

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2014615	Kosters, Frank	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Herziening grondexploitaties per 1-1-2016			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. De boekwaarde overzichten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" vast te stellen.
2. De per 1 januari 2016 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve vast te stellen.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 54.860.955 om de tekorten van de exploitaties af te dekken.
4. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 16.252.455 om de tekorten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" af te dekken.
5. Tussentijds € 0,8 miljoen winst te nemen in het complex Zuidelijke Havenweg.
6. Het afsluiten en verrekenen met de reserve grondexploitaties van de volgende exploitatie overeenkomsten: De Castorweg, IJsbaanweg 41, bedrijfswoningen Oude Postweg, woonzorg complex Beckum, appartementen Beekstraat, Expo, Zwavertsweg, Troelstrastraat, Handelstraat (Twinta), Strootbeekpark, Jan Kroezestraat, Willem Royaardstraat en de Deldenerstraat.
7. Het herwaarderen van de boekwaarde van het erfpachtcomplex en het voordeel van € 3,5 miljoen verrekenen met de reserve grondexploitaties.
8. De voorziening voor Hart van Zuid op te hogen conform de hernieuwde grondexploitatie (en wetgeving), maar de besluitvorming over de inhoudelijke aanpassingen separaat ter goedkeuring aan de Raad voor te leggen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Voor de crisis ging de aandacht van de gemeente uit naar het hebben van grondposities en naar de kwaliteit van het te realiseren programma. Door de crisis kwam de focus op de wensen van de klant te liggen, maar ook op de risico's die er altijd al waren. In de crisisjaren is geleerd dat er heel andere mechanismen nodig zijn om iets voor elkaar te krijgen. Veel minder gestuurd, veel meer meebewegend met krachten die kansen zien en initiatieven nemen.

Die sturing van de markt komt in meer of mindere mate terug in de wetgeving (ladder van duurzaamheid). Daarover zijn bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie. Deze nieuwe wetgeving kan als kans worden gezien om initiatief te nemen in de huidige programmering.

Doordat er steeds meer positieve verhalen over de woningmarkt (prijsstijgingen, omzet groei etc) gepubliceerd worden, kan gesteld worden dat de crisis van de vraaguitval achter ons ligt. Er zijn nog wel de nodige vraagtekens te zetten bij deze publicaties, omdat dat het landelijk beeld is. Maar er is onmiskenbaar een positief beeld ontstaan. Het is nu belangrijk om dat positieve beeld om te zetten in het realiseren van de plannen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2014615	Kosters, Frank	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Herziening grondexploitaties per 1-1-2016			



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 de herziene grondexploitaties, waarin verwerkt zijn:

- De rekeningcijfers over 2015.
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2016 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

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

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Voor de crisis op de woningmarkt ging de aandacht van de gemeente uit naar het hebben van grondposities en naar de kwaliteit van het programma. Vervolgens kwam er de crisis van de uitval van de vraag. Door de crisis kwam de focus meer op de wensen van de klant te liggen, maar ook op de risico's die er altijd al waren. We hebben in de crisisjaren geleerd dat er heel andere mechanismen nodig zijn om zaken voor elkaar te krijgen. Veel minder gestuurd, veel meer meebewegend met krachten die kansen zien en initiatieven nemen.

In het nieuws komen steeds meer positieve verhalen (prijsstijgingen, omzet groei et cetera). Door deze positieve berichten kunnen we concluderen dat de crisis van de vraaguitval achter ons ligt. De vraag naar woningbouw trekt fors aan, de vraag naar bedrijventerreinen lijkt weer stabiel. Er zijn nog wel de nodige vraagtekens te zetten, omdat dat het landelijk beeld is. Maar er is onmiskenbaar een positief beeld ontstaan.

