopen 5 jaar is grond verkocht voor de realisatie van gemiddeld 3.700 m² b.v.o. kantoor per jaar. Voor de realisatie van overige functies is grond verkocht voor de realisatie van gemiddeld 4.400 m² b.v.o. per jaar.

Conclusies:

- De voor 2014 geprognosticeerde verkoopopbrengst is gerealiseerd;
- De omzet per jaar is voor de komende 15 jaar gemiddeld vrijwel gelijk aan de omzet die de afgelopen 5 jaar gemiddeld per jaar gerealiseerd is;
- Het aanbod aan kavels voor woningen in de grondexploitaties is behoudend;
- Het gemeentelijke programma van de bedrijventerreinen past per saldo binnen de kaders van de herijkte bedrijventerreinenvisie van Ecorys;
- Er is nauwelijks tot geen ruimte voor aanvullende toevoeging van bedrijventerreinen.

5. 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 en opbrengsten, minus de getroffen voorzieningen voor verwachte negatieve eindresultaten. Dit onderhanden werk moet worden terugverdiend met nog te realiseren grondverkoop, subsidies en aandelen van derden in gezamenlijke grondexploitaties.

Het onderhanden werk is het resultaat van twee componenten: de boekwaarde en de getroffen voorziening voor verwacht verlies. De boekwaarde geeft aan hoeveel vermogen is geïnvesteerd. De voorziening 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 Besluit Begroten en Verantwoorden 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 2014

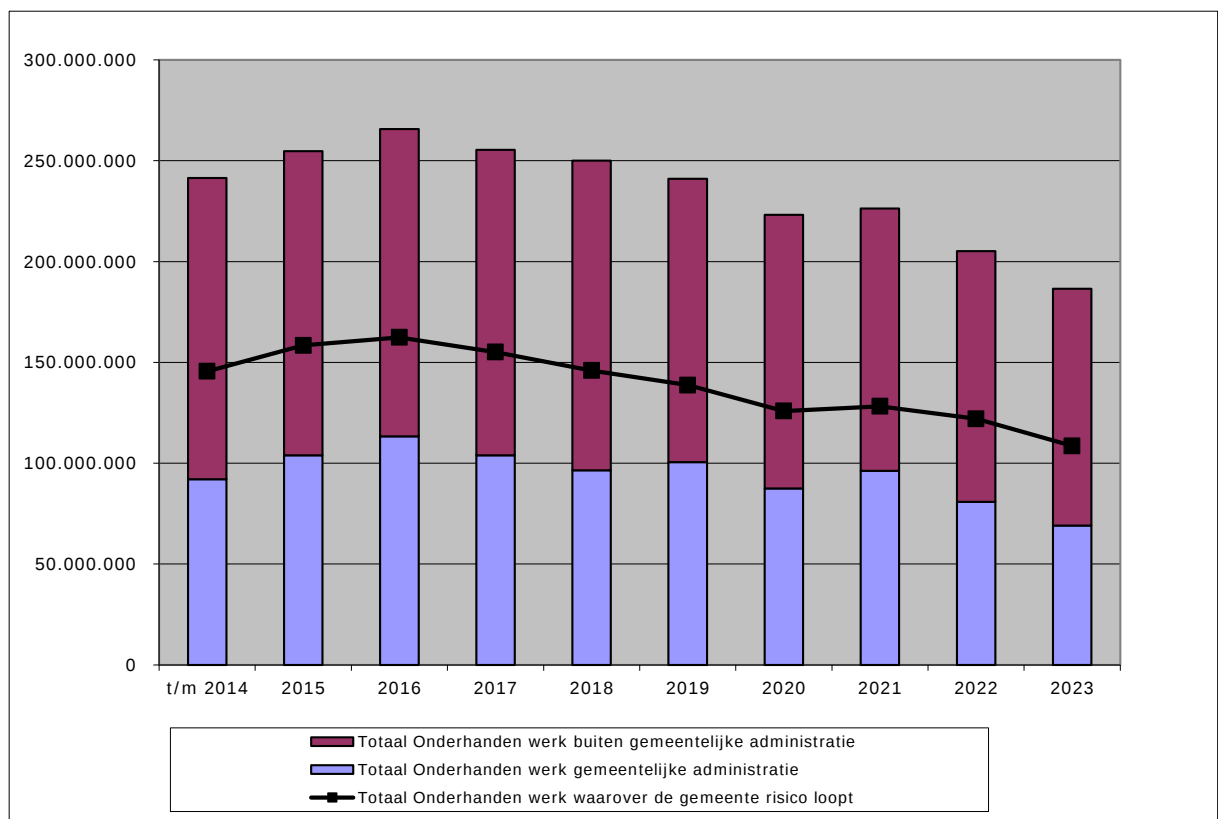
In 2014 is het onderhanden werk met € 8,7 miljoen minder gestegen dan in de vorige herzieningen nog aangenomen. Hieronder staat een overzicht waarin deze ontwikkeling globaal wordt weergegeven:

Omschrijving	Prognose	Werkelijk	Vershil
Boekwaarde 1 januari 2014	142.600.000	142.600.000	
Verkopen 2014	10.200.000	7.900.000	-2.300.000
Kosten	38.100.000	24.900.000	-13.200.000
Bijdragen	10.100.000	5.700.000	-4.400.000
Kosten minus bijdragen 2014	28.000.000	19.200.000	-8.800.000
Boekwaarde 1 januari 2015	160.400.000	153.900.000	-6.500.000
Voorziening in 2014	60.000.000	62.200.000	2.200.000
Onderhanden werk 1 januari 2015	100.400.000	91.700.000	-8.700.000

Ontwikkeling van het onderhanden werk na 2014

In onderstaande grafiek wordt een beeld geschetst van de verwachte ontwikkeling van de 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.

Geraamd verloop van het onderhanden werk (risicodeel gemeente):



De grafiek laat zien dat wordt geraamd dat het onderhanden werk tot en met 2016 nog zal stijgen, doordat meer kosten zullen worden gemaakt dan opbrengsten en bijdragen. Na 2015 wordt geraamd dat de het onderhanden werk zal afnemen, doordat meer opbrengsten en bijdragen worden gerealiseerd dan kosten. De resultaten van de grondexploitaties zullen worden verrekend met de reserve grondexploitaties. In de loop van de tijd zijn of worden de in exploitatie genomen gronden bouwrijp gemaakt en de kavels worden verkocht. Hierdoor neemt het aandeel van deze gronden in het onderhanden werk af.

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.

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 grondverkopen 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.

6. 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 (grondverkoop). 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 ambtelijke personeel. Deze budgetten zijn ondergebracht in een drietal kostenposten, te weten: algemene plankosten (bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, projectleiding en dergelijke), beheerskosten (aan- en verkoop van grond) en civiele kosten (bestek voorbereiding, landmeten, toezicht en dergelijke).

Gerealiseerde personeelslasten 2015

In de begroting voor 2014 werd er vanuit gegaan dat circa € 2,03 miljoen van de personeelslasten gedekt zou worden binnen het grondbedrijf. In werkelijkheid zijn € 1,83 miljoen personeelslasten ten laste van de grondexploitaties gebracht. De gemaakte personeelskosten in 2014 zijn verantwoord conform onderstaande tabel.

	Begroet 2014	Gerealiseerd 2014
Algemene plankosten	€ 0,76 miljoen (37,5%)	€ 0,98 miljoen (53,5%)
Beheerskosten	€ 0,18 miljoen (53,5%)	€ 0,43 miljoen (23,5%)
Civiele kosten	€ 1,09 miljoen (53,5%)	€ 0,42 miljoen (23,0%)
Totaal	€ 2,03 miljoen (100,0%)	€ 1,83 miljoen (100,0%)

Tabel: begrote dekking personeelslasten versus gerealiseerde personeelslasten

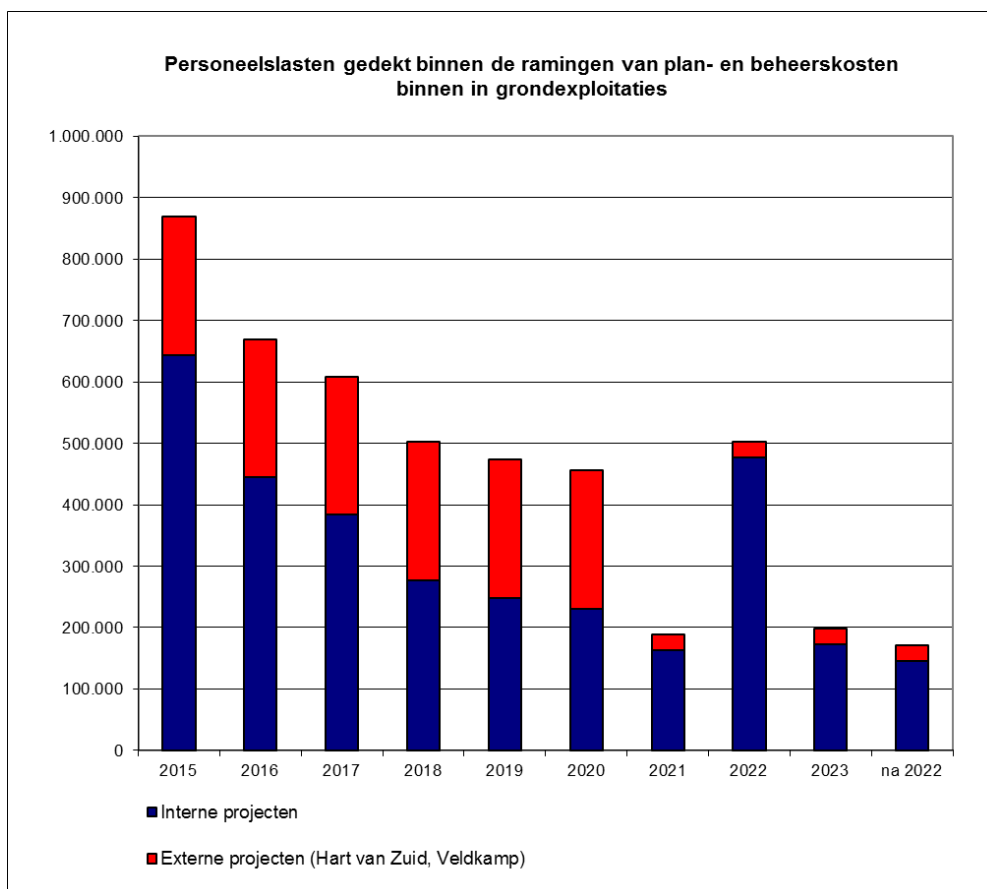
Begrote personeelslasten 2015

In de gemeentelijke begroting voor 2015 wordt ervan uitgegaan dat € 1,84 miljoen personeelskosten gedekt dient te worden binnen de grondexploitaties. Op basis van de begroting worden deze personeelslasten als volgt verdeeld zullen worden over de verschillende kostenposten:

- Algemene plankosten en beheerskosten € 0,71 miljoen (39%)
- Civiele kosten € 1,13 miljoen (61%)

Zoals bovenstaand staat aangegeven zal € 0,71 miljoen van de personeelslasten moeten worden gedekt uit algemene plankosten en beheerskosten binnen de grondexploitaties.

De onderstaande grafiek geeft aan wat er daadwerkelijk binnen grondexploitaties is opgenomen aan budgetten voor personeelslasten. De komende twee jaar is het opgenomen budget in de grondexploitaties op de kostenplaatsen beheerskosten en algemene plankosten toereikend. Vanaf 2017 neemt het budget in de grondexploitaties aanzienlijk af, terwijl er in de begroting er vanuit wordt gegaan dat de bedragen nog doorbelast kunnen worden aan het grondbedrijf. De begroting wordt taakstellend aangepast op dit onderdeel. In de maatschappelijke takenverkenning wordt er al ingespeeld op deze kwestie, maar zijn er nog geen bedragen toegekend. Wat nadrukkelijk naar voren komt is dat het project Hart van Zuid aan groot aandeel van de dekking van personeelslasten voor haar rekening neemt.



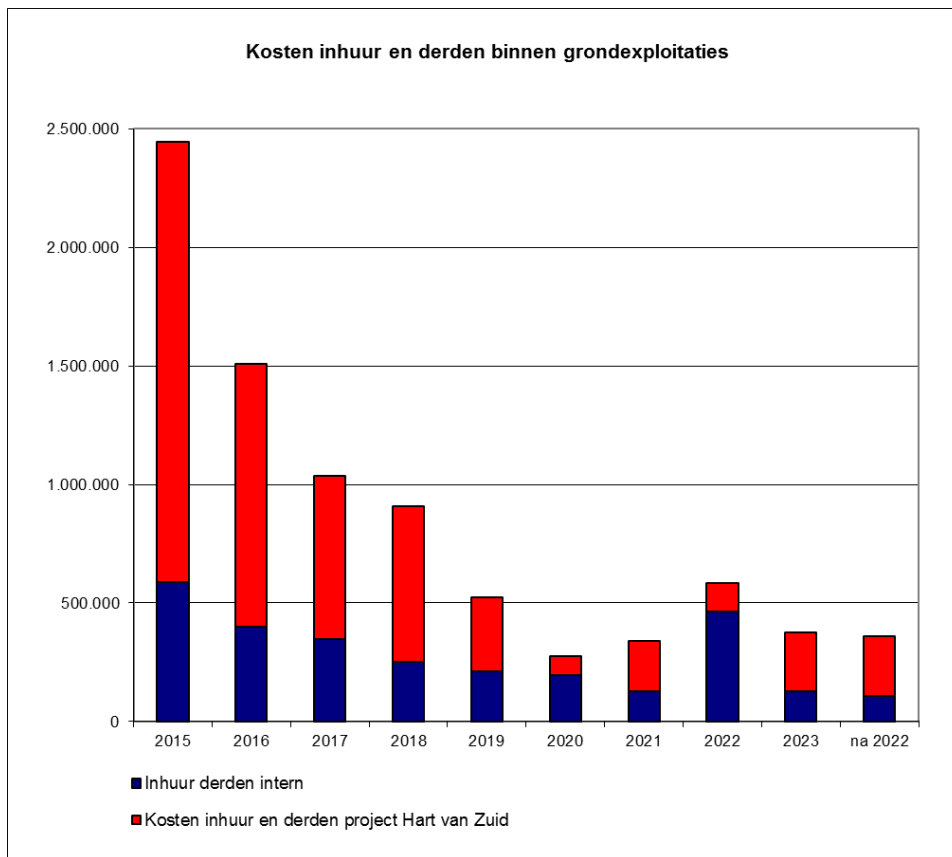
De personeelskosten á € 1,13 miljoen die ten laste van de civiele kosten zullen worden gebracht zijn opgenomen binnen de in de grondexploitatie opgenomen ramingen voor het bouw- en woonrijp maken. Het uitgangspunt bij de ramingen voor het civiel technisch werk is dat 16% van de civiele kosten ter dekking is van de personeelslasten. Onderstaande tabel geeft aan dat gesteld kan worden dat er voldoende budget beschikbaar is voor de civiele personeelskosten.

	Civieltechnische kosten	16% personeelskosten
2015	€ 15.933.082	€ 2.389.962
2016	€ 11.449.206	€ 1.717.381
2017	€ 13.716.935	€ 2.057.540
2018	€ 14.189.236	€ 2.128.385
2019	€ 8.661.920	€ 1.299.288
2020	€ 2.339.976	€ 350.996

Tabel: Indicatie aandeel personeelslasten binnen civieltechnische kosten

Beschikbare dekking inhuur en kosten derden

Naast de inzet van het eigen personeel wordt jaarlijks personeel en advies van derden ingehuurd. Een deel van deze inhuur wordt ten laste van de grondexploitaties gebracht. De kosten worden voor inhuur worden vooral binnen het project Hart van Zuid gemaakt. Hiervan is de helft voor rekening van de gemeente. In de onderstaande grafiek worden de budgetten voor de inhuur en de kosten van derden weergegeven die in de grondexploitaties zijn opgenomen.



Gezien de wijze van samenwerking en de complexiteit van Hart van Zuid zal het niet eenvoudig zijn een vergaande terugdringing van kosten derden te realiseren.

Potentiële dekking inhuur en kosten derden externe projecten

Vanuit de extern aangestuurde projecten Bedrijvenpark XL, De Veldkamp, en Hemmelhorst wordt weinig tot geen personeel vanuit Hengelo ingehuurd. In deze projecten zijn echter wel budgetten voor beheer- en plankosten en voor voorbereiding en begeleiding van civiel werk opgenomen in de komende jaren. Eventueel kunnen meer werkzaamheden door personeel uit Hengelo worden uitgevoerd. Hieraan wordt bijvoorbeeld op de Veldkamp al uitvoering gegeven. Ook voor het gedeeltelijk extern aangestuurde project Hart van Zuid geldt dat vanuit het project meer dekking zou kunnen opleveren voor personeelslasten van de gemeente Hengelo.

Conclusies:

- In 2015 is binnen de grondexploitaties voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken; hiervan is het overgrote deel beschikbaar voor de voorbereiding en de begeleiding van civiele werkzaamheden;
- De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt vanaf 2016 af waardoor dekkingsproblemen kunnen ontstaan. De begroting en de grondexploitatie worden op elkaar afgestemd;
- De dekking van kosten inhuur derden neemt in 2016 sterk af. Deze afname vindt vooral plaats binnen het project Hart van Zuid en niet zozeer bij overige grondexploitaties.

Bijlagen

Bijlage 1. Begrippen

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 31-12-2014 exact 100% aan bij de jaarrekening 2014. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat de rente voor 2015 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 totale 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 2014 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve van het grondbedrijf per 01-01-2015 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2014 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 01-01-2015 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2015 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 01-01-2015 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 31-12-2014 komen zowel in de boekwaarde van de grondexploitatie als in het saldo van de reserve van het grondbedrijf tot uitdrukking. Na 01-01-2015 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 Besluit Begroting en Verantwoording (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 waarderingsmethode 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 2.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2015	
<u>Woningbouw:</u>		
Lange Wemen	€ 1,4	miljoen
't Rot	€ 2,6	miljoen
"Exploitatieovereenkomsten"	€ 0,3	miljoen
Broek Noord	€ 1,1	miljoen
M-kwadraat	€ 0,9	miljoen
Kristenbos	€ 0,4	miljoen
Kievitstraat	€ 0,1	miljoen
Hart van Zuid	€ 13,1	miljoen
Overig	€ 0,1	miljoen
	€ 19,9	miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>		
Gezondheidspark	€ 3,5	miljoen
Oosterveld	€ 1,4	miljoen
De Veldkamp	€ 15,0	miljoen
Campus	€ 3,7	miljoen
Businesspark XL (o.b.v. laatste informatie)	€ 4,4	miljoen
	€ 28,0	miljoen
	€ 47,9	miljoen

Bijlage 2.2. Voorziening van de nog niet in exploitatie genomen gronden

Omschrijving	Boekwaarde / verplichting per m2	Verkeerswaarde per m2	Voorziening per m2	Totale voorziening
Complex				
009. Verspreide gronden binnen de bebouwde kom	30,0	26,1	3,9	0,7
022. Verspreide gronden binnen de bebouwde kom	10,5	8,5	2,1	1,2
062. Schalmeden	27,2	10,2	16,9	6,8
066 Herontwikkeling Groot Driene	50,7	9,5	41,3	1,9
068 Stadspark Weusthag	10,9	8,4	2,5	0,5
081. Boeldershoek Oost	27,3	22,9	4,4	0,5
090. Westermaat Veld	32,7	1,4	31,3	1,5
790. Hart van Zuid: Verspreide gronden	359,1	146,9	212,2	1,0
Totaal complexen				14,1
Nog aan te kopen gronden t.b.v. schoollocatie Paul Kruger straat	136,1	125,0	11,1	0,1
Totalen per 01.01.2015				14,3

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Reserve grondexploitatie

Omschrijving	Deel gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Reserve per 1 januari		57.716.392	63.440.697	66.509.114	69.645.200	73.304.138	77.758.720	81.304.406
Rente / rentecompensatie (2111000)		4.141.268	2.854.831	3.992.910	4.134.034	4.298.686	4.499.142	3.658.698
<u>Mutaties in complexen:</u>								
- Nog niet in exploitatie genomen gronden								
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat		234.972	47.234	15.775	1.115.246	55.897	1	1.816.525
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat		0	-63.499	-810	-1.643.469	0	-1.102.362	0
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>		234.972	-16.265	14.965	-528.223	55.897	-1.102.361	1.816.525
Reserve per 31 december na mutaties in complexen		62.092.632	66.279.264	70.516.989	73.251.010	77.658.720	81.155.502	86.779.629
<u>Specifieke stortingen:</u>								
- Erfpachresultaat		462.679	600.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
- Bijdrage Algemene Dienst		1.000.000						
- Winstneming complex 21,22,9		245.349	315.755	122.639				
<i>Subtotaal stortingen</i>		1.708.028	915.755	322.639	200.000	200.000	200.000	200.000
<u>Reguliere onttrekkingen:</u>								
- Stimulering grondverkopen		-8.739	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000		
- Personeelslasten Grondzaken		-25.536	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000		
<u>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</u>								
- Bezuinigingen (besparing op civiele kosten Dalmeden)								
- Bezuinigingen (Lange Wemen)		-280.000	-160.000					
- Bezuinigingen blz. 231 beleidsbegroting 2013-2016			-360.000	-360.000				
- Bezuinigingen in projecten		100.000	360.000	360.000				
<u>Reeds bestemd:</u>								
- Veldwijk Zuid: ontsluitingsweg								
- Bestemmingsreserve BXL								
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best r		-210.688	-155.979	-443.962				
<u>Risicovoorzieningen:</u>								
Verliesneming complex 21		0	-253.981	-116.185				
<u>Reserve bovenwijks:</u>								
- Saldo uit reserve bovenwijks		65.000						
- Verplichtingen (uit complexen na winstneming)			-15.945	-534.281	-46.873	0	-51.096	0
- Inkomsten uit complexen								
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>		-359.963	-685.905	-1.194.428	-146.873	-100.000	-51.096	0
Mutatie saldo		1.348.065	229.850	-871.789	53.127	100.000	148.904	200.000
Reserve per 31 december na specifieke mutaties		63.440.697	66.509.114	69.645.200	73.304.138	77.758.720	81.304.406	86.979.629
Voorziening tekortexploitaties		47.901.621	49.123.428	51.084.970	51.671.363	53.925.026	55.175.058	57.580.917
Voorziening NIEGG		14.269.594	14.353.342	14.440.859	14.532.314	14.627.885	14.727.757	14.832.123
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties		1.269.483	3.032.344	4.119.370	7.100.461	9.205.809	11.401.591	14.566.590

Bedragen x € 1.000

Reserve grondexploitatie

Omschrijving	Deel gemeente	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reserve per 1 januari		86.979.629	74.911.234	69.570.771	68.052.538	71.314.902	70.133.256	72.063.735
Rente / rentecompensatie (2111000)		3.914.083	3.371.006	3.130.685	3.062.364	3.209.171	3.155.997	3.242.868
Mutaties in complexen:								
- Nog niet in exploitatie genomen gronden								
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat		0	70.700	0	0	0	378.468	1.279.027
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat		-16.182.478	-8.864.968	-4.848.918	0	-4.228.417	-1.803.985	3.274
Subtotaal mutaties in complexen		-16.182.478	-8.794.269	-4.848.918	0	-4.228.417	-1.425.517	1.282.300
Reserve per 31 december na mutaties in complexen		74.711.234	69.487.971	67.852.538	71.114.902	70.295.656	71.863.735	76.588.904
Specifieke stortingen:								
- Erfpachtresultaat		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
- Bijdrage Algemene Dienst								
- Winstneming complex 21,22,9								
Subtotaal stortingen		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Reguliere onttrekkingen:								
- Stimulering grondverkoop								
- Personeelslasten Grondzaken								
Afdrachten aan de Algemene Dienst:								
- Bezuinigingen (besparing op civiele kosten Dalmeden)								
- Bezuinigingen (Lange Wemen)								
- Bezuinigingen blz. 231 beleidsbegroting 2013-2016								
- Bezuinigingen in projecten								
Reeds bestemd:								
- Veldwijk Zuid: ontsluitingsweg								
- Bestemmingsreserve BXL								
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best res)								
Risicovoorzieningen:								
- Verliesneming complex 21								
Reserve bovenwijks:								
- Saldo uit reserve bovenwijks								
- Verplichtingen (uit complexen na winstneming)		0	-117.200	0	0	-362.400	0	-1.452.095
- Inkomsten uit complexen								
Subtotaal specifieke onttrekkingen		0	-117.200	0	0	-362.400	0	-1.452.095
Mutatie saldo		200.000	82.800	200.000	200.000	-162.400	200.000	-1.252.095
Reserve per 31 december na specifieke mutaties		74.911.234	69.570.771	68.052.538	71.314.902	70.133.256	72.063.735	75.336.809
Voorziening tekortexploitaties		43.909.669	37.008.423	33.738.855	35.167.839	32.429.354	31.988.583	33.355.010
Voorziening NIEGG		14.941.185	15.055.155	15.174.253	15.298.711	15.428.770	15.564.682	15.706.709
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties		16.060.381	17.507.194	19.139.430	20.848.351	22.275.132	24.510.471	26.275.090

Bedragen x € 1.000

Bijlage 4.1. Gerealiseerde verkopen in 2014

In de jaarschijf 2014 van de grondexploitaties per 01-01-2014 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 10,3 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 2014 gerealiseerd is.

Woningbouw			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Eekendiekse			
Broek Noord	800.000	800.000	
Broek Oost	200.000		200.000
Dalmeden	1.600.000	1.100.000	500.000
Medaillon	400.000	400.000	
Kievitstraat	100.000	100.000	
Hemmelhorst			
Overig			
Hart van zuid	700.000	900.000	- 200.000
Totaal	3.800.000	3.700.000	100.000
Bedrijventerreinen			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Gezondheidspark			
t Oosterveld	800.000	500.000	300.000
Twentekanaal Zuid	700.000	100.000	600.000
Campus	900.000	900.000	
Hart van Zuid			
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:			
De Veldkamp	3.800.000		3.800.000
Businesspark XL		4.100.000	- 4.100.000
Totaal	6.200.000	5.600.000	600.000
exclusief BXL	6.200.000	1.500.000	4.700.000
Overige functies			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Lange Wemen	400.000		400.000
Hemmelhorst		100.000	- 100.000
Hart van Zuid		5.000.000	- 5.000.000
Watertorenpark	100.000		100.000
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:			
Businesspark XL			
Totaal	500.000	5.100.000	- 4.600.000
exclusief BXL	500.000	5.100.000	- 4.600.000
Totaal (inclusief BXL)	10.500.000	14.400.000	- 3.900.000
Totaal (exclusief BXL)	10.500.000	10.300.000	200.000

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2015

Deel Ib: Reserves en voorzieningen



24 maart 2015
Sector Personeel en Financiën
Afdeling Grondzaken

Inhoudsopgave

<i>Inhoudsopgave</i>	2
<i>Inleiding</i>	3
<i>Toelichting 1.: Reserve bodemsanering</i>	4
<i>Toelichting 2.: Reserve Duurzaam Veilig</i>	5
<i>Toelichting 3.: Reserve Volkshuisvesting</i>	7
<i>Toelichting 4.: Voorziening Riolering</i>	8
<i>Toelichting 5.: Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing</i>	11
<i>Toelichting 6.: bijdragen herstructurering Berflo Es Zuid & Veldwijk Zuid</i>	12

Inleiding

Net als vorig jaar worden de reserves en voorzieningen apart gepresenteerd. In deel 1b worden een tweetal bestemmingsreserves, een voorziening, een dekkingsplan voor Berflo Es Zuid, 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 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 2014 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. Vanaf 2015 wordt nog gerekend met een bedrag van € 110.2700 per jaar. Daarnaast worden middelen in de reserve gestort die zijn ontvangen vanuit Dub-gelden en ISV-3. Per 01 01 2015 is nog een saldo aanwezig in deze reserve van € 1.765.987.

Het verloop van het saldo wordt als volgt geraamd:

Meerjarenraming reserve Bodemsanering 2015

Ontwikkeling van de reserve (t/m 2014 rekeningcijfers, daarna prognoses)

Omschrijving	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018
	gerealiseerd				
Saldo op begin periode	2.623.080	1.765.987	1.211.487	828.312	585.751
A. Stortingen					
Rente 2% vanaf 1997; 0% vanaf 2000					
Bijdrage algemene middelen	272.270	272.270	272.270	272.270	272.270
Bezuinigingsvoorstel mei 2009	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Bezuinigingsvoorstel juli 2009					
Bezuiniging op basis van verdelbesluit 2010/2014	-87.000	-87.000	-87.000	-87.000	-87.000
Voorstel bezuinigingen juli 2014		-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
Gemeentelijke gemeentelijke middelen structureel	135.270	110.270	110.270	110.270	110.270
Overige stortingen					
Restbudget WBB 2005-2009					
Subtotaal gemeentelijke middelen	135.270	110.270	110.270	110.270	110.270
Dubgelden en ISV-3	396.676	0			
Dubgelden	190.376				
Bodembudget is ISV-3	164.000				
Extra storting	42.300				
Totale stortingen	531.946	110.270	110.270	110.270	110.270
B. Onttrekkingen					
B1. Subtotaal projecten tlv gemeentelijke middelen	1.118.799	45.188	45.188	45.188	256.022
B2. Onttrekkingen DUB, ISV-3 en onrechtmatige verrijking					
Onttrekkingen wegens projecten uit Dub-gelden	17.240	321.082	321.082	307.644	298.571
Onttrekkingen wegens ISV 3 2010-2014	253.000	298.500	127.176	0	0
Subtotaal onttrekkingen tlv DUB, ISV-3 en onrechtmatige verrijking	270.240	619.582	448.257	307.644	298.571
B3. Subtotaal overige uitgaven					
Totale inkomsten (inclusief rente)	531.946	110.270	110.270	110.270	110.270
Totale uitgaven	1.389.039	664.769	493.445	352.831	554.592
Saldo op eind periode	1.765.987	1.211.487	828.312	585.751	141.428

Toelichting 2.: Reserve Duurzaam Veilig

In deze reserve zijn de uitgaven verantwoord die samenhangen met verkeersmaatregelen. De maatregelen kunnen worden onderscheiden naar:

- 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 het complex 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 dit deel van de herzieningen van de grondexploitaties.

In 2014 is circa € 87.000 voor verkeersmaatregelen aan de Mozartlaan/Haydenlaan en € 8.000 voor een fietspad in Broek Oost. Daarnaast is € 17.000 afgeroomd ter dekking van het beleidsplan 2014-2017. Verder zijn de budgetten niet gewijzigd.

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
Saldo per 01 januari	1.388.630	1.388.630	1.378.410	1.052.410	939.218
Dotaties					
- Correcties boekwaarde complex 42					
<i>Subtotaal dotaties</i>	0	0	0	0	0
Onttrekkingen					
- Correcties boekwaarde complex 42					
<u>Verkeersveiligheid:</u>					
- Evaluatie Afrikaanderbuurt					25.000
- Beckum: 60 km					
- 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					75.000
- Veilige schoolomgeving: Anninkschool, Bergweg					30.000
	0	10.220	10.000	0	186.250
<u>AVOC:</u>					
- Mozartlaan / Haydenlaan *				87.868	
- Deurningerstraat / Ma Ruyterlaan *					30.000
- Anninksweg / Kievitstraat / Bergweg *					
- Geerdinksweg / Krabbenbosweg *					25.000
- Boerhaavelaan / Geerdinksweg *					0
- Hasselerbaan / Westelijke Esweg *					25.000
- Bornsestraat Dennebosweg *					20.000
- Ronde Sloetsweg *					75.000
- Fietsvoc Weusthag/Castorweg					25.000
	0	0	0	87.868	200.000
<u>Uitvoeringsnota Fietsen:</u>					
- Stadsfietsroute Driene inc M14					
- Fietspad Broek Noord/Oost				8.324	11.676
- Fietspadenplan F35					165.000
- F35 Enschede			200.000		
- F35 Borne ***					275.000
- Fietsprojecten divers 2003 - 2011, c.q. flankerende maatregelen					75.000
- Fietsparkeren Binnenstad afgeroemd ikv dekkingsplan 2014-2017				17.000	
- afoming in het kader van "Tot op het Bot"			116.000		
	0	0	316.000	25.324	526.676
<i>Subtotaal onttrekkingen</i>	0	10.220	326.000	113.192	912.926
Saldo per 31 december	1.388.630	1.378.410	1.052.410	939.218	26.292

Toelichting 3.: Reserve Volkshuisvesting

In 2013 is de reserve bekeken in het kader van het traject "Tot op het Bot". Er is geconcludeerd dat binnen de reserve een bedrag van € 13.000 zou kunnen worden bezuinigd. Het saldo per 01-01-2014 bedroeg € 83.311. In 2014 is niets meer aan de reserve toegevoegd. Voorgesteld wordt nu om de reserve op te heffen en het saldo toe te voegen aan de Reserve van het Grondbedrijf.

Meerjarenraming Reserve Volkshuisvesting

Tot en met 2014 rekeningcijfers

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

Toelichting 4.: Voorziening Riolering

De gemeente is wettelijk verplicht te zorgen voor een goede afvoer van het afvalwater binnen haar gemeentegrenzen. De gemeente mag daarvoor een heffing aan haar burgers in rekening brengen. Met de opbrengsten van deze heffing mag de gemeente uitgaven dekken voor maatregelen ten aanzien van het rioolstelsel en voor bredere zorgtaken voor beheer van zowel de waterkwaliteit als voorkoming van wateroverlast. 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 Riolering.

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 en dient ertoe om als egalisatievoorziening te dienen om fluctuaties in de vervangingsinvesteringen op te vangen en zo het tarief van het rioolrecht door de jaren heen te egaliseren.

Uitbreidingsinvesteringen

De uitbreidingsinvesteringen worden geactiveerd en afgeschreven en komen niet ten laste van de Voorziening Rioolvervang. De kapitaallast die voortvloeit uit het activeren en afschrijven komen rechtstreeks ten laste van de Rioolheffing. In het GRP wordt rekening gehouden met de volgende uitbreidingsinvesteringen:

- Grondwaterplan;
- Beekherstel;
- Drainage;
- Afkoppelingmaatregelen;
- Riolaanpassingen;
- Klimaatmaatregelen.

In 2014 zijn een aantal kredieten voor rioolvervang afgesloten. Bij afsluiting van het krediet worden de investeringen direct ten laste van de voorziening gebracht.

Dekking boekwaarde onderhanden werk rioolvervang

Een rioolvervangingsproject wordt pas ten laste van de voorziening gebracht, als de werkzaamheden volledig zijn afgrond. Een rioolvervang kan over het einde van het jaar doorlopen. Dit wordt administratief verantwoord met een boekwaarde in de post 'Onderhandenwerk' die debet op de balans staat. Om weer te geven dat voor de dekking van deze boekwaarde uiteindelijk ten laste komt van de voorziening, wordt het saldo van de voorziening verlaagd met het bedrag dat aan boekwaarde voor onderhanden werk op de balans is verantwoord.

In 2014 is het onderhandenwerk ten laste van de voorziening riolering als volgt verlopen:

Verloop boekwaarde onderhanden werk rioolvervanging in 2014

Rioolvervangingsproject	Boekwaarde cf administratie per 1-1-2014	Investering in 2014	Bijdragen derden	Afschrijving	Boekwaarde eind 2014
Elsbeek	781.875	14.049			795.924
Div Onderzoeken ikv GRP	110.740			110.740	0
Mozartlaan Haydenlaan	319.868		209.868		110.000
Klein Driene: Haverweg	119.359			119.359	0
Rioolverbetering/ asfalt ged Tweekelerweg	322.847			322.847	0
Gemeentelijk Grondwaterplan	25.598			25.598	0
Bijdrage Boortorenweg	0	1.230.000			1.230.000
Uitvoering Westtangent fase 2	398.431	784.134	29.652		1.152.913
Rioovervanging Tweekelerweg/Ketelsstaat Meeuwstraat	118.798	29.763			148.561
Castorweg nazorg	737				737
Rioolvervanging Johannaweg/Tuindorpstraat	623.093	27.359	37.294		613.158
Rioolvervanging Spreeuwenstraat	156.036			156.036	0
Rioolvervanging Meeuwenweg	146.304	4.290			150.593
Rioolvervanging Stroweg eo	56.317			56.317	0
Rioolvervanging Lo-/Ottoweg	49.205			49.205	0
Uitvoering Westtangent fase 1	977.750	198.651			1.176.401
Rioovervanging ged/ Woolderesweg	57.771			57.772	-1
Rioolvervanging Kotm.weg. Zw. Nazorg	534			534	0
Rioolvervanging Van Lennepstraat nazorg	1.864			1.864	0
Rioolvervanging Parallelweg eo uitvoering	207.347	399.901			607.247
Rioolvervanging Loweg/Ottoweg uitv.	292.753	258.060			550.813
Rioolvervanging Woolderesweg	92.412	255.617			348.028
Rioolrenovatie Slachthuisweg relinen	0	56.205			56.205
Voorbereiding Enschedesestraat	0	243.010			243.010
Totalen	4.859.638	3.501.038	276.814	900.272	7.183.591

Vaststelling van het GRP 2013-2017 en overige besluitvorming

In 2013 is het GRP voor de periode 2013-2017 vastgesteld. In dit nieuwe GRP zijn lastenverzwaringen tot een bedrag van € 1,5 miljoen per jaar verwerkt door gewijzigde toerekening van kosten. Kosten die eerst aan andere functies zijn toegerekend, zijn opnieuw bekeken en nu worden deze kosten aan de rioleringen toegerekend. Dekking voor deze kostentoerekening wordt gevonden door verlenging van afschrijvingstermijn van de investeringen, verlaging van het investeringsprogramma en verhoging van het tarief voor rioolheffing.

In 2013 is ook besloten anders om te gaan met rentetoerekening voor het onderhanden werk. Voor 2013 werd aan kredieten die op het einde van het jaar openstonden geen rente toegerekend. Met ingang van 2013 gaat dit wel gebeuren. Een inschatting van het gevolg is in onderstaand overzicht weergegeven. Uitgaande van een bedrag van € 6.400.000 aan onderhanden werk en 4,5% rente per jaar, is geraamd dat een bedrag van € 288.000 jaarlijks extra ten laste van de voorziening moet worden gebracht. In bijgaande berekening is dit bedrag verwerkt in een lagere storting in de voorziening. Bij de vaststelling van het nieuwe GRP zal deze extra onttrekking ook in de tariefstelling moeten worden verwerkt.

Voorziening Riolering

Jaar	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018
Saldo per 1 januari	15.755.944	12.243.969	14.823.355	12.906.478	12.437.769
Vrijval dekking onderhanden werk per 1 januari	3.483.457	7.183.591	0	0	0
Saldo per 1 januari na vrijval dekking onderhanden werk	19.239.401	19.427.560	14.823.355	12.906.478	12.437.769
Storting uit spaarbedragen Rioolvervanging	1.102.431	1.215.186	1.023.165	1.204.108	1.507.848
Onttrekkingen					
Herstel foute rioolaansluitingen Groot Driene		35.310			
Rioolvervanging Troelstrastraat		77.882			
Onttrekking Baggeren Houtmaatvijver					
Bijdrage AD Baggeren Houtmaatvijver	-63.000	-63.000	-63.000	-29.542	
Rioolvervanging Johannaweg					
Elsbeek terug in Driene		800.000			
Rioolvervanging 't Wilbert					
Rioolvervanging Kotm.weg,ZW, Kw	534				
Rioolvervanging v. Lennepstraat	1.864				
Div. onderzoeken GRP	110.740				
Riolering Mozart Haydenlaan		110.000			
Rioolvervanging Langerlermaatweg					
Rioolvervanging Haverweg	119.359				
Rioolverbetering Tweekelerweg	322.847				
Gemeentelijk Grondwaterplan	25.598				
Spreeuwenstraat voorb. Rioolvervanging					
Rioolverv. Tweekelerweg, Ketelstraat, meeuwenstraat		130.000			
Castorweg nazorg		20.000			
Boortorenweg		1.230.000			
Uitvoering Westtangent					8.692.000
Rioolverv Loweg Ottoweg	49.205				
Rioolverv Ged. Woolderesweg	57.772				
Rioolverv Stroweg en voorbereiding	56.317				
Spreeuwenstraat en Meeuwenstraat	156.036		485.964		
Klein Driene		25.000			
Enschedesestraat		1.806.000			
Veldwijk Zuid 2e fase		475.767			
Johannaweg/Tuindorpstraat		1.172.432			
Pilot niet Chemische onkruidbestrijding	77.000				
Totaal onttrekkingen obv kredieten	914.272	5.819.391	422.964	-29.542	8.692.000
Overige vervangingen/ te vragen kredieten		0	2.517.078	1.702.359	1.702.359
Totaal onttrekkingen	914.272	5.819.391	2.940.042	1.672.817	10.394.359
Mutatie saldo	188.159	-4.604.205	-1.916.877	-468.709	-8.886.511
Saldo per 31 december	19.427.560	14.823.355	12.906.478	12.437.769	3.551.259
Dekking onderhanden werk per 31 december	-7.183.591				
Saldo per 31 december na dekking onderhanden werk	12.243.969	14.823.355	12.906.478	12.437.769	3.551.259

Toelichting 5.: Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

De gemeente Hengelo komt in aanmerking voor subsidie in het kader van GSB en ISV. De subsidies komen van het Rijk van de ministeries VROM en Economische Zaken en de Provincie Overijssel heeft ook 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.