De sturing op de programmering komt wel weer terug in de bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016 t/m 2020 met de provincie. De gemeente heeft in de bestemmingsplannen een licht overaanbod (108%) en moet dat in drie jaar terug brengen naar 100%. Overigens zijn deze cijfers gebaseerd op de primos cijfers uit 2013 en laten de primos cijfers 2015 voor de gemeente Hengelo een rooskleuriger beeld zien. Het convenant kan gezien worden als een kans om de focus volledig te leggen op de initiatieven die er al zijn en daar een succes van te maken. Afhankelijk van welke keuzes er gemaakt worden, kan de uitwerking van dit convenant financiële gevolgen hebben voor het grondbedrijf. In de risico paragraaf is dit één van de grootste risico's voor het grondbedrijf.

In Twente is de discussie over het programma van bedrijventerreinen net gestart. Op het moment van schrijven van de herzieningen kunnen er nog geen conclusies aan de discussie over bedrijventerreinen verbonden worden.

Daarnaast krijgen we te maken met nieuwe wetgeving (besluit begroten en verantwoorden) die gaat gelden voor de jaarrekening van 2016, de begroting en de herzieningen van 2017. Deze regelgeving geldt dus niet voor deze herzieningen. Omdat er al voornemens gepubliceerd waren is een deel van die nieuwe wetgeving al verwerkt in de parameters (raadsbesluit van 27 januari 2016, nr. 2000251). Andere delen van de nieuwe BBV regelgeving zijn niet toegepast, omdat deze net gepubliceerd zijn en omdat het gaat om geheel nieuwe, niet verwachte, aanpassingen.

In de bijlagen van dit voorstel staan de uitgebreide motiveringen en de afzonderlijke grondexploitaties opgenomen.

BESPREK- EN BESLISPUNTEN

1. De boekwaarde overzichten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" vast te stellen.
2. De per 1 januari 2016 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve vast te stellen.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 54.860.955 om de tekorten van de exploitaties af te dekken
4. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 16.252.455 om de tekorten van de "nog niet in exploitatie genomen gronden" af te dekken.
5. Tussentijds € 0,8 miljoen winst te nemen in het complex Zuidelijke Havenweg.
6. Het afsluiten en verrekenen met de reserve grondexploitaties van de volgende exploitatie overeenkomsten: De Castorweg, IJsbaanweg 41, bedrijfswoningen Oude Postweg, woonzorg complex Beckum, appartementen Beekstraat, Expo, Zwavertsweg, Troelstrastraat, Handelstraat (Twinta), Strootbeekpark, Jan Kroezestraat, Willem Royaardstraat en de Deldenerstraat.
7. Het herwaarderen van de boekwaarde van het erfpachtcomplex en het voordeel van € 3,5 miljoen verrekenen met de reserve grondexploitaties.
8. De voorziening voor Hart van Zuid op te hogen conform de hernieuwde grondexploitatie (en wetgeving), maar de besluitvorming over de inhoudelijke aanpassingen separaat ter goedkeuring aan de Raad voor te leggen.

FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2016 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 01.01.2016 is er een voorziening getroffen van afgerond € 54,9 miljoen. De voorziening was vorig jaar vastgesteld op € 47,9 miljoen. Deze toename is groter dan verwacht. Een deel van de toename wordt veroorzaakt doordat er al deels is ingespeeld op het voornemen om de wet aan te passen. Een ander deel wordt veroorzaakt door het naar beneden bijstellen van de opbrengstenstijging van de grond op bedrijventerreinen. Ten derde is er naar aanleiding van de onderhandelingen over Hart van Zuid een aantal stappen gemaakt, die leiden tot een verslechtering van het resultaat (verlaging van o.a. grondprijzen, huren en subsidies). Ten vierde is er bij de grondexploitatie BXL een behoorlijke verslechtering doorgevoerd van de grondexploitatie. De provincie, bij monde van de gedeputeerde in het DB van BXL, is bereid de verslechtering van de grondexploitatie met een tekort van € 32 miljoen ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2015 met een tekort van € 19,3 miljoen voor haar rekening te nemen. Voor de overige verslechtering (de grondexploitatie wordt vastgesteld met een tekort van € 39,0 miljoen) treft de gemeente voor haar deel een extra voorziening (€ 0,8 miljoen).