In voorgaande jaren zijn bedragen op de balanspost geboekt die bedoeld zijn voor de GSB periode 2010-2015. Deze bedragen worden vanaf 2011 apart verwerkt en gevolgd. In 2011 zijn deze bedragen weer van deze balanspost afgehaald. Wat per 01-01-2015 resteert is een saldo van € 2,22 miljoen ter dekking van kosten voor bodemsanering.

Balanspost "Vooruit ontvangen bedragen BDU fysiek van Rijksbijdragen uit de periode 2000-2009"

Omschrijving	2013	2014	2015
1. Saldo per 1 januari	2.436.087	2.279.507	2.224.346
Correcties saldo			
Saldo na correcties	2.436.087	2.279.507	2.224.346
2. Bijdragen			
BDU fysiek			
BDU fysiek ISV 3			
Bijdrage uit fonds Bosa wegens Heertbaart		223.075	
Totaal bijdragen	0	223.075	0
3. Onttrekkingen			
<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	2.224.346
Bodem(7) aansluiting			
Hart van Zuid naar FGI			
tlv andere kostendragers			
Onttrekkingen BDU fysiek	156.580	278.236	2.224.346
Totaal onttrekkingen	156.580	278.236	2.224.346
Saldo per 31 december	2.279.507	2.224.346	0
Correcties saldo			
Saldo per 31 december na correcties	2.279.507	2.224.346	0

Toelichting 6.: bijdragen herstructurering Berflo Es Zuid & 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 overzichten zijn dekkingsplannen weergegeven voor deze bijdragen.

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

Het verloop van de ontvangsten en betalingen wordt in de administratie vastgelegd in complex 21.

Specificatie Berflo Es Zuid

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	
Bruto oppervlak		%	
Openbaar oppervlak		%	
Netto oppervlak		%	
B. Programma	In m²	Aantal	
Nog uit te geven: woningen	0	0	
Nog uit te geven: bedrijven			

Opdrachtgever	
Projectleider	
Planeconoom	: G. Knegt
Prijspeil	: 01.01.2015
Startdatum	:
Einddatum	:
Renteperc.	: 4,5%
Mutatiedatum	: 12.02.2015

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2013	Gerealiseerd in 2014	Na 31.12.2014 te realiseren	Resultaat per 01.01.2015
C. Kosten				
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	3.797.510	312.013		4.109.523
<i>Totaal kosten (I)</i>	7.739.046	312.013	0	8.051.059
D. Bijdragen				
- Rijk / provincie	300.000			300.000
- Algemene dienst	2.184.477		236.165	2.420.642
- 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>	7.678.274	0	236.165	7.914.439
Netto kosten (I-II = III)	60.772	312.013	-236.165	136.620
E. Opbrengsten				
- Wonen				0
- Bedrijvigheid				0
- Rente	414.749			414.749
- Overige opbrengsten				0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	414.749	0	0	414.749
Eindwaarde 31.12.2015	353.977	-312.013	236.165	278.129
Contante waarde 01.01.2015				266.152
Boekwaarde 31.12.2014		-41.964		

Specificatie Veldwijk Zuid

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	Opdrachtgever :
Bruto oppervlak		%	Projectleider :
Openbaar oppervlak		%	Planeconoom : G. Knegt
Netto oppervlak		%	
			Prijspeil : 01.01.2015
			Startdatum :
			Einddatum :
			Renteperc. : 4,5%
			Mutatiedatum : 12.02.2015
B. Programma	In m²	Aantal	
Nog uit te geven: woningen	0	0	
Nog uit te geven: bedrijven			

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2013	Gerealiseerd in 2014	Na 31.12.2014 te realiseren	Resultaat per 01.01.2015
C. Kosten				
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
<i>Totaal kosten (I)</i>	1.678.418	955.804	43.239	2.677.461
D. Bijdragen				
- Rijk / provincie				0
- Algemene dienst	361.476		189.146	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
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	2.277.777	0	232.385	2.510.162
Netto kosten (I-II = III)	-599.359	955.804	-189.146	167.299
E. Opbrengsten				
- Wonen				0
- Bedrijvigheid				0
- Rente		60.483	5.516	65.999
- Overige opbrengsten				0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	60.483	5.516	65.999
Eindwaarde 31.12.2015	599.359	-895.321	194.662	-101.300
Contante waarde 01.01.2015				-92.763
Boekwaarde 31.12.2014		295.962		

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2015

Deel II: Woningbouw, bedrijventerreinen en niet in exploitatie genomen gronden



24 maart 2015
Sector Personeel en Financiën
Afdeling Grondzaken

Inhoudsopgave

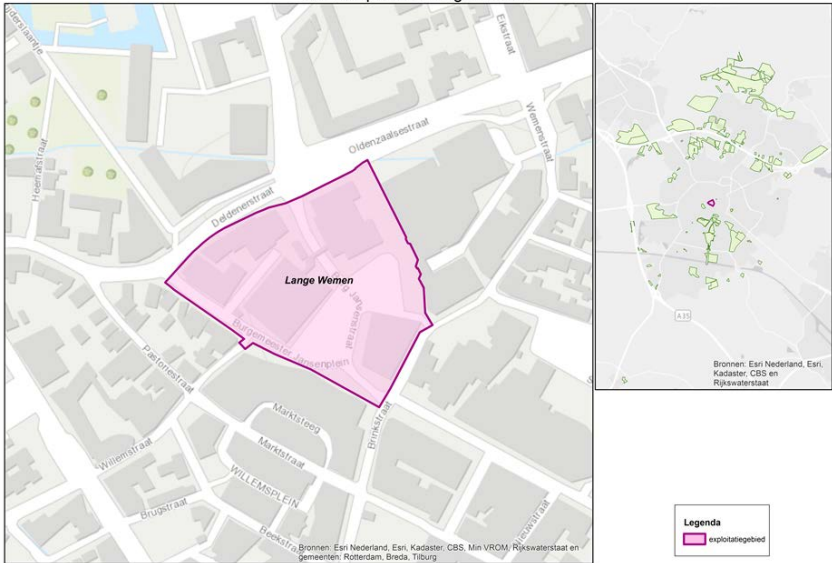
Inleiding	3
Complex 4 & 104: Lange Wemen	4
Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving)	7
Complex 12: Eeckendiekske	9
Complex 21: A) Exploitatieovereenkomsten	11
Complex 21: B) Snippergroen	13
Complex 27: M-Kwadraat	15
Complex 36: Kristenbos	17
Complex 44: Veldwijk Noord	19
Complex 52: Dalmeden	21
Complex 54: Medaillon	23
Complex 69: Brouwerijterrein	26
Complex 79: Ziekenhuisstraat-Kievitstraat	28
Complex 101: Broek Noord	30
Complex 102: Broek Oost	33
Complex 70: Hart van Zuid, 'gemeentelijk'	37
Complex 701: Hart van Zuid, 1 ^e fase Lansinkveld Noord	39
Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, Langelier Erve, EMGA & hoofdinfra 1 ^e fase	42
Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC businessdistrict, Verenigingsgebouw	45
Complex 713 & 715: Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid	48
Complex 714: Hart van Zuid, 2 ^e fase Woonstad Noord	51
Complex 716: Hart van Zuid, 2 ^e fase – Kanaalzone	53
Complex 16: Gezondheidspark	55
Complex 35: 't Oosterveld	57
Complex 84: Zuidelijke Havenweg	59
Complex 92: Veldkamptunnel	61
Complex 96: Westermaat Campus	62
Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord	64
Westermaat De Veldkamp	66
Niet in exploitatie genomen gronden	69
Verspreide gronden binnen Hart van Zuid	71

Inleiding

In dit deel van de herzieningen zijn de financiële overzichten opgenomen van de woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en niet in exploitatie genomen gronden.

Voorgaande jaren werd een toelichting, een samenvattend overzicht en een overzicht van de verschillen met de herziening van het voorgaande jaar gepresenteerd. Dit jaar is gekozen voor een andere opzet. De projectformats die worden gebruikt voor onder andere de managementrapportage en de jaarrekening zijn hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Hiermee wordt beoogd uniform inzicht te bieden in de belangrijkste onderdelen van de (ontwikkeling van de) grondexploitaties.

Complex 4 & 104: Lange Wemen

Lange Wemen Projectnummer: 104	
	Grondexploitatie Lange Wemen  Bronnen: Eas Nederland, Eas, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
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	Het projectresultaat bestaat uit verschillende onderdelen: ▪ Nieuwbouw stadskantoor ten behoeve van de huisvesting van het volledige ambtelijk apparaat; ▪ Circa 900 m² nieuwe horeca; ▪ Aanleg Horecaplein; ▪ Uitbreiding van winkelcentrum Thiemsbrug met circa 8.000 m² winkels/voorzieningen; ▪ Uitbreiding parkeergarage Thiemsbrug met circa 200 plaatsen; ▪ Nieuwbouw 68 appartementen circa 50% sociale huur; ▪ Sloop van circa 5.000 m² winkels, horeca en 38 woningen.
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 z'n huidige vorm is daarmee gestart in 2011.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralnog gelden hiervoor de volgende einddata: ▪ Nieuwbouw stadskantoor: 01-01-2017; ▪ Horeca inclusief bovenliggende woningen: medio 2016; ▪ Horecaplein: medio 2016; ▪ Uitbreiding Thiemsbrug eerste fase inclusief bovenliggende woningen: 01-01-2017.
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.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis (gebiedsontwikkeling)
Projectleider	Ellen Bijsterbosch (gebiedsontwikkeling)
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m ²	5.200		8.200	
Horeca	m ²	200		900	
Woningen	aantal	28		68	
Kantoor/maatsch.	m ²	9.500	9.500	9.000	
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.993.939	9.955.767	3.206.392	13.162.160	-168.220
Subsidies en bijdragen	-5.080.526	-4.522.017	-770.537	-5.292.554	212.028
Opbrengsten	-8.798.360	-8.448.360		-8.448.360	-350.000
Tijdsinvloeden	2.200.646	2.106.523	115.701	2.222.224	-21.578
Eindresultaat	1.315.699			1.643.470	-327.770
CW eindresultaat	1.204.825			1.440.167	-235.342
Boekwaarde	-543.371	-908.087			364.715

Korte toelichting op grex

In 2013 zijn alle verkopen, sneller dan gepland, gerealiseerd. De kosten voor het bouwrijp maken zijn nog niet gemaakt, waardoor de boekwaarde op deze grondexploitatie negatief is (er is een "spaarsaldo"). In de grondexploitatie wordt er vanuit gegaan dat in 2015 wordt gestart met het bouwrijp maken van het terrein. Indien er vertraging ontstaat in het proces is dat, vanwege de negatieve rente, financieel gezien geen probleem. Daar tegenover staat dat de beheerlasten toenemen als de geplande sloop uitgesteld wordt. Er was vanuit gegaan dat in 2014 de panden al gesloopt waren en dat er gestart was met de uitvoering. Daardoor zijn de kosten in de herziende grondexploitatie toegenomen.

In 2014 is een pand met verlies verkocht die in de herziende plannen van 2011 niet meer voorkwam. Een deel van dat verlies is gecompenseerd door een extra bijdrage uit de reserve grondexploitaties.

Risico's

- Door het onderzoek naar alternatieven voor het stadskantoor ontstaat het risico dat de private partners hun afspraken ten aanzien van de ontwikkeling gaan herzien of schade gaan claimen. Dit moet worden afgedekt door een mogelijke besparing die met het alternatief kan worden bereikt;
- De grondprijzen zijn destijds vastgelegd en inmiddels afgerekend met de ontwikkelaar. Deze zijn echter nu niet meer marktconform. Het risico bestaat dat de ontwikkelaar, zeker bij aanpassing van programma, de vraag bij de gemeente neerlegt om met terugwerkende kracht een meer realistische grondprijs te berekenen;
- Tijdens de sloop van de panden aan de Deldenerstraat en/of het bouwrijp maken wordt meer overlast veroorzaakt dan verwacht;
- De sloop van het pand aan de Deldenerstraat leidt tot schade aan de omliggende gebouwen;
- 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.

Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving)

't Rot en omgeving Projectnummer: 06	
	Grondexploitatie 't Rot / Landmanserve  Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 4,4 hectare Substructuur 1,4 hectare Netto uitgeefbaar 3,0 hectare
Doel	't Rot is een grondexploitatie waarmee in totaal 130 woningen moeten worden ontwikkeld en een sportterrein moet worden heringericht.
Projectresultaat	Tot op heden zijn nog geen kavels verkocht. Het sportterrein is deels heringericht met een kunstgrasveld en een nieuwe accommodatie voor de voetbalvereniging.
Startdatum project	Het project is op 1 januari 2004 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31 december 2025.
Huidige fase project	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.
Investing/exploitatie	Het project 't Rot is een grondexploitatie, waarin twee ontwikkelaars een bouwclaim hebben.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink (woningbouw, openbare ruimte)
Ambtelijk OG	Erik Lievers (Sport)
Projectleider	Harrie Huitema
Planeconoom	Paula Hester
Rapportageperiode	Gerrit Knegt
	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			130	
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	7.488.000	4.552.000	2.990.000	7.542.000	-54.000
Subsidies en bijdragen	-2.000	-12.000		-12.000	10.000
Opbrengsten	-7.985.000		-7.335.000	-7.335.000	-650.000
Tijdsinvloeden	3.640.000	1.258.000	2.775.000	4.033.000	-393.000
Eindresultaat	3.141.000	5.798.000	-1.570.000	4.228.000	-1.087.000
CW eindresultaat	1.936.000			2.606.000	-670.000
Boekwaarde	4.808.000	5.798.000			-990.000

Korte toelichting op grex

De kosten zijn toegenomen door een herziening van WGW voor de raming van bouwrijp maken (€ 20.000) en door een herziening voor de raming van verwerving naar aanleiding van de realisering van de grondwal langs de A1 (€ 33.000). In de vorige herziening is nog aangenomen dat de geluidswal ten oosten van de IJsbaanweg geheel op grond van Rijkswaterstaat kon worden aangelegd. Nu is gebleken dat voor de geluidswal aldaar toch grond van de gemeente nodig is.

De bijdragen zijn toegenomen met € 10.000. Dit komt door een bijdrage uit de Reserve Bodemsanering, wegens de sanering van een asbestvervuiling op het sportpark.

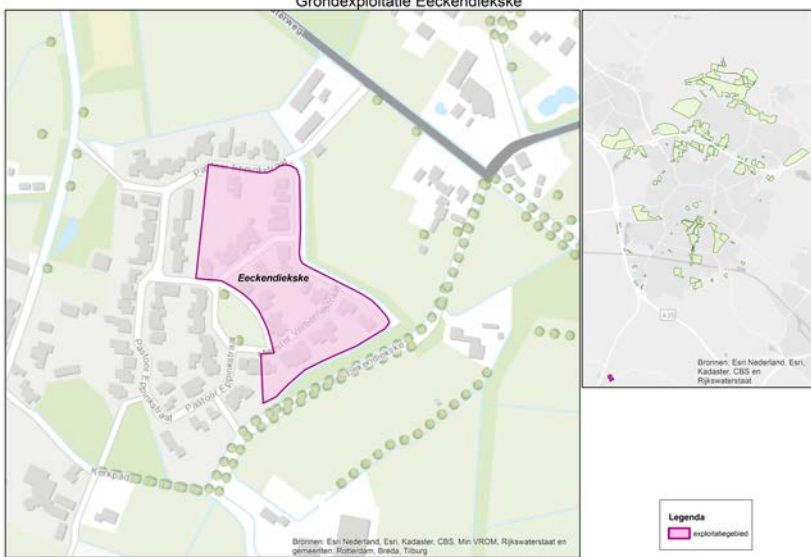
De raming van de opbrengsten is € 650.000 lager dan in de herziening van vorig jaar. Dit komt door de verwerking van het grondprijsonderzoek van Stec. Ook de tijdsinvloeden worden € 400.000 hoger geraamd dan vorig jaar. Ook dit is een gevolg van de lagere grondopbrengsten. Door de lagere grondopbrengsten, worden minder rentebaten gerealiseerd.

In totaal neemt het tekort op eindwaarde met € 1,1 miljoen toe. Hierdoor moet een kleine € 7 ton extra aan voorziening worden getroffen.

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. Deze kan lager uitvallen dan in de herziening is aangenomen.

Complex 12: Eeckendiekske

Eeckendiekske Projectnummer: 12							
	Grondexploitatie Eeckendiekske  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>2,6 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>1,0 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>1,6 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	2,6 hectare	Substructuur	1,0 hectare	Netto uitgeefbaar	1,6 hectare
Exploitatiegebied	2,6 hectare						
Substructuur	1,0 hectare						
Netto uitgeefbaar	1,6 hectare						
Doel	Het doel van het project Eeckendiekske is extra woningbouw mogelijk te maken in Beckum. Het betreft hier 29 kavels waarop twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen ontwikkeld kunnen worden. In 2000 is gestart met het bouwrijp maken waarna gestart is met de bouw van de eerste woningen.						
Projectresultaat	Inmiddels zijn 27 kavels verkocht en bebouwd en is de openbare ruimte reeds woonrijpgemaakt.						
Startdatum project	Het project is gestart in 2000.						
Oplevering/ einddatum project	De einddatum voor dit project was oorspronkelijk 2005. Omdat deze einddatum al lang gepasseerd is en er nog steeds 2 kavels niet verkocht zijn, zijn de gronden overgedragen aan complex 9 (verspreide gronden binnen de bebouwde kom). Hierdoor is het project op 31 december 2014 afgesloten.						
Huidige fase project	Project is in de nazorgfase omdat alle werkzaamheden hier verder zijn afgerond. Alles is woonrijp gemaakt en overgedragen aan Wijkbeheer.						
Investering/exploitatie	Exploitatie is op 31-12-2014 afgesloten.						
Bestuurlijk OG	Mariska Ten Heuw						
Ambtelijk OG	Roy Knobben						
Projectleider	Frank Kusters						
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff						
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014						

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			29	27
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.326.000	2.551.000		2.551.000	-225.000
Subsidies en bijdragen	-5.000	-5.000		-5.000	0
Opbrengsten	-2.494.000	-2.410.000		-2.410.000	-84.000
Tijdsinvloeden	-134.000	-136.000		-136.000	2.000
Eindresultaat	-308.000				-308.000
CW eindresultaat	-308.000				-308.000
Boekwaarde	-46.000				-46.000

Korte toelichting op grex

Omdat het complex dit jaar is afgesloten zijn de afwijkingen ten opzichte van de laatste actualisatie relatief hoog. De kosten zijn verhoogd doordat de winst uit dit project is afgedragen aan de reserves van het grondbedrijf. De gerealiseerde opbrengsten zijn minder, omdat de overgebleven gronden bij de afsluiting van het complex tegen een lagere verkeerswaarde zijn overgedragen aan complex 9.

Er is sprake van een kleine verslechtering ten opzichte van de vorige herziening, € 94.000.

Risico's

Er zijn geen risico's omdat dit complex op 31-12-2014 is afgesloten.

Complex 21: A) Exploitatieovereenkomsten

A) Exploitatieovereenkomsten

Projectnummer: 21



Doel	Exploitatie om per project de gemaakte kosten voor publiekrechtelijke werkzaamheden te kunnen verhalen op de betreffende private partij.
Projectresultaat	Het gewenste resultaat is bereikt als alle publiekrechtelijke werkzaamheden zijn afgerond zodat private partijen gewenste ontwikkelingen kunnen gaan uitvoeren.
Startdatum project	Diverse projecten met elk een eigen startdatum, doorlooptijd en einddatum.
Oplevering / einddatum project	Diverse projecten met elk een eigen doorlooptijd en einddatum.
Huidige fase project	Doordat elk project een andere starttijd, doorlooptijd en einddatum heeft, bevindt ook elk project zich in een andere project fase. Ook de omvang van de projecten kan sterk van elkaar verschillen.
Investering/exploitatie	Diverse investeringen waarvan de exploitatiegebieden geen eigendom zijn van de Gemeente Hengelo.
Bestuurlijk OG	Diverse
Ambtelijk OG	Diverse
Projectleider	Diverse
Planeconoom	Diverse
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	19.012.000	18.875.000	281.000	19.156.000	-144.000
Subsidies en bijdragen	-14.936.000	-14.138.000	-998.000	-15.136.000	200.000
Opbrengsten	-4.041.000	-4.082.000	-6.000	-4.088.000	47.000
Tijdsinvloeden	-59.000	-32.000		-32.000	-27.000
Eindresultaat	-24.000			-68.000	44.000
CW eindresultaat	-12.000			-65.000	53.000
Boekwaarde	-695.000	622.000			1.349.000

Korte toelichting op grex

De toename van de boekwaarde kan worden verklaard door betalingen van € 1,3 miljoen voor de gemeentelijke bijdragen aan de herstructurering van de Berflo Es en Veldwijk Zuid (1e fase). Hiervoor zijn in het verleden realisatieovereenkomsten gesloten met Welbions.

Risico's

Risico's zijn betrekkelijk klein, omdat de publiekrechtelijke taken die uitgevoerd moeten worden óf goed in te schatten zijn óf op basis van nacalculatie worden uitgevoerd. Voor alle uit te voeren werkzaamheden geldt dat zij kostendekkend moeten zijn.

Complex 21: B) Snippergroen

B) Snippergroen Projectnummer: 21



Doel	Gemeentelijk groen (snippergroen) te verkopen met als doel verzoeken van burgers in te willigen, extra inkomsten te genereren, de incidentele herinrichtingskosten na terugname terug te dringen en door de arealen te verkleinen verminderen de onderhoudskosten. Onder snippergroen wordt verstaan 'kleine' versnipperde groenstroken (gemiddelde grootte is 25 tot 50 m ²) in de woon- en werkomgeving die eigendom zijn van de gemeente en die direct grenzen aan particulier eigendom. Deze groenstroken zijn niet beeldbepalend, maken geen essentieel deel uit van het straatprofiel en maken geen deel uit van de hoofdgroenstructuur. Snippergroen kan worden verkocht, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte.
Projectresultaat	Tevreden burgers en verder extra inkomsten. Tevens kosten besparing door verkleining van de gemeentelijke arealen die niet meer onderhouden dienen te worden. Ook incidentele herinrichtingskosten na terugname worden teruggedrongen.
Startdatum project	De startdatum voor dit project is 01-01-2005. De aanpak vindt buurt voor buurt plaats.
Oplevering / einddatum project	In wijkgedeelte Woolde en de Hasseler Es is het project Verkoop Snippergroen opgestart en (deels) uitgevoerd. In 2010 zou het project afgerond zijn. Door diverse wijzigingen in het beleid en de wensen van burgers is er enige vertraging ontstaan. Om toch op een effectieve manier te kunnen blijven werken, worden aanvragen voor verkoop van snippergroen beoordeeld op basis van binnengekomen verzoeken. Dit betekent dat de verkoop van snippergroen niet meer wordt geconcentreerd op één wijk of buurt. Momenteel wordt een nieuwe nota snippergroen voorbereid waarover het college een voorlopig besluit heeft genomen en 6 weken ter inzage wordt gelegd.
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de realisatiefase.
Investering/exploitatie	Het volledige exploitatiegebied is eigendom van de Gemeente Hengelo.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Martin van 't Veen
Projectleider	Ralf ter Beek
Planeconoom	Roy Knobben
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie complex 21 (totaal)	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.425.000	1.526.000		1.526.000	-101.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-1.596.000	-1.596.000		-1.596.000	
Tijdsinvloeden					
Eindresultaat	-171.000			-102.000	-69.000
CW eindresultaat				65.000	
Boekwaarde	-175.000	-70.000			73.000

Korte toelichting op grex

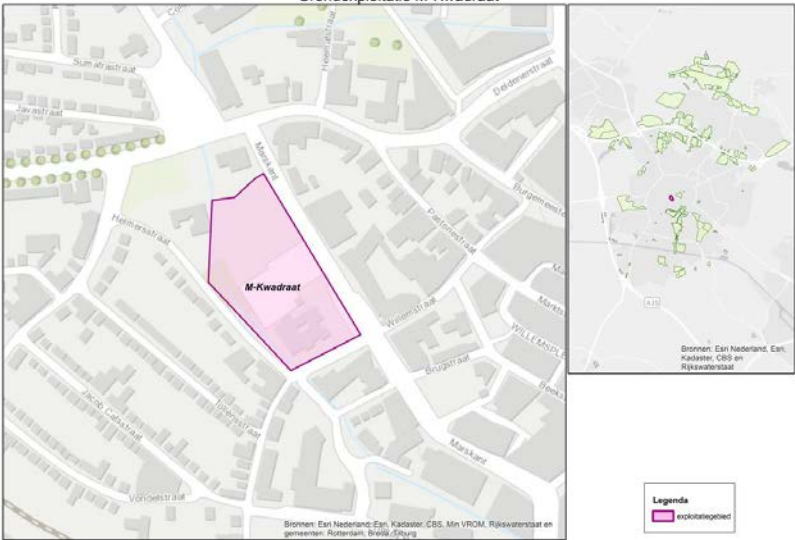
De kosten zijn hoger uitgevallen door langlopende verjaringszaken en door hogere personele lasten in de voorbereiding van de verkoop en veranderen van het snippergroenbeleid.

Risico's

De risico's in dit project zijn redelijk aanwezig. Hierbij moet je denken aan boze burgers als wensen anders zijn dan in het gemeentelijk beleid. Dit spanningsveld wordt echter goed in de gaten gehouden en worden ondervangen door de nieuwe beleidsstukken die in voorbereiding zijn. Hiermee proberen we meer tegemoet te komen aan de wens van de burger maar tevens onze bezuinigingstaken op het gebied van snippergroen (herinrichtingskosten terugdringen & onderhoudskosten verminderen door verkleinen arealen) niet uit het oog te verliezen.

Het nog verder uitlopen van het project in de tijd zou ook een risico kunnen zijn, maar omdat het hier een meer dynamisch traject betreft, wordt deze buiten beschouwing gelaten.

Complex 27: M-Kwadraat

M-Kwadraat Projectnummer: 27	
	Grondexploitatie M-Kwadraat  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Eerl Nederland, Eerl Kadaster, CBS, Min VROM, Rijswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
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 geregeld, doch 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. Vast staat, dat realisatie op korte termijn niet wenselijk is. Overeengekomen is om als richtjaar uit te gaan van start realisatie in 2017. Om de school duidelijkheid te geven zal in 2014 op basis van een plan gezien worden wanneer de nieuwe school gerealiseerd kan worden en op welke locatie.
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan dateert uit 2007
Oplevering / einddatum project	31-12-2019
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de planfase
Investering/exploitatie	Voor het project M-kwadraat is een exploitatieovereenkomst gesloten met ene private partij.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Joop Nijenhuis
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

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 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	4.808.085	2.033.751	2.770.544	4.804.295	3.790
Subsidies en bijdragen	-2.932.000	-2.332.000	-600.000	-2.932.000	0
Opbrengsten	-2.002.400	-925.750	-1.077.000	-2.002.750	350
Tijdsinvloeden	1.236.963	1.153.202	79.615	1.232.817	4.146
Eindresultaat	-1.110.648	70.797	-1.173.159	-1.102.362	-8.286
CW eindresultaat	931.000			885.000	46.000
Boekwaarde	-76.000	-70.797			-5.204

Korte toelichting op grex

Op 31-12-2014 heeft het complex M-Kwadraat een negatieve boekwaarde van € 70.797,-. Er is meer ontvangen dan er is geïnvesteerd. Het eindresultaat op contante waarde is per 01-01-2015 € 885.000,- negatief waarvoor een voorziening is getroffen.

Over de tijdelijke inrichting van het huidige gebied dient nog nader overleg plaats te vinden. Overeengekomen is dat de gemeente vooralsnog het recht behoudt op de exploitatie van de huidige parkeervoorzieningen totdat in overleg een nieuwe functie aan het gebied wordt gegeven. De verdere voortzetting als parkeerterrein wordt in overleg jaarlijks gezien.

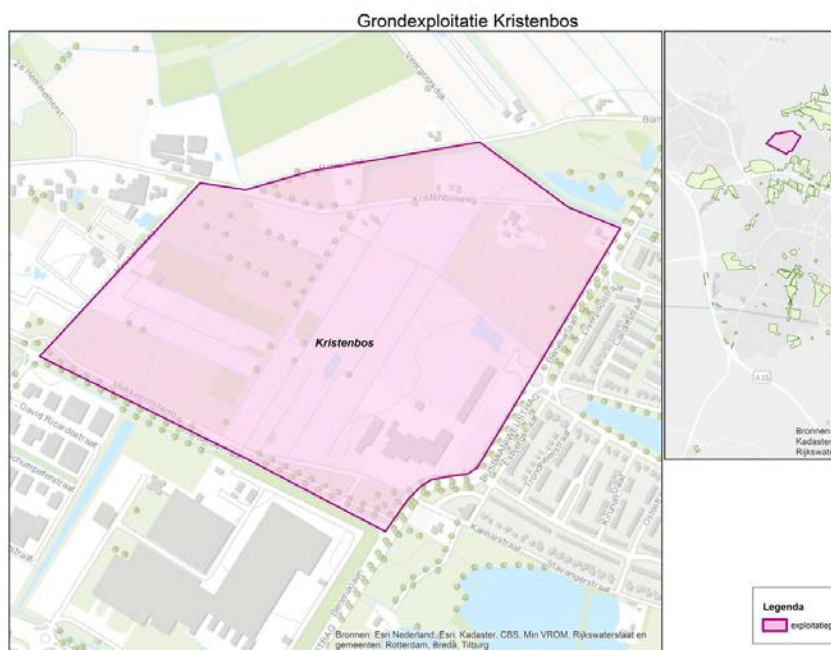
Risico's

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 2020. Indien in 2020 nog geen basis bestaat voor de realisatie wordt de overeenkomst ontbonden.
Startdatum project	In 2006
Oplevering / einddatum project	In 2020
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	-
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.004.180	409.591	13.594.588	14.004.180	0
Subsidies en bijdragen	-2.877.878	-678.706	-2.199.172	-2.877.878	0
Opbrengsten	-11.917.162		-11.917.162	-11.917.162	0
Tijdsinvloeden	1.267.938	607.639	681.285	1.288.925	-20.987
Eindresultaat	477.077			498.064	-20.987
CW eindresultaat	350.570			350.231	339
Boekwaarde	321.890	338.524			-16.634

Korte toelichting op grex

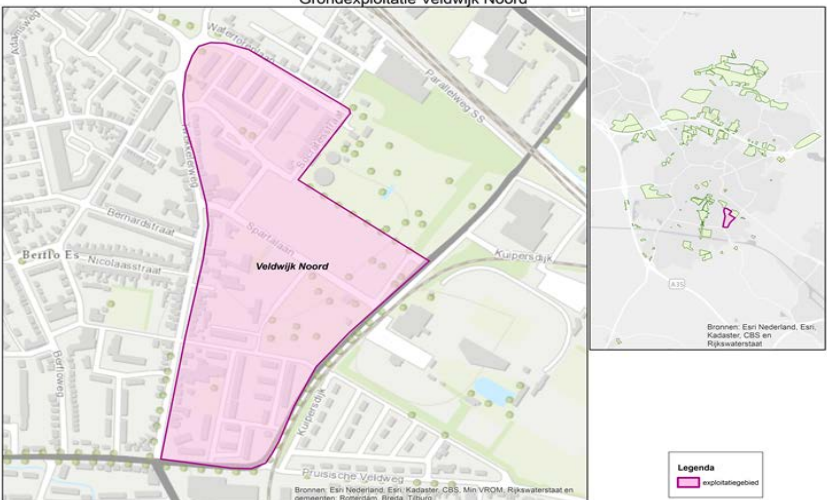
De grondexploitatie is bijgewerkt met de boekwaardes. Het gaat dan voornamelijk om het bijwerken van de rentekosten, want er wordt door de organisatie niet gewerkt aan dit project.

Risico's

De boekwaarde is afgedekt met de voorziening die voor het project is getroffen. Indien het project niet doorgaat is er daarmee financieel geen probleem. Daarnaast is afgesproken dat in 2017 bij de evaluatie van het project € 142.500 door de ontwikkelaar wordt vergoed.

Complex 44: Veldwijk Noord

Veldwijk Noord Projectnummer: 44

	Grondexploitatie Veldwijk Noord 										
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	Opbouw van een woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur. Gepland staat voor fase 1: - de bouw van een winkelcentrum met een woontoren met 42 huurappartementen en een woontoren met 56 koopappartementen; - circa 100 grondgebonden woningen grotendeels vrije sector; - circa 30 zorgwoningen.										
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 het winkelcentrum met de woontoren met huurappartementen is gestart en deze wordt naar verwachting in 2015 opgeleverd. Het is de verwachting dat de grondgebonden woningen en zorgwoningen gefaseerd tussen 2015 en 2022 worden uitgegeven. Vanaf 2022 is het de verwachting dat begonnen wordt met fase 2 en 3.										
Huidige fase project	Het project bevindt zich, voor fase 1, in de uitvoeringsfase.										
Investerings/exploitatie	Het project wordt tezamen 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	Hans Lubbers (gebiedsontwikkeling)										
Planeconoom	Frank Kusters										



Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014
-------------------	---------------------------

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	21.925.557	8.529.741	13.517.929	22.047.671	-122.114
Subsidies en bijdragen	-15.737.642	-11.860.346	-2.434.730	-15.766.128	28.486
Opbrengsten	-4.320.000		-4.320.000	-4.320.000	0
Tijdsinvloeden	-2.506.887	-2.683.416	-533.761	-3.217.177	710.290
Eindresultaat	-638.972	-6.014.021	6.229.439	-1.255.634	616.662
CW eindresultaat	376.779			708.519	-331.740
Boekwaarde	-11.269.587	-7.485.073			-3.784.514

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie heeft een zogenaamde negatieve boekwaarde (een spaarsaldo). De opbrengsten en bijdragen zijn eerder binnen gehaald dan dat er kosten gemaakt zijn. Als het project minder snel kosten maakt dan verwacht ontstaat er een rentevoordeel. In 2014 is dat gebeurd en daardoor is er een rentevoordeel ontstaan.

Risico's

Door de negatieve boekwaarde is het risicoprofiel aan de lage kant. Uiteraard moet er nog wel voor ruim € 4 miljoen aan verkopen gerealiseerd worden.

Door de lange looptijd lopen we het risico op kostenverhoging in de planontwikkelingskosten en extra kosten met betrekking tot de openbare ruimte.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 42,3 hectare Substructuur: 9,2 hectare Netto uitgeefbaar: 33,1 hectare
Doel	Dalmeden is een grondexploitatie waarmee in totaal 520 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.
Projectresultaat	Tot op heden zijn er 88 kavels (88 woningen) verkocht.
Startdatum project	Het project is op 1 januari 2003 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31 december 2031.
Huidige fase project	Het project is verdeeld in deelplannen. Een aantal deelplannen zijn in uitvoering en een aantal deelplannen zijn in de planvoorbereidingsfase.
Investering/exploitatie	Het project Dalmeden is een grondexploitatie.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			520	88
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	49.585.000	36.714.000	13.521.000	50.235.000	-650.000
Subsidies en bijdragen	-799.000	-868.000		-868.000	69.000
Opbrengsten	-86.545.000	-14.693.000	-73.189.000	-87.882.000	1.337.000
Tijdsinvloeden	34.987.000	20.447.000	14.587.000	35.034.000	-47.000
Eindresultaat	-2.772.000	41.600.000	-45.081.000	-3.481.000	709.000
CW eindresultaat	-1.312.000			-1.647.000	335.000
Boekwaarde	40.785.000	41.600.000			-815.000

Korte toelichting op grex

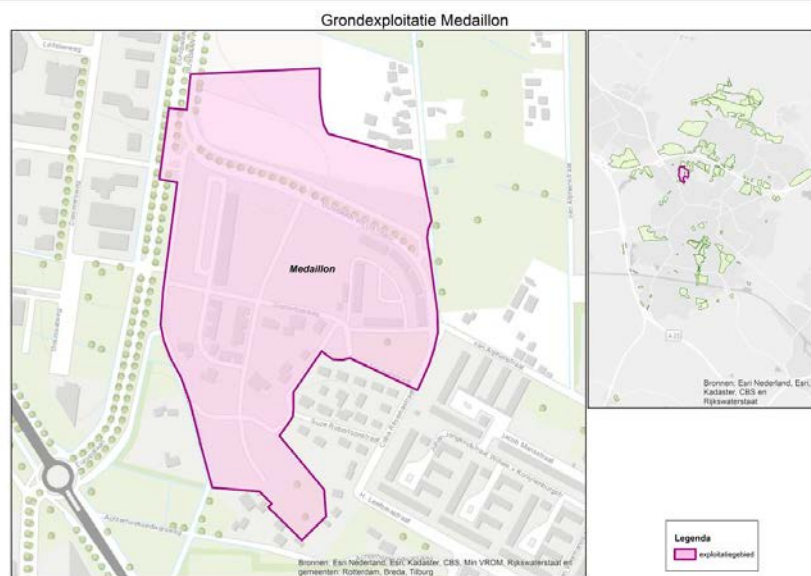
De kosten zijn toegenomen door de toegepaste prijsindexering en raming van extra kosten voor OZB en uren beheerskosten. De bijdragen zijn toegenomen door de realisatie van een bijdrage voor een fietspad door Dalmeden en Schalmeden. De opbrengsten zijn toegenomen naar aanleiding van het grondprijsonderzoek van Stec. Hierdoor zijn met name aan middelgrote kavels hogere grondprijzen toegerekend dan in de vorige herziening nog aangenomen. Per saldo is de grondexploitatie op contante waarde met € 335.000 verbeterd.

Risico's

Het belangrijkste risico is dat er 9 kavels niet uitgeven kunnen worden door de uitspraak van de Raad van State. Op dit moment is het de verwachting dat er gerepareerd kan worden en de kavels in een later stadium alsnog uitgeven kunnen worden. Het risico bestaat echter dat deze kavels alsnog nooit uitgeven kunnen worden.

Complex 54: Medaillon

Medaillon Projectnummer: 54



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 10,9 hectare Substructuur: 5,1 hectare Netto uitgeefbaar: 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 met zowel koop- als huurwoningen. 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 kapwoningen, 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 in een PPS-constructie met Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V.. Deze samenwerking is in gezamenlijk overleg beëindigd in 2012. De grote kavels in het zuidelijk deel van het plan zijn daarbij overgedragen aan de gemeente (totaal 21 kavels, waarvan 7 woningen inmiddels gerealiseerd zijn).
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelgebieden wat betreft de realisatie van de bouw. In de oorspronkelijke planopzet zouden de laatste deelgebieden worden gerealiseerd in de periode 2009-2012. Door de crisis in de bouw is dit niet gelukt. Verwachting is dat de komende jaren de kavels worden gebouwd. Planning loopt nu door tot 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 gemeentelijke eigendom.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Ellen Bijsterbosch
Planeconoom	Christel zūm Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			220	140 (50)
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.449.000	12.447.000	1.680.000	14.127.000	322.000
Subsidies en bijdragen	-1.608.000	-1.608.000		-1.608.000	0
Opbrengsten	-15.402.000	-12.658.000	-2.789.000	-15.447.000	45.000
Tijdsinvloeden	1.217.000	1.375.000	-265.000	1.110.000	107.000
Eindresultaat	-1.344.000			-1.817.000	473.000
CW eindresultaat	-987.000			-1.395.000	408.000
Boekwaarde	-253.000	-443.000			190.000

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. Dit levert een positief resultaat op voor het project. Ook bij de opbrengsten levert het een positief verschil op. Dit verschil wordt veroorzaakt door het her berekenen van de kavelprijzen en het schrappen van de financiële voordelen voor kopers van het CPO-kavel op de kavels 13 tot en met 15. Verder is de Boekwaarde in het project negatief (er is sprake van een "spaarsaldo"), omdat de verkoopopbrengsten hoger zijn dan de tot op heden gemaakte kosten. Dat heeft tot gevolg dat er rentevoordelen ontstaan. De verwachte einddatum is nu vastgesteld op 31 december 2020. Mocht er, door nu nog niet te voorziene omstandigheden, in het project vertraging ontstaan dan heeft dat financieel gezien geen direct gevolgen, vanwege de negatieve rente.

In het project worden momenteel geen risico's ervaren.

De vertraging die dit project heeft opgelopen wat betreft de uitgifte van kavels en de bouw van woningen heeft het bouw- en woonrijp maken van deze wijk wel vertraagd, maar deze kosten zijn opgevangen in de grex. Het project zal nog geruime tijd doorlopen, een voorzichtige schatting is tot 2020. 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. Een nog verdere uitfasering tot na 2020 kan opgevangen worden door de negatieve boekwaarde die extra rente oplevert.

Verder is Deelgebied 11 anders ingedeeld: de kavels zijn verkleind. De benodigde bestemmingsplan wijziging is inmiddels volledig doorlopen en onherroepelijk verklaard. De verkleining van de kavels zal de verkoopbaarheid van de kavels vergroten. De verkaveling brengt echter wel extra kosten met zich mee omdat de reeds geplande weg verlengt zal moeten worden evenals de algemene voorzieningen (water, riool en dergelijke). Deze kosten worden echter opgevangen in de post onvoorzien.