Hart van Zuid

In 2015 en 2016 is de herziening van de grondexploitaties van Hart van Zuid onderwerp geweest van de gesprekken over de herijking van de samenwerking tussen Van Wijnen NV en de gemeente. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot definitieve afspraken op basis waarvan de herziening van de grondexploitaties gemaakt kan worden. De gemeente moet dan conform het artikel 44 lid 1a van het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) de voorziening redelijkerwijs gaan inschatten. De herziening van de grondexploitaties van Hart van Zuid per 1.1.2016 is gemaakt op basis van aannames en inzichten die vanuit gemeentelijk perspectief zijn ingebracht in de gesprekken over de herijking. Ook zijn hier voorlopige afspraken in verwerkt. Deze herziening geeft een reëel beeld van de voorziening die getroffen moet worden voor Hart van Zuid. De voorziening wordt opgehoogd met € 3,2 miljoen naar € 16,3 miljoen. Maar deze aannames en afspraken vragen nog om een expliciete besluitvorming door de gemeenteraad. De resultaten van de gesprekken over de herijking en de inhoudelijke herziening van de grondexploitaties wordt zo spoedig mogelijk aan de raad voorgelegd.

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 (€ 16,3 miljoen) voor de nog niet in exploitatie genomen gronden, waarvan de boekwaarde hoger is dan de verkeerswaarde. Vorig jaar was de voorziening vastgesteld op € 14,3 miljoen en was het de verwachting dat deze (zonder rentecompensatie) zou toenemen naar € 15,9 miljoen. De verhoging van de voorziening wordt veroorzaakt door de lagere inschatting van de verkeerswaarde van de verspreide gronden in Hart van Zuid.

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 € 0,7 miljoen. Die toename is toe te schrijven aan de wijziging van specifieke risico's in projecten. De grootste veroorzaker van de toename van de risico-inschatting is het nieuwe risico van de ladder van duurzaamheid. Dit is wetgeving waarover met de provincie afspraken zijn gemaakt wat kan leiden tot het schrappen van programma in gemeentelijke grondexploitaties.

Personeelslasten

In de begroting wordt ervan uitgegaan dat jaarlijks € 2,1 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. Daar staat tegenover dat er een potentiële dekking is bij inhuur in de projecten en de externe projecten (BXL et cetera) Er is een werkgroep ingesteld om de begroting en de grondexploitaties beter op elkaar af te stemmen.

Herwaardering erfpachten

De gemeente Hengelo kan conform de waarderingswijze van de BBV de erfpachtgronden gaan herwaarderen, omdat er in het verleden de winsten op verkopen niet zijn genomen. Dat is nog nooit gecorrigeerd. Deze correctie levert een eenmalig voordeel op van € 3,5 miljoen en zal ten gunste worden gebracht van de reserve grondexploitaties. . Voorgesteld wordt om dit ten gunste van de reserve grondexploitaties te brengen, omdat de verkopen van de erfpacht normaal gesproken ten gunste komen van deze reserve.

Winstname Zuidelijke Havenweg

De belangrijkste reden om winst te nemen bij de Zuidelijke Havenweg is dat conform de wetgeving (Besluit begroten en verantwoorden) deze winst genomen mag worden.

Afsluiten en verrekenen van exploitatie-overeenkomsten

De werkzaamheden bij deze exploitatie-overeenkomsten zijn gerealiseerd en mogen dus verrekend worden met de reserve grondexploitaties. Daarom wordt voorgesteld om deze te gaan verrekenen met de reserve grondexploitaties.