Complex 69: Brouwerijterrein

Brouwerijterrein Projectnummer: 69



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 januari 1998 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31 december 2017.
Huidige fase project	De fase waarin het project zich nu bevindt is de uitvoeringsfase. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijpgemaakt. 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.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink.
Ambtelijk OG	Harrie Huitema.
Projectleider	Hans Lubbers
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

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 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	874.000	857.000	19.000	876.000	-2.000
Subsidies en bijdragen	-1.033.000	-661.000	-372.000	-1.033.000	0
Opbrengsten					
Tijdsinvloeden	88.000	58.000	43.000	101.000	-13.000
Eindresultaat	-71.000	254.000	-310.000	-56.000	-15.000
CW eindresultaat	-62.000			-47.000	-15.000
Boekwaarde	-254.000	-254.000			0

Korte toelichting op grex

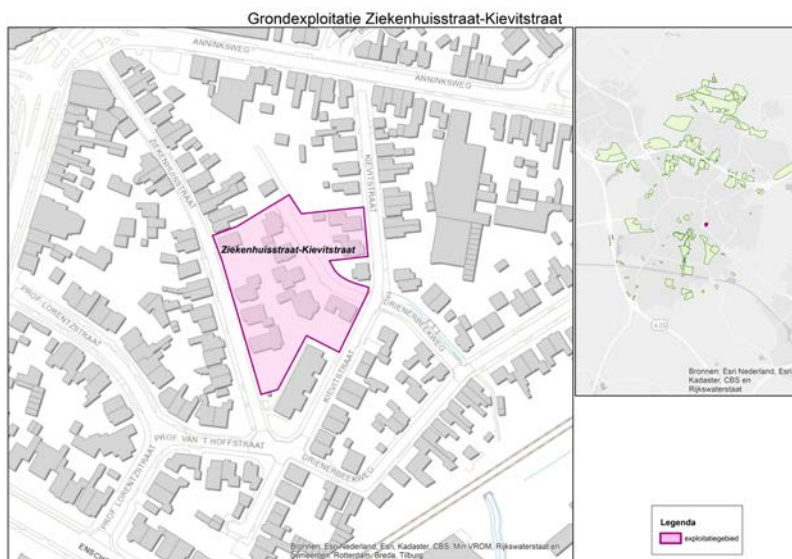
De grondexploitatie betreft de verantwoording van de voortgang van een exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar. In de grondexploitatie worden de gemeentelijke kosten verantwoord die met betrekking tot de exploitatieovereenkomst worden gemaakt. Deze worden vergeleken met de exploitatiebijdrage die 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 79: Ziekenhuisstraat-Kievitstraat

Ziekenhuisstraat-Kievitstraat Projectnummer: 79



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 0,6 hectare Substructuur: 0,1 hectare Netto uitgeefbaar: 0,5 hectare
Doel	Het doel van het project Ziekenhuisstraat-Kievitstraat is een binnenstedelijke herontwikkeling die een kleinschalig woningbouwproject mogelijk maakt. Hiervoor is sloop noodzakelijk van het voormalige P.C. Borsthuis met bijbehorende parkeergelegenheid. Het exploitatiegebied ligt ingeklemd tussen de Ziekenhuisstraat en de Kievitstraat en geeft ruimte aan 13 vrije bouwkvavels. Het project is gestart in 2006 met de sloop en in 2010 zijn de eerste kvavels verkocht en bebouwd.
Projectresultaat	Het te behalen projectresultaat is het realiseren van 13 vrijstaande woningen. Verder zal de Drienerbeek weer verder worden opengelegd. Door gewijzigde inzichten is er inmiddels voor gekozen om de Drienerbeek niet open te leggen, maar overkluist te laten.
Startdatum project	De startdatum voor dit project is 01-01-2006. Door gevolgen van de sloop, waardoor schade is ontstaan aan de omliggende woningen, is pas in 2010 gestart met de verkoop van de 13 kvavels.
Oplevering / einddatum project	Inmiddels zijn 12 kvavels verkocht, bebouwd en bewoond. De laatste kavel zal in 2015 worden verkocht en bebouwd. De planning is dat dit project eind 2015 wordt afgerond en afgesloten.
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de realisatiefase. Het gedeelte aan de Drienerbeekweg is volledig afgerond inclusief het woonrijp maken. De openbare ruimte is hier reeds overgedragen aan Wijkbeheer. Hier is sprake van de nazorgfase.
Investering/exploitatie	Het volledige exploitatiegebied is eigendom van de Gemeente Hengelo.
Bestuurlijk OG	Mariska Ten Heuw
Ambtelijk OG	Henk Jan Tromp
Projectleider	Roy Knobben
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff

Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014
-------------------	---------------------------

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			13	12
Kantoor/maatsch.	m2	1536	1536		
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.685.000	1.556.000	68.000	1.624.000	61.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-1.735.000	-1.636.000	-104.000	-1.739.000	4.000
Tijdsinvloeden	190.000	179.000		179.000	11.000
Eindresultaat	140.000			63.000	77.000
CW eindresultaat	134.000			61.000	73.000
Boekwaarde	157.000	99.000			58.000

Korte toelichting op grex

De kosten vallen gunstiger uit ten opzichte van de laatste actualisatie in verband met lager uitvallende kosten in het woonrijp maken. Het verschil in de opbrengsten is te verklaren vanuit een verkoop van een extra strook grond. Deze opbrengsten moeten echter na verkoop weer worden overgedragen aan het vastgoedbedrijf die deze grond in zijn arealen heeft. Door de wijzigingen van de rente toerekening in het project is er ook hier een klein voordeel. Alle voordelen bij elkaar zorgt er voor dat het negatieve resultaat van dit project verder worden teruggedrongen.

Risico's

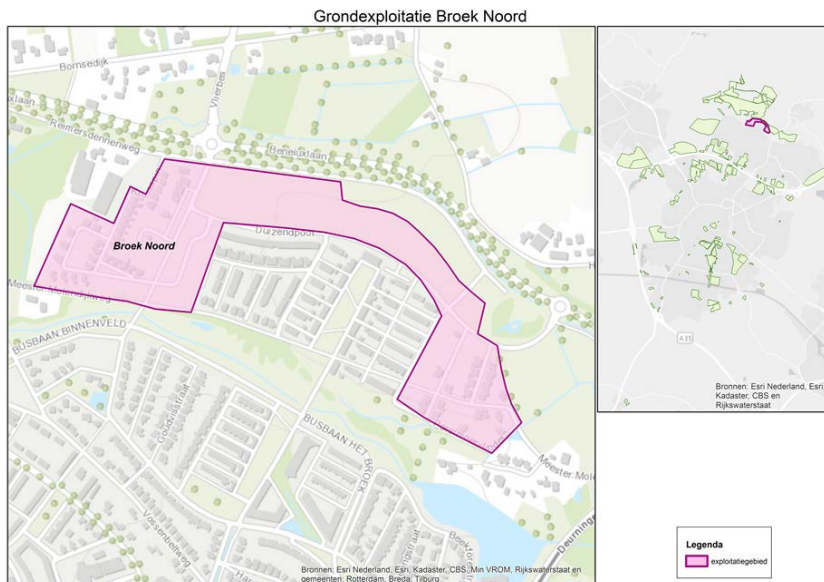
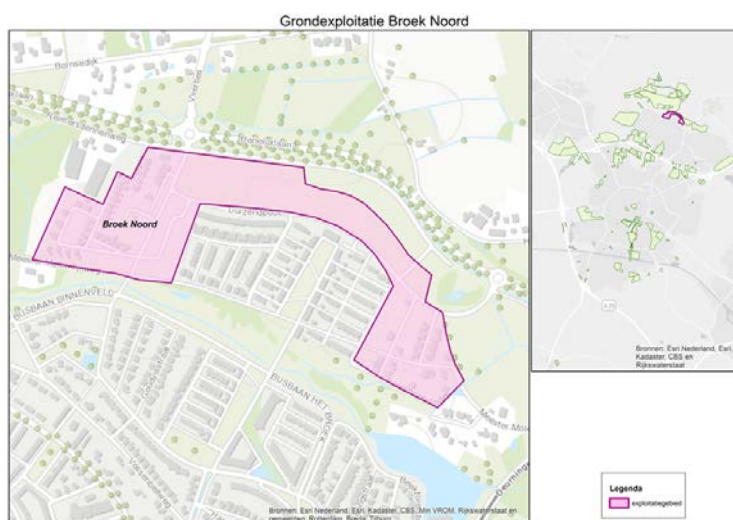
In het project worden momenteel geen risico's ervaren.

Voor de laatste kavel is een koopovereenkomst gesloten en voor de bouw van de woning is door de kopers reeds een omgevingsvergunning aangevraagd. Planning is dat deze verleend wordt in maart 2015, waarna de grond wordt afgenomen en gestart met de bouw.

Voor het woonrijp maken is nog een krediet beschikbaar, die volgens opgave ruim toereikend moet zijn.

Complex 101: Broek Noord

Broek Noord Projectnummer: 101



Ruimtegebruik

Bruto oppervlak:	29,8 hectare
Te handhaven bebouwing:	3,0 hectare
Te handhaven oppervlak wegen:	1,7 hectare
Openbaar oppervlak:	8,3 hectare

	Netto oppervlak: 16,8 hectare
Doel	Een kwalitatief hoogwaardige wijkontwikkeling in combinatie met de verkoop van kavels voor grondgebonden woningen te realiseren in de gebieden: ▪ Silverveld ▪ Slingerveld ▪ 'De Noordrand' ▪ Broek Noord-West
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw en een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.
Startdatum project	In 1992
Oplevering / einddatum project	In 2026
Huidige fase project	(gedeeltelijk) planvoorbereiding en realisatiefase.
Investing/exploitatie	Grondexploitatie en investering.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Hans Lubbers
Planeconoom	Marcel van der Meer
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			203	37
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	-20.724.000	-20.976.000	-1.672.000	-22.649.000	1.925.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000		-273.000	0
Opbrengsten	-28.219.000	-14.623.000	-16.333.000	-30.956.000	2.737.000
Tijdsinvloeden	9.276.000	7.318.951	3.066.000	10.385.000	-1.109.000
Eindresultaat	1.508.000			1.804.000	-296.000
CW eindresultaat	971.000			1.064.000	-93.000
Boekwaarde	11.559.000	13.399.000			1.840.000

Korte toelichting op grex

Het verschil in de kosten is te verklaren door de verwerving van de voormalige gronden van MEGA in Broek Noordwest. Dat is ook de reden voor het verschil in de opbrengsten. Deze gronden zijn als (extra) opbrengst in de grondexploitatie verantwoord. Het gaat om een toevoeging van 45 extra te verkopen woningen.

In deze herziening zijn de grondprijzen voor een groot aantal kavels aangepast op basis van een actueel marktonderzoek naar grondprijzen. Daarnaast is de prijs van één (moeilijk te verkopen) kavel afgewaardeerd.

Risico's

Een risico is dat in het stedenbouwkundig ontwerp van de noordrand minder m2 uitgeefbaar 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	
	Grondexploitatie Broek Oost Broek Oost Legenda exploitatiegebied Bronnen: Eeri Nederland, Eeri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Bronnen: Eeri Nederland, Eeri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Bruto oppervlak: 13,3 hectare Groen en water: 5,4 hectare Verharding: 2,4 hectare Netto uitgeefbaar: 5,5 hectare
Doel	De grondexploitatie van Broek Oost is gebaseerd op een programma met ruim 90 woningen, een verzorgingshuis en een appartementencomplex met sociale huurwoningen.
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.
Startdatum project	In 2000
Oplevering / einddatum project	In 2032
Huidige fase project	(gedeeltelijk) planvoorbereiding.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Hans Lubbers
Planeconoom	Marcel van der Meer
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			33.891 (110)	5.682 (10)
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			15.815	

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	-12.649.000	-9.058.000	-3.611.000	-12.669.000	20.000
Subsidies en bijdragen	-5.284.000	-5.292.000	-11.676	-5.304.000	20.000
Opbrengsten	-12.456.000	-1.350.000	-10.552.505	-11.903.000	-553.000
Tijdsinvloeden	2.845.000	1.128.000	1.204.636	2.332.000	513.000
Eindresultaat	-2.245.000			-2.206.000	-39.000
CW eindresultaat	-1.017.000			-999.000	-18.000
Boekwaarde	3.504.000	3.543.000			39.000

Korte toelichting op grex

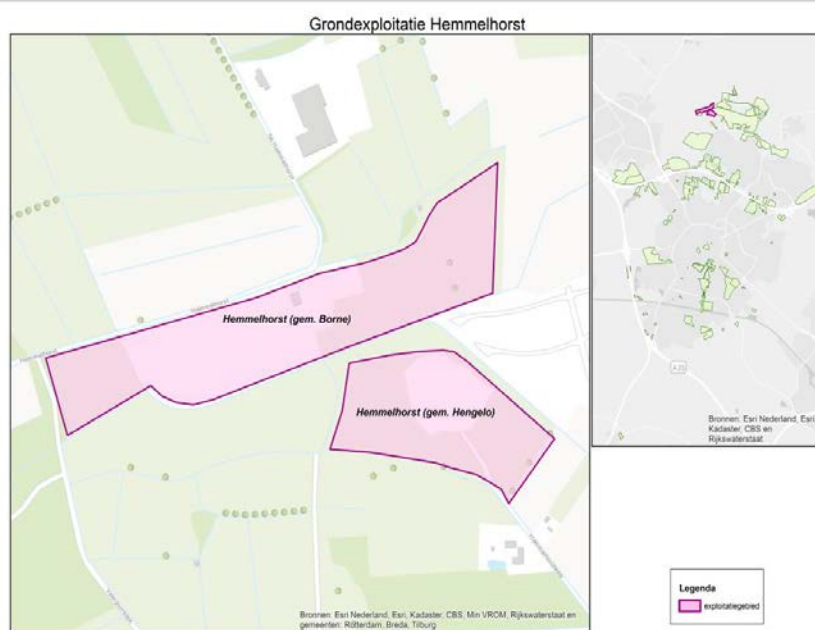
In deze herziening zijn de grondprijzen voor de kavels voor woningbouw aangepast op basis van een actueel marktonderzoek naar grondprijzen. De komende jaren wordt, met uitzondering van de resterende kavels aansluitend aan de Noordrand in Broek Noord, geen ontwikkeling verwacht. Hierdoor is de fasering van de verkoop van kavels in de grondexploitatie in de vorige herziening al aangepast (> 2028).

Risico's

Een risico is dat met de houder van de bouwclaim geen akkoord kan worden bereikt binnen de kaders van de grondexploitatie.

Wijkerslocatie Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -



Ruimtegebruik	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 1 januari 2008 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31 december 2025.
Huidige fase project	De fase waarin het project zich nu bevind is de uitvoeringsfase. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijpgemaakt.
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Theo Kupper
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

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 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	4.971.000	4.265.000	952.000	5.217.000	-246.000
Subsidies en bijdragen	-63.000	-33.000	-30.000	-63.000	0
Opbrengsten	-7.032.000	-1.472.000	-6.500.000	-7.972.000	940.000
Tijdsinvloeden	2.342.000	1.359.000	703.000	2.062.000	280.000
Eindresultaat	218.000	4.119.000	-4.875.000	-756.000	974.000
CW eindresultaat	132.000			-466.000	598.000
Boekwaarde	3.807.000	4.119.000			-312.000

Korte toelichting op grex

De geraamde kosten zijn toegenomen met € 248.000. Er is een stelpost opgenomen voor de sanering van asbestvervuiling die wordt verwacht op één kavel die aan de gemeente Hengelo moet worden overgedragen. De precieze kosten van de sanering moeten nog worden bepaald. Daarnaast zijn de budgetten voor plankosten verhoogd.

De raming voor de opbrengsten zijn verhoogd naar aanleiding van onderzoek naar de hoogte van de grondprijzen. De geraamde rentelasten zijn afgenomen. Dit komt deels door de hogere grondopbrengsten die meer rente generen. Daarnaast speelt ook een effect van renteverlaging in Borne. De grondexploitatie wordt door Borne gevoerd. De rente die aan de grondexploitatie wordt toegerekend, is gebaseerd op het rentebeleid van Borne. Borne verlaagd in de jaren 2016-2018 de rente naar 3,75%. Hierdoor zijn de geraamde rentekosten lager dan in de vorige herziening nog aangenomen.

Per saldo neemt de eindwaarde van de grondexploitatie met € 598.000 toe van € 132.000 negatief naar € 466.000 positief. Het aandeel van deze verbetering voor de gemeente Hengelo is 50%. Voor Hengelo wordt de grondexploitatie dus circa € 300.000 beter. Hierdoor kan € 66.000 aan voorziening vrijvallen.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 70: Hart van Zuid, 'gemeentelijk'

Hart van Zuid, 'gemeentelijk'	
Projectnummer: 70	
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Met het plan Hart van Zuid beoogt de gemeente het verouderd 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. Stedelijkheid, functiemenging, behoud van industrieel erfgoed en versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij de kernbegrippen. Structuurdrager van het plan Hart van Zuid is de Laan Hart van Zuid. Deze laan is in meerdere opzichten van wezenlijke betekenis voor het plan. De laan verbindt als verkeersader de Rijksweg A35 aan de zuidzijde van de stad met het Centraal Station Twente in het centrum van de stad. Daarmee is de laan tevens de centrale ontsluitingsas van het totale plangebied, waarmee de diverse deelgebieden worden ontsloten. Er zijn drie hoofddoelstellingen te benoemen: - het versterken van de economische structuur; - het verbeteren van de bereikbaarheid; - het versterken van het leefmilieu.
Projectresultaat	Ondersteuning van de doelstelling Zie hierboven
Startdatum project	In 1998
Oplevering / einddatum project	In 2021
Huidige fase project	Uitvoeringsfase.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie.
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Leonie de Vries
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.876.000	16.274.000	6.602.000	22.876.000	
Subsidies en bijdragen	-15.700.000	-15.700.000		-15.700.000	
Opbrengsten					
Tijdsinvloeden	4.518.000	-1.052.000	5.325.000	4.273.000	245.000
Eindresultaat	11.693.000			11.448.000	245.000
CW eindresultaat	8.593.000			8.413.000	180.000
Boekwaarde	-873.000	-478.000			-395.000

Korte toelichting op grex

- In 2014 zijn € 302.000 gemeentelijke plankosten verantwoord. De plankosten waren daarmee in 2014 aanzienlijk hoger dan in de voorgaande jaren. De inzet en inhuur die nodig was voor de herijking van de samenwerking met Van Wijnen verklaren met name de relatief hoge kosten. Door middel van bevoorschotting van de plankosten van de 1^e fase is in 2014 € 25.400 van de toegezegde € 17.750.000 gemeentelijke bijdrage betaald. Tot 2015 is per saldo € 13.286.500 gemeentelijke bijdrage betaald. In 2014 is € 100.000 afgedragen aan de reserve grondbedrijf als bijdrage in de bezuinigingstaakstelling die in 2012 aan het grondbedrijf is opgelegd.
- Voor 2015 wordt gerekend met € 250.000 gemeentelijke plankosten en de betaling van € 50.000 voorschot op de gezamenlijke plankosten (=gemeentelijke bijdrage).
- De kosten van tijdsinvloeden zijn per 1 januari 2015 € 245.000 lager doordat de fasering van de kosten herzien is. Het saldo op contante waarde verbeterd met € 180.000.

Tabel met opmaak

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 701: Hart van Zuid, 1^e fase Lansinkveld Noord

Hart van Zuid, 1^e fase Lansinkveld Noord Projectnummer: 701



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 5,2 hectare Substructuur: 1,2 hectare 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 2022
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 rondom het Hijschgebouw is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, reeds een aantal jaren tijdelijk verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren. Het ROC heeft in 2014 verzocht om het terrein van het voormalig kantoor van Siemens bij te huren. Hiervoor is in 2014 een huurcontract gesloten voor een periode van 5 jaar. Het terrein is ingericht met 216 parkeerplaatsen. Er wordt al enige tijd gesproken over nieuwbouw van SMEOT in Hart van Zuid. SMEOT (Stichting Metaal en Electro Onderwijs Twente) is gevestigd in een eigen gebouw aan de Sportlaan Driene in Hengelo. SMEOT heeft in 2012 haar belangstelling kenbaar gemaakt voor vestiging in het plan Hart van Zuid. Samenwerkende partijen in Hart van Zuid (gemeente en Van Wijnen Groep N.V.) en SMEOT hebben afgelopen twee jaar onderzoek verricht naar mogelijke locaties voor nieuwbouw in Hart van Zuid. Het ROC zet zich ook in voor de realisatie van nieuwbouw van SMEOT in Lansinkveld Noord. Er wordt

Met opmaak: Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst niet aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers niet

	getracht andere (vak-)opleidingen hierbij te laten aansluiten.
Investing/exploitatie	Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Sanne Elferdink, Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2			1.800	
Horeca	m2			2.025	
Woningen	aantal			45	
Kantoor/maatsch.	m2	4.000	4.000	26.460	
Overig	m2	10.000	10.000	66.545	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	32.307.000	28.627.000	3.651.000	32.278.000	29.000
Subsidies en bijdragen	-13.750.000	-13.430.000	-347.000	-13.778.000	28.000
Opbrengsten	-15.667.000	-5.234.000	-10.433.000	-15.667.000	0
Tijdsinvloeden	8.009.000	3.827.000	4.259.000	8.086.000	-77.000
Eindresultaat	10.899.000			10.919.000	-20.000
CW eindresultaat	7.664.000			7.678.000	-14.000
Boekwaarde	13.210.000	13.790.000			-580.000

Korte toelichting op grex

In 2014 zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden in Lansinkveld Noord vergroot door de aanleg van een parkeerterrein. Het parkeerterrein wordt verhuurd aan het ROC. De investering, circa € 260.000, zal in circa 4 jaar terugverdiend worden. Hiernaast is in 2014 circa € 40.000 besteed aan beheerkosten en monitoring van de verontreiniging van het grondwater. In 2014 is ~~een bijdrage van € 160.000 van de bijdrage~~ ontvangen die in het kader van het 'Besluit Investeren Ruimtelijke Kwaliteit' beschikbaar gesteld is. De gemeente heeft in de vorm van voorschotten op de plankosten een bijdrage gedaan van € 25.400. Verhuur van gebouwen en terreinen heeft in 2014 € 200.000 opgeleverd. De financieringskosten bedroegen € 670.000. De hiervoor beschreven betalingen en ontvangsten hebben geleid tot een stijging van de boekwaarde met € 580.000.

De aanleg van het hierboven aangehaalde parkeerterrein was begroot op € 300.000. Het werk is uitgevoerd voor € 262.000. Er valt € 38.000 vrij. Voor beheer is in 2014 € 6.000 meer uitgegeven dan geraamd. Voor beheer in 2015 is € 22.000 budget opgenomen. Het budget onvoorzien is verlaagd met € 30.000. De opbrengst vanuit de algemene dienst is herzien omdat er, met het oog op een langere looptijd, een andere toedeling en fasering nodig is. Voor dit deelplan is de opbrengst hierdoor € 75.400 hoger dan in 2014 geraamd. In de opbrengsten van derden is rekening gehouden met een afdracht van BTW op de parkeeropbrengsten. De systematiek van berekening is aangepast. Dit is de belangrijkste reden waardoor de kosten van tijdsinvloeden € 77.000 hoger zijn dan per 01-01-2014 gepresenteerd.

Per saldo verslechtert het resultaat met € 20.000 op eindwaarde en met € 14.000 contant per 01-01-2015

Tabel met opmaak

Risico's

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat binnen Lansinkveld Noord een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd wordt, die zonder grondwaarde rendabel is. De rentabiliteit is sterk afhankelijk van de hoeveelheid potentiële gebruikers en de bereidheid om te betalen voor parkeren. Door het afnemende programma wordt de kans kleiner dat een rendabele (gebouwde) voorziening gebouwd kan worden.

Het programma dat nog gerealiseerd moet worden, is omvangrijk. Het risico bestaat dat er onvoldoende programma gevonden wordt of dat het langer duurt om te ontwikkelen.

In de grondexploitatie wordt gerekend op een ISV bijdrage voor de bodemsanering onder het toekomstig woonwerk blok. Doordat deze ontwikkeling later gerealiseerd wordt, bestaat het risico dat de ISV middelen besteed zijn voordat een aanvraag gedaan kan worden.

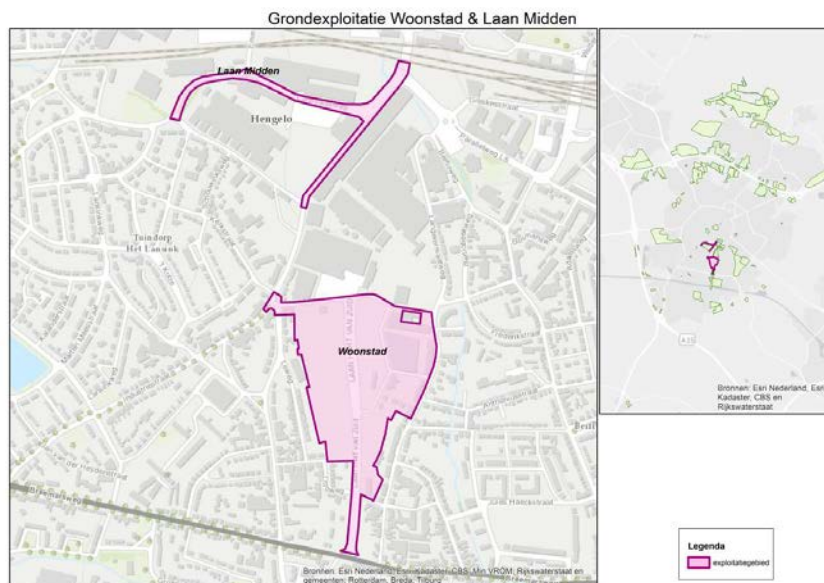
Van Wijnen heeft een bijdrage van € 250.000 toegezegd in samenhang met de ontwikkeling van het ROC in de gieterij. Nu de opbrengstpotentie van Lansinkveld Noord afneemt, bestaat het risico dat deze bijdrage niet meer geïnd kan worden.

Voor het ROC zijn tijdelijke parkeerterreinen aangelegd. Deze parkeerterreinen zijn verhuurd aan het ROC. Het risico bestaat dat de fiscale kosten over de aanleg niet afgetrokken hadden mogen worden omdat de verhuur ook niet belast wordt. In overleg met ROC wordt gezocht naar andere oplossingen.

Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, Langeler Erve, EMGA & hoofdinfra 1^e fase

Hart van Zuid, Langeler Erve, EMGA, hoofdinfra 1^e 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 Langeler 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^e 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 tot aan tussen de Julianalaan en de Emmaweg. In Langeler Erve zijn 158 woningen gebouwd. Het winkelcentrum wordt momenteel gebouwd. De Lansinkesweg (tussen Emmaweg en Europatunnel) en de Industriestaat worden heringericht. In het gebied worden nog 152 woningen, circa 600 m² bruto vloer oppervlak commercieel en 9.000 m² bruto vloer oppervlak voorzieningen gerealiseerd.

Startdatum project

In 2002

Oplevering/
einddatum project

In 2023

Huidige fase

Uitvoerend stadium.

Grondexploitatie
of investering

Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV

Bestuurlijk OG

Jan Bron

Ambtelijk OG

Gert Jan Meijer

Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m2			5.307	4.707
Horeca	m2				
Woningen	aantal			310	158
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2	30.000	30.000	9.000	

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	52.358.000	39.776.000	11.897.000	51.673.000	685.000
Subsidies en bijdragen	-37.431.000	-29.438.000	-11.885.000	-41.323.000	3.892.000
Opbrengsten	-19.367.000	-5.725.000	-10.807.000	-16.532.000	-2.835.000
Tijdsinvloeden	4.940.000	3.960.000	3.267.000	7.226.000	-2.286.000
Eindresultaat	500.000			1.042.000	-542.000
CW eindresultaat	352.000			440.000	-88.000
Boekwaarde	9.239.000	8.571.000			668.000

Korte toelichting op grex

In 2014 is de grond voor het winkelcentrum met daarboven 22 appartementen verkocht. Door marktomstandigheden was het niet mogelijk om de geraamde grondopbrengst te realiseren. Door middel van bezuinigingen binnen de diverse grondexploitaties van Hart van Zuid konden de gevolgen van de lagere opbrengst (= een groter tekort) wel opgevangen worden. Binnen de grondexploitaties van Hoofdfra 1^e fase en EMGA is circa € 609.000 bezuinigd op de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Tevens is er per saldo circa € 76.000 budget onvoorzien vrijgevalen. Een bijdrage van € 2.047.000 (van de algemene dienst) die in 2014 ontvangen is in het deelplan Kanaalzone, wordt naar aanleiding van bezuinigingsmogelijkheden binnen het deelplan Kanaalzone in 2015 verrekend met het deelplan EMGA.

De geraamde (nominale) gemeentelijke bijdrage voor Hart van Zuid stijgt doordat er vanuit gegaan is dat deze bijdrage op z'n vroegst in 2021, als afronding van de 1^e fase nadert, uitbetaald kan worden. In 2014 was de uitbetaling nog gepland in 2016. De financieringsopbrengst van complex 703 wordt door deze verschuiving lager; dit zijn communicerende vaten.

De kosten van de tijdsinvloeden zijn met name toegenomen binnen het deelplan EMGA door de lagere grondopbrengst van het winkelcentrum en doordat verwacht wordt dat het gebied ten zuiden van het winkelcentrum later ontwikkeld zal worden.

Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 542.000. Contant bedraagt de verwachte verslechtering van het resultaat per 1 januari 2015 € 88.000.

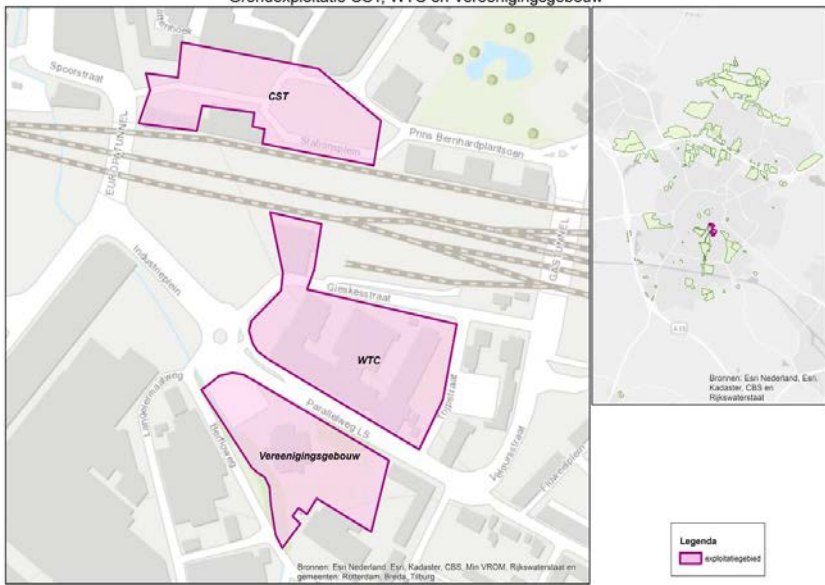
Risico's

Binnen het deelplan EMGA dient, ten zuiden van het winkelcentrum, nog een aanzienlijke bodemverontreiniging opgeruimd te worden. De kosten kunnen tegenvallen. Hetzelfde geldt voor de kosten van de monitoring van het grondwater. 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 geen rekening gehouden in de grondexploitatie.

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat op de hoek van Esrein en de Laan Hart van Zuid, in deelplan EMGA, een appartementengebouw gerealiseerd wordt. De grondwaarde van deze ontwikkeling kan door de ruimtelijke mogelijkheden van de kavel en door de matige markt voor appartementen onder druk komen te staan.

In het gebied ten zuiden van het winkelcentrum kunnen ongeveer 40 grondgebonden woningen gerealiseerd worden. De grondwaarde van deze woningen komt onder druk te staan wanneer, in verband met de slappe markt, andersoortig (semi commercieel) programma wordt toegelaten in het gebied.

Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC businessdistrict, Verenigingsgebouw

Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Verenigingsgebouw Projectnummer: 711& 712	
	Grondexploitatie CST, WTC en Verenigingsgebouw  Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 3,8 hectare Substructuur: 1,8 hectare Netto uitgeefbaar: 2,0 hectare
Doel	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. Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering: ▪ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid; ▪ een knooppunt van economische activiteit. 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- & vergaderfaciliteiten en horeca.
Projectresultaat	Poppodium Metropool, afgerond 10.000 m² kantoren voor Siemens 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 ² kantoren en 50 woningen gerealiseerd. Het Vereenigingsgebouw 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: - Vereenigingsgebouw: 2017 - WTC business district: 2034
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering/exploitatie	Gezamenlijke grondexploitatie (711 & 712) met Van Wijnen Groep NV Investering in Stationsplein en fietsenstalling (7210038 & 7212106)
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			50	
Kantoor/maatsch.	m ²	6.000	6.000	34.700	9.700
Overig	m ²	15.000	2.000	4.760	3.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	25.211.000	18.736.000	8.662.000	27.398.000	-2.187.000
Subsidies en bijdragen	-16.364.000	-11.742.000	-6.362.000	-18.104.000	1.740.000
Opbrengsten	-8.890.000	-1.741.000	-9.349.000	-11.090.000	2.200.000
Tijdsinvloeden	4.559.000	10.000	2.279.000	2.289.000	2.270.000
Eindresultaat	4.515.000			492.000	4.023.000
CW eindresultaat	1.617.000			204.000	1.413.000
Boekwaarde	4.834.000	5.263.000			-429.000

Korte toelichting op grex

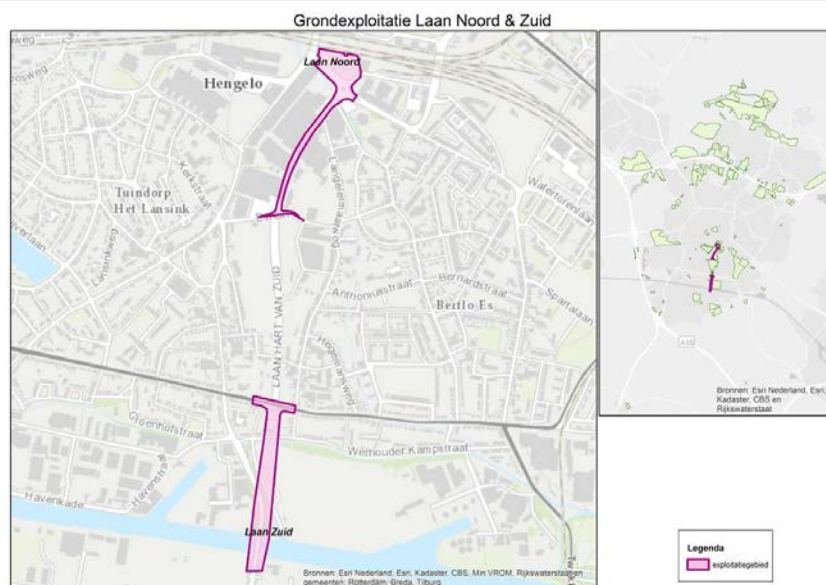
In 2014 is de verbouw van bouwdeel 5 en een deel van bouwdeel 6 van de voormalige MTS voorbereid en is er een marktverkenning uitgevoerd voor het Vereenigingsgebouw. De gerealiseerde kosten zijn plankosten, beheerkosten en financieringskosten. De residuele grondwaarde van het Vereenigingsgebouw is gesplitst in (verbouw)kosten en verkoopopbrengst. De kosten en de opbrengsten zijn hierdoor gestegen met € 2.200.000. Om de exploitaties financieel beter te kunnen beheren is een herverdeling van het budget Nota Ruimte verwerkt in de exploitaties van de 2e fase. Met deze herverdeling zijn de deelplannen ieder zo goed als sluitend. Voor het WTC Businessdistrict en het Vereenigingsgebouw is hiervoor € 1.740.000 extra nodig uit het budget Nota Ruimte. De tijdsinvloeden dalen door de toedeling van de subsidies aan deze deelplannen met circa € 2.270.000. Per saldo verbetert het eindresultaat met € 4.023.000 naar € 492.000 negatief op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 204.000 negatief per 01-01-2015 en is daarmee met € 1.413.000 verbeterd.

Risico's

De omvang van het programma is groot. Het risico bestaat dat onvoldoende invulling voor de m²'s kantoren en appartementen gevonden wordt en dat hierdoor een gedeelte van het programma niet of voor een lagere prijs gerealiseerd wordt. Hiernaast kan vertraging in de uitgifte leiden tot hogere financieringskosten. In 2014 heeft de gemeenteraad gevraagd om een onderzoek naar de mogelijkheden tot (tijdelijk) behoud van bouwdeel 1 van de MTS. In de PPS is echter vastgesteld dat (tijdelijk) behoud verliesgevend is en is besloten tot sloop. De kosten van onderzoek en tijdelijk beheer zijn beperkt begroot. De kans is redelijk groot dat deze kosten overschreden worden. De Provincie heeft een subsidie verleend voor het creëren van de mogelijkheden voor de nieuwbouw van Siemens. Met het oog op de voorwaarden bestaat het risico dat de subsidie niet (volledig) wordt vastgesteld. Het Vereenigingsgebouw is een bijzonder object dat zowel in verbouw als in verkoop een bijzondere aanpak vraagt. De aanpak van het Vereenigingsgebouw kan meer kosten dan geraamd, de verkoop kan minder opleveren dan geraamd en de termijn waarop de verkoop gerealiseerd wordt, kan langer zijn dan geraamd. Voor het WTC Businessdistrict/Vereenigingsgebouw heeft de regio Twente een subsidie gereserveerd in het kader van de Agenda van Twente. Door verschuivende focus en politieke & ambtelijke wisselingen bestaat het risico dat de subsidie niet geheel verzilverd kan 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



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 2,12 hectare Hoofdstructuur: 2,07 hectare Netto uitgeefbaar: 0,05 hectare
Doel	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^e fase Hart van Zuid, waarmee medio 2005 is gestart, is het centrale deel van de Laan aangelegd. Voor de 2^e 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.
Projectresultaat	- De noordelijke Laan Hart van Zuid (tussen Esrein en Industrieplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industrieplein. De herinrichting van het Industrieplein. - 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. ▪ De aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal.
Startdatum project	In 2010
Oplevering / einddatum project	In 2019
Huidige fase project	Planvormingsfase
Investering / exploitatie	Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal	24		1	
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	10.000			

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	43.414.000	11.207.000	32.126.000	43.334.000	80.000
Subsidies en bijdragen	-44.257.000	-17.660.000	-24.560.000	-42.220.000	-2.037.000
Opbrengsten	-133.000		-133.000	-133.000	0
Tijdsinvloeden	-994.000	-206.000	113.000	-1.039.000	45.000
Eindresultaat	-1.969.000			-58.000	-1.911.000
CW eindresultaat	-1.111.000			-32.000	-1.079.000
Boekwaarde	-9.608.000	-7.606.000			-2.002.000

Korte toelichting op grex

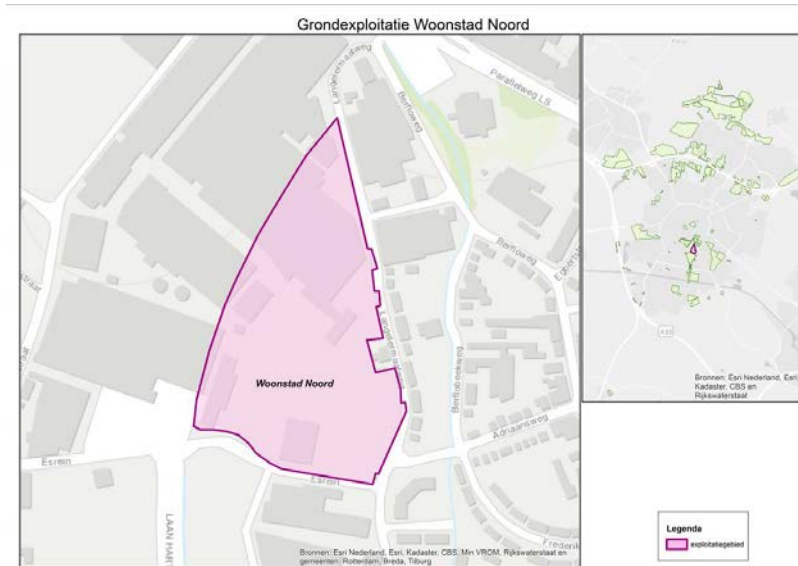
In 2014 is de nieuwe fabriek van Stork Thermeq in de Kanaalzone opgeleverd. In relatie hiermee is € 1.850.000 verplaatsingsbijdrage die in de vorm van een subsidie beschikbaar gesteld is aan Stork, betaald. De subsidie is in 2014 vastgesteld op het beschikte bedrag. Ten behoeve van de zuidelijke Laan zijn in 2014 3 percelen geleverd en betaald voor circa € 630.000. De Provincie heeft in 2014 een beschikking afgegeven voor € 7.100.000 subsidie voor de realisatie van een nieuwe brug over het Twentekanaal. In 2014 is € 500.000 voorschot ontvangen. De geraamde kosten zijn verlaagd met € 80.000. Deze verlaging kan met name verklaard worden doordat het budget onvoorzien verlaagd is in verband met de stand van zaken van de verwerving. De gemeentelijke bijdrage (€ 3.000.000, ARI) is volledig ingezet op de Laan. In de herziening 2014 was nog € 1.270.000 ingezet in de Kanaalzone. Om de exploitaties financieel beter te kunnen beheren is een herverdeling van het budget Nota Ruimte verwerkt in de exploitaties van de 2^e fase. Met deze herverdeling zijn de deelplannen ieder zo goed als sluitend. Voor de deelplannen van de Laan betekent dit dat € 3.410.000 minder uit het budget Nota Ruimte verkregen wordt. De tijdsinvloeden leveren € 45.000 meer op door een gewijzigde fasering. Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 1.911.000 naar € 58.000 positief op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 32.000 positief per 01-01-2015 en is daarmee met € 1.079.000 verslechterd.