BIJLAGE(N)

(1a) Algemene toelichting

(1b) Reserves en voorzieningen

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

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

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2016

Deel Ia: Algemene toelichting

18 april 2016
Sector Middelen
Afdeling Grondzaken

Inhoud

Samenvatting	7
1. Inleiding.....	8
2. Reserve grondexploitatie	10
3. Risico's.....	12
3.1. Risico's grondbedrijf.....	12
3.2. Scenario's.....	15
4. Verkoopopbrengsten en programma	17
4.1. In 2015 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma	17
4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma	19
5. Onderhanden werk met betrekking tot de grondexploitaties.....	23
6. Dekking personeelslasten	26
7. Herwaardenen Erfpacht	31
Bijlagen	33
Bijlage 1. Begrippen	34
Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie.....	36
Bijlage 2.2. Voorziening van de nog niet in exploitatie genomen gronden.....	37
Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties	38

Samenvatting

Voor de crisis op de woningmarkt ging de aandacht van de gemeente uit naar het hebben van grondposities en naar de kwaliteit van het programma. Vervolgens kwam er de crisis van de uitval van de vraag. Door de crisis kwam de focus meer op de wensen van de klant te liggen, maar ook op de risico's die er altijd al waren. We hebben in de crisisjaren geleerd dat er heel andere mechanismen nodig zijn om zaken voor elkaar te krijgen. Veel minder gestuurd, veel meer meebewegend met krachten die kansen zien en initiatieven nemen.

In het nieuws komen steeds meer positieve verhalen (prijsstijgingen, omzet groei et cetera). Door deze positieve berichten kunnen we concluderen dat de crisis van de vraaguitval achter ons ligt. De vraag naar woningbouw trekt fors aan, de vraag naar bedrijventerreinen lijkt weer stabiel. Er zijn nog wel de nodige vraagtekens te zetten, omdat dat het landelijk beeld is. Maar er is onmiskenbaar een positief beeld ontstaan.

De sturing op de programmering komt wel weer terug in de bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016 t/m 2020 met de provincie. De gemeente heeft in de bestemmingsplannen een licht overaanbod (108 %) en moet dat in drie jaar terug brengen naar 100 %. Overigens zijn deze cijfers gebaseerd op de primos cijfers uit 2013 en laten de primos cijfers 2015 voor de gemeente Hengelo een rooskleuriger beeld zien. Het convenant kan gezien worden als een kans om de focus volledig te leggen op de initiatieven die er al zijn en daar een succes van te maken. Afhankelijk van welke keuzes er gemaakt worden, kan de uitwerking van dit convenant financiële gevolgen hebben voor het grondbedrijf. In de risico paragraaf is dit één van de grootste risico's voor het grondbedrijf. In Twente is de discussie over het programma van bedrijventerreinen net gestart. Op het moment van schrijven van de herzieningen kunnen er nog geen conclusies aan de discussie over bedrijventerreinen verbonden worden.

Daarnaast krijgen we te maken met nieuwe wetgeving Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) die gaat gelden voor de jaarrekening van 2016, de begroting en de herzieningen van 2017. Deze regelgeving geldt dus niet voor deze herzieningen. Omdat er al voornemens gepubliceerd waren is een deel van die nieuwe wetgeving al verwerkt in de parameters (zoals vastgesteld door de Raad). Andere delen van de nieuwe BBV regelgeving zijn niet toegepast, omdat deze net gepubliceerd zijn en omdat het gaat om geheel nieuwe, niet verwachte, aanpassingen.

De reserve grondexploitaties ontwikkelt zich positief. De reserve laat een vrij besteedbaar deel van de reserve van € 2 miljoen zien. In dit vrij besteedbare deel is maar voor een deel rekening gehouden met de veranderende BBV wetgeving.

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 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 01-01-2016 bestaat uit de volgende delen:

- (1a) Algemene toelichting;
- (1b) Reserves en voorzieningen;
- (II) Woningbouw, bedrijventerreinen en niet in exploitatie genomen gronden.

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 gecalculeerd 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 zeven de financiële positie van het grondbedrijf beschreven. De reserve grondexploitatie wordt in hoofdstuk twee gepresenteerd. In hoofdstuk drie 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 daarbij hoort wordt daarna gepresenteerd (hoofdstuk vier). Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkopen in 2015. Vervolgens wordt in hoofdstuk vijf de ontwikkeling van het onderhanden werk (de boekwaarde van het grondbedrijf) gepresenteerd. In hoofdstuk zes wordt onderzocht of er de komende jaren voldoende dekking binnen de grondexploitaties is om de

personeelslasten te dekken. In hoofdstuk zeven wordt toegelicht wat er in het complex erfpacht gewijzigd is.

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 (€ 54,9 miljoen) zijn per project 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 stijgen. In dat geval kan het college voorstellen om een bedrag van de reserve grondexploitatie af te romen en toe te voegen aan de algemene middelen. Het is ook mogelijk dat een gemeente meer verliesgevende exploitaties dan positieve exploitaties heeft. In dat geval kan het saldo van de reserve grondexploitatie onder druk komen te staan en het weerstandsvermogen van het grondbedrijf in het geding komen. Het grondbedrijf kan dan financieel ondersteund worden, bijvoorbeeld door subsidies voor verliesgevende projecten of bijdragen uit de algemene middelen.

Naast een voorziening voor verwachte tekorten op grondexploitaties dient eveneens een voorziening te worden getroffen voor nog niet in exploitatie genomen gronden. Dat is het geval wanneer 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 (€ 16,3 miljoen) is te vinden in bijlage 2.2 voorziening van de nog niet in exploitatie genomen gronden.

Ontwikkeling reserve in 2015

Er waren in 2015 een aantal ontwikkelingen die een positief effect hebben gehad op het financieel resultaat. Ten eerste hebben we tussentijds winst (€ 0,8 miljoen) kunnen realiseren op het project Zuidelijke Havenweg. Ten tweede is de waarde van de gronden in het erfpachtcomplex, in overleg met de accountant, opnieuw gewaardeerd (plus van € 3,5 miljoen). De winst in het erfpachtcomplex is daarnaast hoger uitgevallen dan eerder was aangenomen (€ 1,1 miljoen), doordat er enkele kavels met winst verkocht zijn. 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 en rente) naar de verwachte nieuwe wetgeving. Daarnaast zijn de opbrengstenstijgingen voor bedrijventerreinen neerwaarts bijgesteld. Ten derde

is er naar aanleiding van de onderhandeling over Hart van Zuid een aantal stappen gemaakt, die leiden tot een verslechtering van het resultaat (verlaging van o.a. grondprijzen, huren en subsidies). Ten vierde is er bij de grondexploitatie BXL een behoorlijke verslechtering doorgevoerd van de grondexploitatie. Het dagelijks bestuur van BXL heeft een voorstel gedaan om de grondexploitatie met een tekort van € 32 miljoen ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 01-01-2015 met een tekort van € 19,3 miljoen voor rekening van de provincie te laten komen en daarmee een vergroting van het belang van de provincie naar 53,47%. Voor de overige verslechtering (de grondexploitatie BXL wordt vastgesteld met een tekort van € 39,0 miljoen) treft de gemeente voor haar deel een extra voorziening (€ 0,8 miljoen). Dit voorstel van het dagelijks bestuur is op de aangepaste wijze verwerkt in de vast te stellen herzieningen. Op het moment van schrijven is er nog niet besloten dat de grondexploitatie (en het belang) daadwerkelijk zo aangepast wordt.