Risico's

Aan de doorsnijding van de fabrieken van Stork zijn risico's verbonden. De kosten van het aanhelen kunnen hoger zijn dan geraamd doordat Stork en Siemens wensen hebben en doordat de werkzaamheden niet in concurrentie uitgevoerd worden. 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. De kosten van bodemsanering zijn geraamd op basis van de aanname dat de grond onder de bebouwing evenveel verontreinigd is als de grond die niet bebouwd is. De grond onder de bebouwing kan meer verontreinigd zijn. Van EMGA moet nog een deelperceel aangekocht worden. Op het gehele perceel moet een beschikking afgegeven worden in verband met bodemverontreiniging. Met EMGA moeten goede afspraken gemaakt worden over de verdeling van de verantwoordelijkheid ten aanzien van de bodemverontreiniging. Het risico bestaat dat dit niet / onvoldoende lukt. 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. Voor de kosten van een innovatieve brug is € 7,1 miljoen subsidie beschikbaar gesteld. De kosten van de innovatieve brug kunnen hoger uitvallen dan geraamd.

Complex 714: Hart van Zuid, 2^e fase Woonstad Noord

Hart van Zuid, 2^e Woonstad Noord Projectnummer: 714



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 3,7 hectare Substructuur: 1,1 hectare Netto uitgeefbaar: 2,6 hectare
Doel	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 industrielaawaai, 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 Langeliermaatweg, Esrein en de noordelijke Laan Hart van Zuid wordt niet voorzien vóór 2025.
Projectresultaat	- Op basis van de ambitie 150 woningen; - Op basis van de grondexploitatie herstructurering van 2,6 hectare bedrijventerrein.
Startdatum project	In 2010
Oplevering / einddatum project	In 2027
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.
Investing/exploitatie	Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet



Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014
-------------------	---------------------------

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2	14.000		26.181	

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.277.000	4.374.000	8.897.000	13.271.000	6.000
Subsidies en bijdragen	-8.510.000	-5.510.000	-4.670.000	-10.180.000	1.670.000
Opbrengsten	-3.118.000		-3.122.000	-3.122.000	4.000
Tijdsinvloeden	459.000	-503.000	539.000	36.000	423.000
Eindresultaat	2.108.000			5.000	2.103.000
CW eindresultaat	1.190.000			3.000	1.187.000
Boekwaarde	-1.612.000	-1.639.000			27.000

Korte toelichting op grex

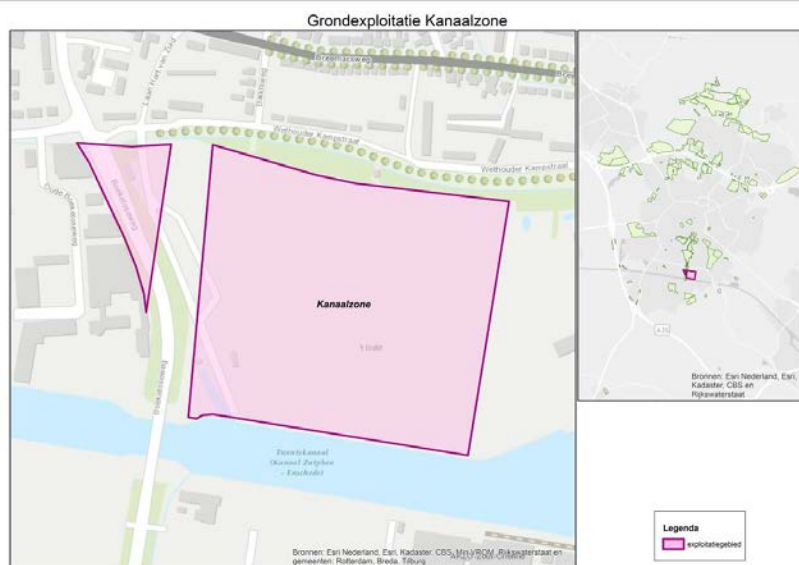
In 2014 is circa € 45.000 van de algemene plankosten ten laste van dit project geboekt. De boekwaarde is afgenomen doordat € 72.000 rente ontvangen is op de boekwaarde. Om de exploitaties financieel beter te kunnen beheren is een herverdeling van het budget Nota Ruimte verwerkt in de exploitaties van de 2^e fase. Met deze herverdeling zijn de deelplannen ieder zo goed als sluitend. Voor Woonstad Noord is hiervoor € 1.670.000 extra nodig uit het budget Nota Ruimte. De tijdsinvloeden dalen door de toedeling van de subsidies aan deze deelplannen met circa € 423.000. Per saldo verbetert het eindresultaat met € 2.103.000 naar € 5.000 negatief op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 3.000 negatief per 01-01-2015 en is daarmee met € 1.187.000 verbeterd.

Risico's

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat de Woonstad Noord 10 jaar lang voor circa € 300.000 per jaar verhuurd wordt. Siemens was voorheen geïnteresseerd in de huur van het terrein maar is dat op dit moment niet. Het risico bestaat dat geen of minder huuropbrengsten gerealiseerd kunnen worden of dat er meer geïnvesteerd moet worden om de huuropbrengsten te realiseren.

Complex 716: Hart van Zuid, 2^e fase – Kanaalzone

Hart van Zuid, 2^e fase - Kanaalzone Projectnummer: 716



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 9,6 hectare Substructuur: 2,9 hectare Netto uitgiftebaar: 6,7 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 2022
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering/exploitatie	Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			66.595	43.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	15.301.000	10.200.000	2.981.000	13.181.000	2.120.000
Subsidies en bijdragen	-8.665.000	-5.812.000	229.000	-5.583.000	-3.082.000
Opbrengsten	-7.458.000	-5.246.000	-2.776.000	-8.022.000	564.000
Tijdsinvloeden	305.000	66.000	216.000	283.000	22.000
Eindresultaat	-516.000			-141.000	-375.000
CW eindresultaat	-363.000			-99.000	-264.000
Boekwaarde	-440.000	-792.000			352.000

Korte toelichting op grex

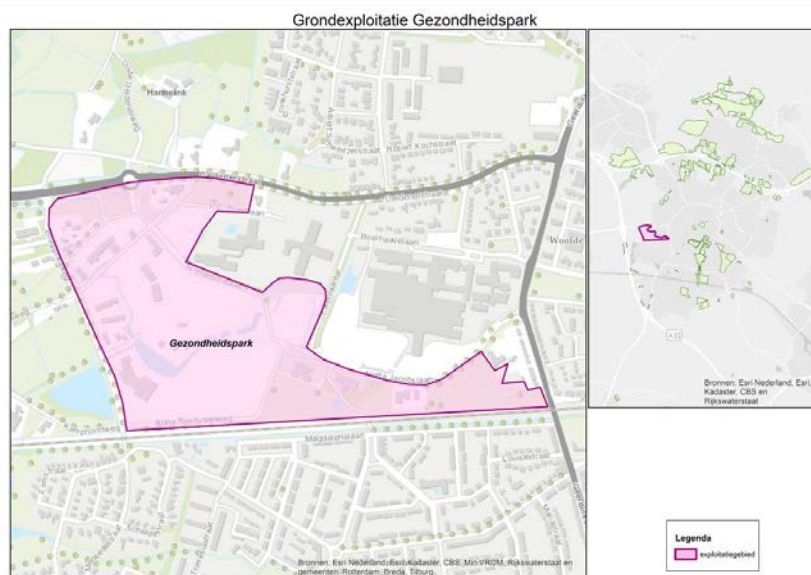
In 2014 is het bouwrijp maken afgerond en zijn de laatste werkzaamheden aan de kade gerealiseerd. Ook is gestart met het woonrijp maken. Per saldo is circa € 1.110.000 uitgegeven aan het bouw- en woonrijp maken. Aan de sanering van de Kanaalzone is € 480.000 besteed in 2014. Uitgangspunt van de kostenraming van de sanering was een gesloten grondbalans. In 2014 is gebleken dat niet alle verontreinigde grond onder de nieuwbouw Stork Thermeq terecht kon. De overgebleven partijen grond liggen momenteel op locatie in depot en zullen in de loop van 2015 verplaatst worden naar het toekomstig talud van de zuidelijke Laan. In 2014 is een gemeentelijke bijdrage gerealiseerd van € 2.047.000. De kosten van verwerving zijn gedaald met circa € 140.000 omdat een voorziening voor fiscale kosten vrijgevallen is. De kosten van bouwrijp maken, woonrijp maken en saneren zijn herzien en konden naar aanleiding daarvan verlaagd worden met € 1.980.000. De gemeentelijke bijdrage (€ 3.000.000, ARI) is volledig ingezet op de Laan. In de herziening 2014 was nog € 1.270.000 ingezet in de Kanaalzone. De bijdrage van € 2.047.000 (door de algemene dienst) die in 2014 ontvangen is, wordt naar aanleiding van de lagere kosten binnen het deelplan Kanaalzone in 2015 verrekend met het deelplan EMGA. Voor de herziening van de grondexploitatie in 2014 werd ervan uitgegaan dat maximaal € 2.000.000 Quick Win subsidie verkregen zou kunnen worden. In de loop van 2014 is gebleken dat gerekend kan worden op circa € 2.210.000 subsidie. Binnen de Kanaalzone konden circa 4.500 m² meer uitgeefbare meters gerealiseerd worden. De raming van de opbrengsten is hierdoor gestegen met ruim € 560.000. De tijdsinvloeden zijn gedaald met € 22.000 door de daling van de kosten. Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 375.000 naar € 141.000 positief op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 99.000 positief per 01-01-2015 en is daarmee met € 264.000 verslechterd.

Risico's

Omdat niet aan alle voorwaarden voldaan kan worden, bestaat het risico dat de subsidies niet volledig geïnd kunnen worden.

Complex 16: Gezondheidspark

Gezondheidspark Projectnummer: 016



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 25,6 hectare Hoofdstructuur: 11,7 hectare Netto oppervlak: 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 2021.
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie en investering
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Marcel van der Meer
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²			5.136	
Woningen	aantal			153	1
Kantoor/maatsch.	m ²			48.055	39.689
Overig	m ²				4.134

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	-22.854.000	-20.975.000	-910.000	-21.885.000	-969.000
Subsidies en bijdragen	-2.935.000	-3.232.000		-3.232.000	297.000
Opbrengsten	-23.777.000	-6.978.000	-16.311.000	-23.289.000	-488.000
Tijdsinvloeden	8.464.000	6.542.620	2.827.000	9.369.000	-905.000
Eindresultaat	4.606.000			4.734.000	-128.000
CW eindresultaat	3.385.000			3.479.000	-94.000
Boekwaarde	16.693.000	17.308.000			-615.000

Korte toelichting op grex

De meeste kosten zijn inmiddels gemaakt. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Het gehele gebied is bouwrijp gemaakt en gedeeltelijk woonrijp. De werkzaamheden die nog uitgevoerd moeten worden hebben met name te maken met de definitieve afronding (het woonrijp maken) van het gebied. Er is sprake van een rest budget op de civiele kosten. Deze meevaller is echter binnen het project noodzakelijk om de tegenvallers (waaronder het achterblijven van de verkopen bij de planning met als gevolg langere doorlooptijd project en hogere rentekosten) op te kunnen vangen. In deze herziening is de fasering derhalve aangepast. De verkoop van de laatste kavel is nu in 2021 gefaseerd (twee jaar later). Daarnaast is de prijs van een kavel naar beneden bijgesteld (op basis van een recente taxatie). Er is sprake van een kleine verslechtering ten opzichte van de vorige herziening, € 94.000.

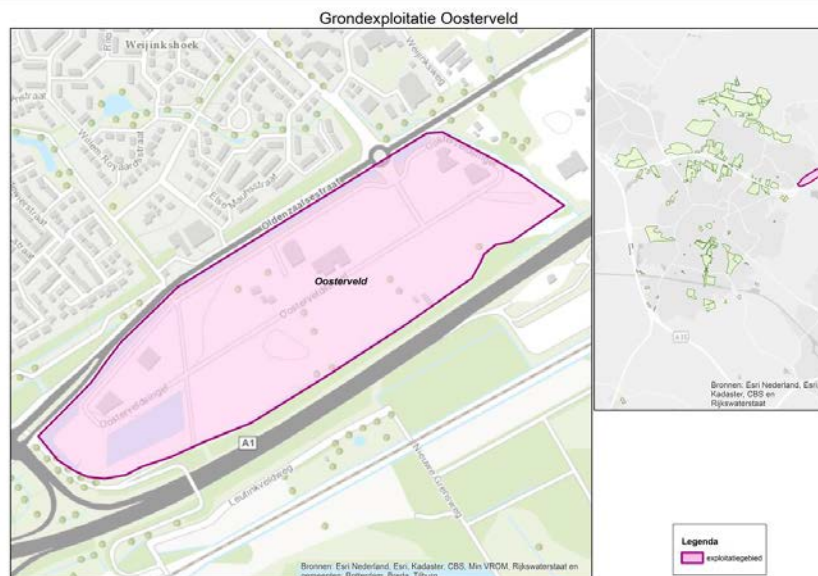
Risico's

Het risico zit met name in de ambitieuze planning; nog ruim 7 hectare door de gemeente te verkopen grond met een totale opbrengst waarde van € 13.485.653 (exclusief het bestaande vastgoed) in de komende 6 jaar.

Complex 35: 't Oosterveld

Oosterveld

Projectnummer: 35



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 22,1 hectare Substructuur: 7,1 hectare 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 1 januari 2001 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31 december 2022.
Huidige fase project	De fase waarin het project zich nu bevind is de uitvoeringsfase. Het hele terrein is bouwrijpgemaakt. Het gaat er nu om de kavels zo snel mogelijk te verkopen.
Investing/exploitatie	Het project Oosterveld is een grondexploitatie.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Gerrit Knecht
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			150.000	30.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	15.905.000	15.041.000	864.000	15.905.000	0
Subsidies en bijdragen	-762.000	-763.000		-763.000	1.000
Opbrengsten	-22.132.000	-4.647.000	-17.657.000	-22.304.000	172.000
Tijdsinvloeden	8.785.000	6.553.000	2.613.000	9.166.000	-381.000
Eindresultaat	1.796.000	16.184.000	-14.180.000	2.004.000	-208.000
CW eindresultaat	1.262.000			1.409.000	-147.000
Boekwaarde	16.228.000	16.184.000			44.000

Korte toelichting op grex

De raming van de opbrengsten is toegenomen door de per 1 januari 2015 toegepaste grondprijsverhoging voor bedrijventerreinen. De afname van de tijdsinvloeden is een gevolg van een gewijzigde toerekening van de opbrengstindex. Hierdoor wordt de verwachte grondprijsstijging lager dan in de vorige herziening aangenomen.

Risico's

Het grootste risico is dat niet alle kavels voor 2023 zijn verkocht. Hiervoor is een bedrag in de risico's opgenomen.

Complex 84: Zuidelijke Havenweg

Zuidelijke Havenweg Projectnummer: 84

	Grondexploitatie Zuidelijke Havengebied  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat, gemeenten Rotterdam, Utrecht, Tilburg	
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	
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.	
Investering/exploitatie	Voor het project Zuidelijke Havengebied is een grondexploitatie vastgesteld.	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Gerwin Koekoek	
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk	
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014	

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 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.223.278	4.983.920	221.128	5.205.048	18.230
Subsidies en bijdragen	-1.618.792	-1.618.792		-1.618.792	0
Opbrengsten	-3.784.149	-3.895.260	-400.000	-4.295.260	511.111
Tijdsinvloeden	-310.382	-289.722	-116.520	-406.242	95.860
Eindresultaat	490.045	819.854	295.392	1.115.246	-625.201
CW eindresultaat	449.000			977.000	-528.000
Boekwaarde	121.000	819.854			121.000

Korte toelichting op grex

Het resultaat op eindwaarde (31-12-2017) bedraagt € 1.115.246. De contante waarde per 01-01-2015 bedraagt € 429.000 (positief). Ten opzichte van 2014 is het resultaat verbeterd met € 528.000. In 2014 is voor het terrein ten behoeve van de vrachtwagenparkeerplaats (12.612 m²) een verhuurovereenkomst gesloten. De realisatie daarvan zorgt voor de verbetering van het resultaat. De waarde van de verhuurovereenkomst lag hoger dan waarvan uit werd gegaan binnen de grondexploitatie. 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 92: Veldkamptunnel

Veldkamptunnel Projectnummer: 92	
Ruimtegebruik	Niet van toepassing.
Doel	In de samenwerkingsovereenkomst Borne-Hengelo d.d. 19-12-2001 is besloten 115 hectare bedrijventerrein te ontwikkelen (100 hectare op grondgebied gemeente Borne en 15 hectare grondgebied gemeente Hengelo). De gezamenlijke ontwikkeling wordt benoemd als Buren waarbij het bedrijventerrein de Veldkamp de eerste fase is.
Projectresultaat	Niet van toepassing.
Startdatum project	Het project is gestart in 2002.
Oplevering / einddatum project	Gelijk aan het project Westermaat De Veldkamp geldt een looptijd t/m 2028.
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.
Investering/exploitatie	De financiële administratie van de ontwikkeling Buren vindt plaats binnen de gemeente Borne. Alle kosten verantwoord binnen complex 92 zullen conform de samenwerkingsovereenkomst Buren worden ingebracht in de gezamenlijke grondexploitatie. Dit houdt in dat de kosten vanuit de gemeente Hengelo worden doorbelast aan de gemeente Borne waar de financiële administratie van de grondexploitatie plaatsvindt.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Bernd van den Dolder
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	7.331.297	7.375.466		7.375.466	-44.169
Subsidies en bijdragen	-885.519	-931.073	67.057	-864.016	-21.504
Opbrengsten	-7.836.757	-7.791.204		-7.791.204	-45.553
Tijdsinvloeden	1.365.792	1.366.632		1.366.632	-840
Eindresultaat	25.187	19.822	67.057	86.879	-61.692
CW eindresultaat	-24.000			-45.000	21.000
Boekwaarde	20.000	19.822			178

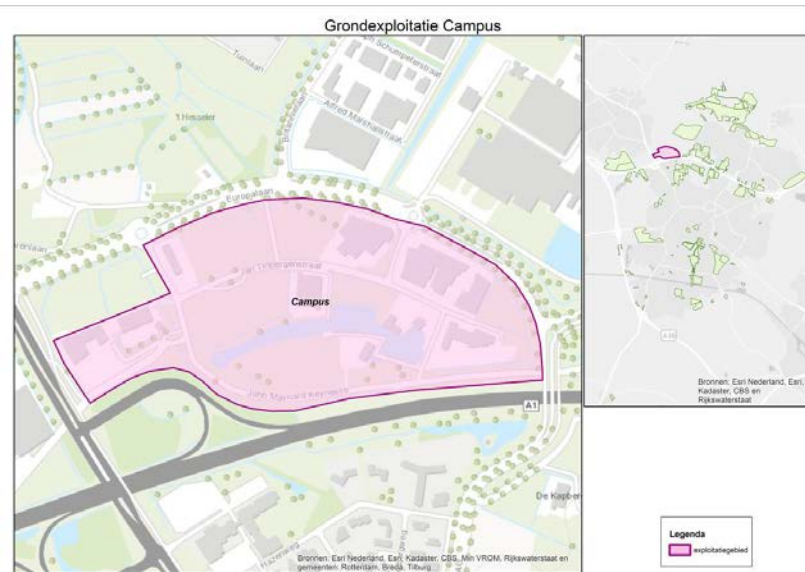
Korte toelichting op grex
De boekwaarde van complex 92 bedraagt per 31-12-2014 € 19.822. Enkel nog de kosten die betrekking hebben op medewerkers binnen de gemeente Hengelo die meewerken aan de ontwikkeling Buren, zijn verantwoord binnen complex 92. Uiteindelijk zal na realisatie van de ontwikkeling Buren het saldo van complex 92 € 0 bedragen.

Risico's
Niet van toepassing.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus

Projectnummer: 96



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 24,5 hectare Substructuur: 8,6 hectare Netto uitgeefbaar: 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 2022
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Marco Lode
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			159.000 (42 kavels)	83.300 (23 kavels)

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.569.000	21.910.000	651.000	22.561.000	8.000
Subsidies en bijdragen	-2.486.000	-1.730.000	-793.000	-2.523.000	37.000
Opbrengsten	-31.474.000	-14.528.000	-16.962.000	-31.489.000	15.000
Tijdsinvloeden	16.226.000	13.392.000	3.291.000	16.683.000	-457.000
Eindresultaat	4.835.000			5.232.000	-397.000
CW eindresultaat	3.400.000			3.679.000	-279.000
Boekwaarde	19.156.000	19.044.000			112.000

Korte toelichting op grex

In 2014 is € 94.000 uitgegeven aan beheer- en plankosten. AM heeft € 153.000 betaald van de overeengekomen uitstapvergoeding. In 2014 zijn 2 kavels verkocht waarvoor een grondopbrengst van € 879.000 gerealiseerd is. De toename van de subsidies en bijdragen is ontstaan doordat een schikking is getroffen met één van de afnemers van grond die meer grond in gebruik had genomen dan betaald. Er is geschikt voor een lager bedrag dan geraamd. De bijdragen zijn toegenomen omdat AM in verband met de schikking voor een lager dan geraamd bedrag, een aanvullende uitstapvergoeding betaald heeft. De toename van de bijdragen is hiernaast veroorzaakt door de rente die berekend wordt over de jaarlijkse uitstapvergoeding. De toename van de opbrengsten ontstaat door de toepassing van hogere grondprijzen per 1 januari 2015. Deze toename is echter gedempt doordat het grondgebruik tegen het licht gehouden is. De te verkopen meters grond zijn met circa 800 m² verlaagd waardoor minder opbrengst gerealiseerd kan worden. De tijdsinvloeden kosten meer doordat de indexering van de grondopbrengsten verwerkt is in de grondprijzen per 1 januari 2015. Dit zijn communicerende vaten. De resterende meerkosten van de tijdsinvloeden zijn met name veroorzaakt door de actualisatie van de verkoopplanning. Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 397.000. Contant bedraagt de verwachte verslechtering van het resultaat per 1 januari 2015 € 279.000. Hiervoor zal een aanvullende voorziening getroffen moeten worden.