Per saldo is het vrij besteedbare deel van de reserve bijna € 2,0 miljoen, terwijl het de prognose was dat het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties € 3,0 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 1 januari 2016, zonder aanvullende maatregelen, bijna € 2,0 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. In deze bedragen zijn nog niet alle facetten meegenomen van de veranderende BBV regels, omdat deze net zijn vastgesteld en een aantal nieuwe, niet verwachte elementen, bevat. Deze wetgeving gaat pas gelden voor de herzieningen van 2017.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2016 is € 2,0 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.
- De nieuwe regels van de BBV gaan pas gelden voor de herzieningen 2017 en deze zijn nog niet op alle facetten doorgevoerd in deze herzieningen.

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 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 risico's van het grondbedrijf hebben betrekking op de vastgestelde grondexploitaties. Bij de risico's voor grondexploitaties geldt dat er een wisselwerking is tussen de herziening van de grondexploitaties en de risico's. Indien een risico (financieel) een feit is geworden en daarna wordt opgenomen in de grondexploitatie, dan vervalt dat specifieke risico. De risico's laten een toename van € 0,7 miljoen zien ten opzichte van vorige jaar (€ 11,0 miljoen versus € 10,3 miljoen).

Eén van de factoren die de toename van de risico inschatting bepaalt, is de vertraging in de afzet van de kavels. Wanneer de afzet vertraagt, komen de opbrengsten later binnen waardoor meer financieringskosten gemaakt moeten worden. Ook de grondprijzen blijven hoog in de risicolijst staan. Dit geldt voor zowel de woningbouw als de bedrijventerreinen.

Een andere factor die we hier benoemen is Hart van Zuid. Het afgelopen jaar is gewerkt aan de ontvlechting/herijking van het project. Conform de verhoudingen in de samenwerkingsovereenkomst wordt gestreefd naar een 50% - 50% verdeling van het resultaat en de risico's. Het risico bestaat dat het niet mogelijk is om de verdeling van de risico's gelijkmatig te maken en dat de gemeente meer dan 50% van de risico's voor haar rekening krijgt. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te verslechteren, is dit risico onderdeel van het algemene risico; realisatie en afzet.

Het algemeen risico ladder voor duurzame verstedelijking is nieuw in de lijst van risico's. Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en andere planologische besluiten (uitgebreide omgevingsvergunning) moeten de treden van de Ladder doorlopen en toegepast worden. Hierbij moet getoetst worden of de toevoeging van programma noodzakelijk is. De harde plancapaciteit voor woningbouw in Hengelo is nu meer dan 100% (namelijk 108%) van de verwachte vraag en er moet vastgesteld worden welke plannen komen te vervallen zodat de capaciteit in evenwicht wordt gebracht met de verwachte vraag. Onlangs hebben de Twentse gemeenten en de provincie

Overijssel een bestuursovereenkomst getekend op basis waarvan gewerkt gaat worden aan het terugbrengen van de harde plancapaciteit. De ladder werkt met een planning van tien jaar, terwijl de grondexploitaties uitgaan van een planning verder dan 2025. Indien de verkopen na 2025 uit de ladderdiscussie kunnen worden gehaald, is er geen overcapaciteit (namelijk 90%). De gemeente verwacht daarin overeenstemming te kunnen bereiken met de provincie. Het terugbrengen van de harde plancapaciteit kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

Een andere verandering is dat er veel risico's verwerkt zijn in de grondexploitaties en dus niet terug komen als specifiek risico. Deze factor heeft een positief resultaat op het risicoprofiel. Ook de mogelijke aanbestedingsvoordelen in diverse projecten hebben een positief effect.