Risico's

Het risico bestaat dat bepaalde locaties door locatie-specifieke kenmerken minder grondopbrengst opleveren dan geraamd. Het risico bestaat dat de verkoop van de grond, door marktomstandigheden, meer tijd in beslag neemt dan geraamd. Op Campus is bodemvreemd materiaal (vuil) aangetroffen in de voorbereidingen of tijdens de bouw. Het risico bestaat dat dit weer gebeurt. Voor beheer van de openbare ruimte en de onverkochte kavels wordt een financiële bijdrage gevraagd. Het risico bestaat dat een hogere bijdrage gevraagd gaat worden aan de gemeente.

Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord

Watertorenpark Veldwijk Noord Projectnummer: 103



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied: 6,4 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 waar uit de buitenruimtes van de brede school en de multifunctionele accommodatie (MFA) deel maken. In dit park wordt een speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd voor alle leeftijdsgroepen en er wordt een deel van het F35 trace in dit park gerealiseerd.
Startdatum project	In 2009
Oplevering / einddatum project	In 2016
Huidige fase project	Uitvoeringsfase.
Investering/exploitatie	Samen met Welbions wordt deze grondexploitatie (en daarmee het park) gerealiseerd.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Hans Lubbers
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	6.281.914	3.463.481	3.543.200	7.006.681	-724.767
Subsidies en bijdragen	-5.056.389	-2.350.951	-3.307.848	-5.658.799	602.410
Opbrengsten	-1.420.000	-1.312.000	-250.000	-1.562.000	142.000
Tijdsinvloeden	192.540	165.755	16.813	182.567	9.973
Eindresultaat	-1.935			-31.550	29.615
CW eindresultaat	1.851			28.891	-27.040
Boekwaarde	-425.760	-33.715			-392.045

Korte toelichting op grex

In de uitvoering van het watertorenpark zaten twee elementen (parkeerterrein en schoolplein) die kostentechnisch verantwoord werden op andere projecten. Omdat het praktischer is om alles bij 1 project te verantwoorden zijn de kosten en de bijdragen/opbrengsten opgenomen in het watertorenpark. Per saldo wijzigt de grondexploitatie daarmee niet of nauwelijks.

Risico's

De risico's zijn beperkt. Er zijn risico's met betrekking tot kostenverhogingen doordat we nog niet alle gronden verworven hebben. Hierdoor kan een langere looptijd ontstaan en extra kosten ontstaan door een gefaseerde aanleg. Daarnaast is er een tegenvaller doorgevoerd in de grondexploitatie voor de bodemsanering. Er bestaat nog steeds het risico dat de bodemsanering niet gerealiseerd kan worden binnen de begrote kaders.

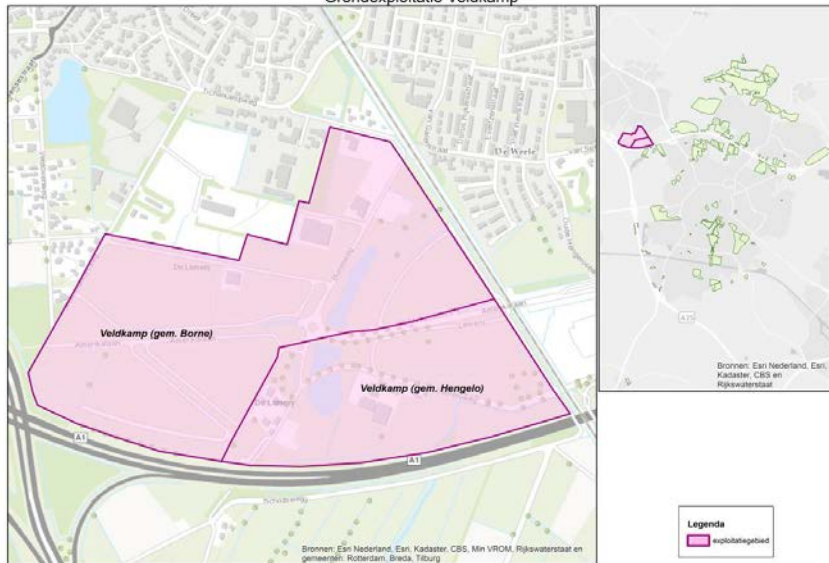
In de grondexploitatie wordt er vanuit gegaan dat de gronden bij de watertoren nog verworven moeten worden. Maar er wordt gewerkt aan een optie waarbij we de gronden niet hoeven te verwerven en er dus door de gemeente geen kosten hoeven worden gemaakt.

Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp

Projectnummer: -

Grondexploitatie Veldkamp



Ruimtegebruik	Plangebied: 56 hectare Uitgeefbaar terrein: 27 hectare Openbare ruimte: 26 hectare
Doel	Het doel van het project Westermaat De Veldkamp is het voorzien in de behoefte aan bedrijfspavels in de gemeenten Borne en Hengelo (in het bijzonder) en de Regio Twente (in het algemeen).
Projectresultaat	Het projectresultaat omvat de realisatie van bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 hectare. Hiervan wordt 29 hectare uitgegeven als bedrijfspavel.
Startdatum project	Het project is gestart in 2002.
Oplevering / einddatum project	Het project kent een looptijd t/m 2028.
Huidige fase project	Het project bevindt zich voor het grootste deel in de realisatiefase. Het zuidoostelijk deel van het plangebied bevindt zich nog in de voorbereidingsfase.
Investing/exploitatie	Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 ^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw Michel Kottelman (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis Marcel Wielinga (gemeente Borne)
Projectleider	Bernd van den Dolder
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			292.011	50.195

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.537.627	42.159.639	6.531.018	48.690.657	-153.030
Subsidies en bijdragen	-970.808	-396.568	-213.480	-610.048	-360.760
Opbrengsten	-46.796.214	-7.446.626	-38.907.433	-46.354.059	-442.154
Tijdsinvloeden	41.209.970	15.497.833	22.132.998	37.630.831	3.579.139
Eindresultaat	-41.980.576	-49.814.278	10.456.897	-39.357.381	-2.623.195
CW eindresultaat	21.614.000			21.613.000	1.000
Boekwaarde	-50.944.000	-49.814.278			-1.129.722

Korte toelichting op grex

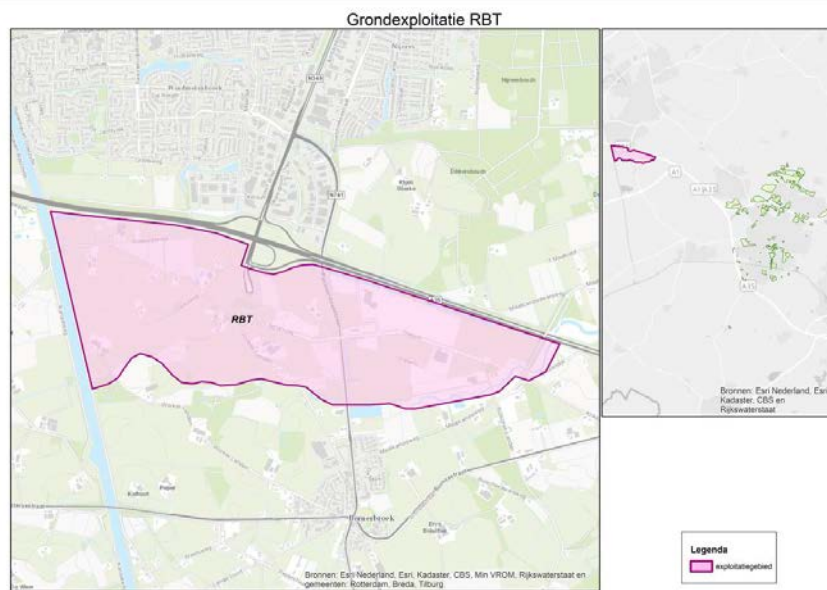
De totale boekwaarde is per 31-12-2014 € 49.814.278. In 2014 is de boekwaarde afgenomen met € 1.129.722. Het resultaat van de herziene grondexploitatie 2015 is € 39.357.381 negatief (op eindwaarde 31-12-2028). De contante waarde van het voorzienbare tekort bedraagt € 21.613.000 per 01-01-2015. Het resultaat op contante waarde is daarmee € 1.000 verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Conform de samenwerkingsovereenkomst Buren komt 80/115^e deel (70%) van het tekort voor rekening van de gemeente Hengelo. Ten laste van de reserve van het grondbedrijf is binnen de gemeente Hengelo een voorziening van € 15.035.288 getroffen (80/115^e deel). De belangrijkste wijziging in de grondexploitatie is de toegepaste rente gedurende de looptijd van het project. De rente is naar beneden bijgesteld en het voordeel dat daarmee ontstaat is ingezet om het risico's van de nog te realiseren opbrengsten te verkleinen. De boekwaarde van het project is afgenomen. Deze afname wordt veroorzaakt door de uitgifte aan Nijwa (26.070 m²) afgelopen jaar.

Risico's

Ondanks het feit dat op korte termijn rekening wordt gehouden met een laag uitgifteniveau 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 grondexploitaties - lopen niet synchroon met herziening van het Businesspark XL. Op het moment van dit schrijven is de concept grondexploitatie gereed. De vastgestelde grondexploitatie per 1 januari 2014 sloot op een tekort van € 15,0 miljoen (netto contant per 1 januari 2014). Op prijspeil 1 januari 2015 is dit € 15,5 miljoen. De concept grondexploitatie per 01-01-2015 laat een verslechtering zien ten opzichte van het in 2014 begrote resultaat en bedraagt € 17,9 miljoen. Conform de gemeenschappelijke regeling komt 23% van het tekort voor rekening van de gemeente Hengelo. De jaarstukken zullen in juni 2015 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur (AB) worden aangeboden. Via de jaarstukken legt het Dagelijks Bestuur (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 begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de accountant.

De volgende stukken worden vastgesteld:

- Jaarstukken 2014 (waaronder ook grondexploitatie, risicoanalyse)
- Verlenen decharge aan DB
- Kennis te nemen van accountantsverklaring

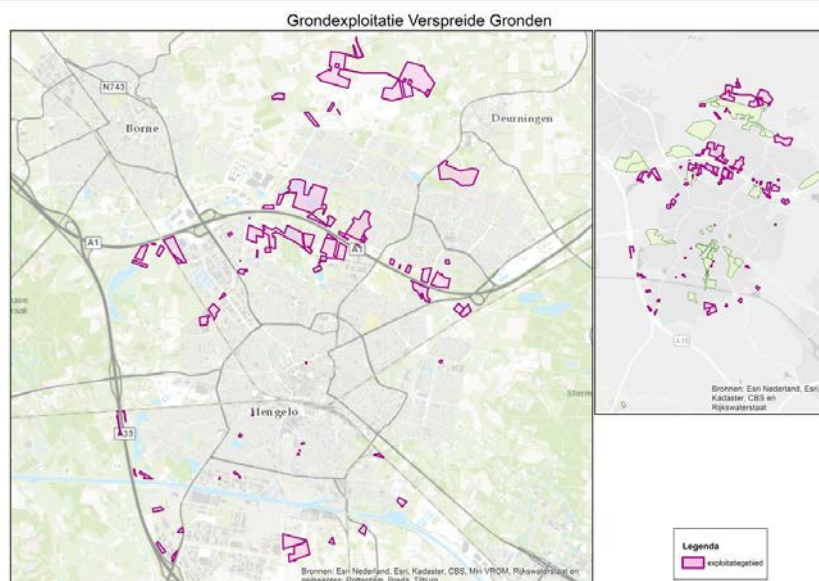
Risico's

De risico's worden beschreven in de risicoanalyse die deel uitmaakt van de jaarstukken 2014.

Niet in exploitatie genomen gronden

Niet in exploitatie genomen gronden

Projectnummer: -



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 geruild of verkocht. Sinds 2008 heeft de afdeling Grondzaken het beleid gevoerd dat er geen nieuwe gronden worden aangekocht.
Startdatum project	Niet van toepassing.
Oplevering / einddatum project	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	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.672.383	60.090.859			
Subsidies en bijdragen	-16.242.392	-16.311.653			
Opbrengsten	-22.186.857	-33.808.660			
Tijdsinvloeden	20.585.972	21.964.305			
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	30.829.105	31.934.852			

Korte toelichting op grex

In 2014 zijn de gronden met de Dienst Landelijk Gebied geruimd in Schalmeden, waardoor het lijkt alsof de kosten en opbrengsten met ongeveer € 10 miljoen toenemen. Per saldo zijn de kosten voornamelijk toegenomen met de rentelasten en daar tegenover staat de verhoging van de voorziening.

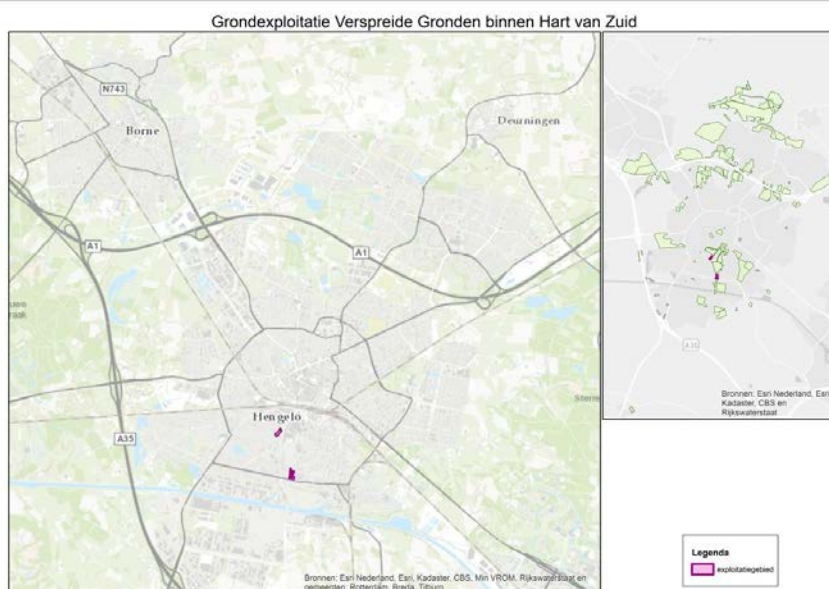
Risico's

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. Omdat er een aanzienlijke boekwaarde op deze gronden zit, kan het al snel over miljoenen euro's gaan.

Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Projectnummer: 790



Ruimtegebruik	Niet van toepassing.
Doel	Het doel is om een reëel beeld te geven van de waarde van deze gronden. De gronden worden intern getaxeerd.
Projectresultaat	Deze gronden en opstallen zijn geen onderdeel van een project. De gronden en opstallen worden beheerd en als het kan verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing.
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing.
Huidige fase project	Niet van toepassing.
Investering/exploitatie	Boekwaarde is een gezamenlijke verantwoordelijkheid met Van Wijnen Groep NV.
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Gert Jan Meijer
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2014 t/m 31-12-2014

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.584.000	2.622.000			
Subsidies en bijdragen	-58.000	-58.000			
Opbrengsten		-158.000			
Tijdsinvloeden	913.000	1.064.000			
Eindresultaat	3.439.000				
CW eindresultaat					
Boekwaarde	3.439.000	3.470.000			

Korte toelichting op grex

In 2014 zijn € 38.000 beheerskosten gemaakt en is een pand verkocht voor € 158.000.

Risico's

De verkeerswaarde van de gebouwen en percelen kan mede met het oog op de 'kopers'-markt lager uitvallen. Doordat het meer tijd kost om panden en percelen te verkopen, moeten meer beheerskosten gemaakt worden.

Annotatie: Goedkeurende verklaring BXL

Datum: 2 april 2015

Aanleiding: Op het moment van het maken van de stukken voor de herzieningen (en de jaarrekening) is er geen akkoord van de accountant van BXL over de te treffen voorziening voor BXL. De accountant van BXL vindt het uitgiftetempo van de grondexploitatie te rooskleurig, maar heeft daarvoor nog geen nadere onderbouwing aangeleverd.

Proces: Dit proces met REAS heeft de gemeente Hengelo intern ook doorlopen. De gemeente Hengelo heeft heel veel moeite gedaan om de gesprekken met REAS naar voren te halen om te voorkomen dat het proces voor de jaarrekening en herzieningen hierop vast zou lopen. Het is te verwachten dat dit proces voor BXL nog doorlopen moet worden en daarmee het proces van de herzieningen en de jaarrekening verstoort. In deze annotatie doen we een voorstel hoe we in het proces van de herzieningen met deze materie moeten omgaan.

Stand van zaken BXL: De accountant aangegeven het uitgiftetempo van de grondexploitatie te rooskleurig te vinden. Op 2 april jl. heeft de accountant de directeur van Het RBT het volgende gemaild over de uitgangspunten gehanteerd binnen de grondexploitatiecalculatie en de gevolgen daarvan:

“Wij hebben een plausibiliteitstoets in samenwerking met onze Vastgoed specialisten uitgevoerd op de economische inputparameters alsmede de opbrengsten- en kostenaannames zoals in de geactualiseerde grondexploitatie zijn gehanteerd.

Op basis van deze analyse (daarbij in overweging nemende o.a. de historische uitgiftes, de marktanalyse, de onderhanden contracten en daarmee een prognose) komen wij tot de conclusie dat het huidige uitgiftescenario van 6 hectare per jaar niet realistisch is. Wij achten een scenario waarbij uitgegaan wordt van een afzet van 7 hectare in 2015, 5 hectare in 2016 en 4 hectare in de periode 2017 tot 2039 het meest realistische scenario. Op basis van door jullie opgestelde calculaties verslechtert de NCW dan met € 10,2 miljoen tot een NCW van € 29,6 miljoen per 1-1-2015.

Dit betekent dat de jaarrekening en de achterliggende calculatie wat ons betreft op dit punt materieel tekortschiet en dat wij gezien het materiele bedrag op dit moment niet zouden kunnen komen tot een goedkeurende verklaring bij de jaarrekening.

Wij verzoeken u dan ook tot aanpassing van de jaarstukken.”

De genoemde analyse is opgesteld door het aan EY gelieerde bureau REAS. Het projectbureau heeft recent op verzoek van REAS een tweetal door REAS aangedragen scenario's m.b.t.

gronduitgifte doorgerekend. Uit de reactie van EY valt af te leiden dat zij uitgaan van het meest negatieve scenario. Het RBT is tot op heden niet bekend met de inhoud van het advies van REAS en heeft de accountant aangegeven nog vóór 8 april aanstaande inzicht te willen krijgen in de onderliggende stukken van de plausibiliteitstoets en de argumenten om vanaf 2017 een afzet van 4 hectare per jaar aan te nemen tot einde looptijd van de grondexploitatie.

Indien het advies van REAS aan EY inderdaad een gedegen onderbouwing geeft van de neerwaartse bijstelling van het uitgiftetempo, dan is herziening/bijstelling van de grondexploitatie naar onze mening onvermijdelijk. Hierbij moeten we ons niet zonder meer conformeren aan de herziening/bijstelling zoals die die door REAS wordt voorgesteld. Ook de door het projectbureau opgestelde grondexploitatie kent een gedegen onderbouwing. Het is aannemelijk te veronderstellen dat het uiteindelijk resultaat zal liggen tussen beide varianten (€ 19,3 miljoen en 29,6 miljoen).

Voorstel: Zonder deugdelijke onderbouwing van REAS moet de grondexploitatie voor BXL niet aangepast worden. Dus in het traject voor de jaarrekening en herziening houden we vast aan de uitkomsten zoals deze zijn voorgesteld door BXL. Mocht REAS een deugdelijke onderbouwing hebben voor de aanpassing dan gaan we er vanuit dat dit moet passen binnen het vrij besteedbare resultaat van de reserve grondexploitaties. Daarom stellen we voor om het vrij besteedbare deel te reserveren voor een mogelijke verslechtering van de grondexploitatie van BXL. De eventuele wijziging van het resultaat van BXL wordt dan meegenomen in de eerste BERAP van het jaar.