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

1. Algemeen risico; realisatie afzet

De markt voor de grondverkopen verslechtert, waardoor de verwachte afzet niet gerealiseerd kan worden (22%);

2. Algemeen risico; ladder duurzame verstedelijking

De gemeente heeft een convenant afgesloten met de provincie over de ladder van duurzame verstedelijking (19%);

3. Businesspark XL

Wanneer het project verslechtert, moet de gemeente voor haar aandeel (uitgaande van 13,9%) een hogere voorziening treffen (15%);

4. Algemeen risico; uitgifteprijs

De markt voor de grondverkopen verslechtert, waardoor de uitgifteprijs onder druk komen te staan (7%);

5. Algemeen risico; vastgoed markt verslechtert

De markt voor vastgoed verslechtert, waardoor er op bezittingen (panden) in de grondexploitaties afgeschreven moet worden (5%);

6. Algemeen risico; dalende verkeerswaarde

De verkeerswaarde van percelen in het complex niet in exploitatie genomen gronden daalt naar de agrarische waarde, waardoor er meer voorzieningen voor de niet in exploitatiegenomen gronden getroffen moet worden (5%);

7. Innovatieve brug (Fase 2b Hart van Zuid)

De kosten vallen hoger uit dan 7,1 miljoen als gevolg van het niet kunnen compenseren van de BTW (3%);

8. Parkeren Lansinkveld Noord (Fase 1 Hart van Zuid)

De parkeeropbrengsten van de te realiseren gebouwde parkeervoorziening leveren minder op dan geraamd (2%);

9. Woonstad Noord (Fase 2b Hart van Zuid)

De huuropbrengsten van de grond leveren minder op dan geraamd (2%);

10. Subsidietermijnen (Fase 2b Hart van Zuid)

De subsidietermijnen worden niet gehaald waardoor subsidies niet (geheel) kunnen worden geïnd (2%).

De tien grootste risico's bepalen 83% van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen met € 0,7 miljoen. Dit valt te verklaren uit onder andere:

- De bestuursovereenkomst met de provincie over de ladder van duurzame verstedelijking (mogelijke over programmering);
- Ontvlechting/herijking Hart van Zuid (onderdeel van het algemene risico; realisatie afzet).

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 drie variabelen, namelijk aanbestedingsvoordelen, prijsdalingen en de afzet.

Werkwijze

Er zijn drie scenario's uitgewerkt (een gunstig en twee ongunstig scenario's) en de scenario's zijn voor een aantal relevante projecten doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan wordt die afspraak gerespecteerd (en wordt deze dus niet doorgerekend).

Gunstig scenario

In het gunstige scenario is er voor gekozen om een doorrekening te maken van een aanbestedingsvoordeel op het civiele werk van 25% in een viertal projecten (dit zijn voordelen die nu ook wel eens gerealiseerd worden).

Ongunstige scenario's

- A. In het eerste ongunstige scenario is gerekend met een eenmalige prijsdaling van de opbrengsten op lange termijn, omdat op korte termijn geen problemen verwacht worden. Voor de woningbouwkavels en de bedrijvenkavels worden de prijzen met 10% eenmalig gecorrigeerd in 2023.
- B. In het tweede ongunstige scenario is gerekend op een vertraging van de afzet. De verwachte omzet van een viertal projecten is fors vertraagd. Er is een omzet van € 9,8 miljoen gemiddeld 10 jaar later als verwachte omzet doorgerekend.

Uitkomst gunstig scenario

In dit gunstige scenario verbeteren de grondexploitaties met € 3,1 miljoen (prijspeil 01-01-2016) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2016. Het deel van de verbeterde verliesexploitaties, waarvoor een voorziening gevormd moet worden, komen direct ten gunste van de reserve. Het deel van de verbeterde winstexploitaties mogen pas genomen worden op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt. Per 01-01-2016 is het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties € 2,0 miljoen. In dit positieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01-01-2016 op naar € 3,5 miljoen. Het saldo van de reserve is dan dus met € 1,5 miljoen verbeterd.

Uitkomst ongunstig scenario

- A. In ongunstig scenario A verslechteren de grondexploitaties met € 15,0 miljoen (prijspeil 01-01-2016) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2016. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2016 is bij de herziening van 2016 € 2,0 miljoen. In dit negatieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01-01-2016 terug naar € 2,3 miljoen negatief. Het saldo verslechtert met € 4,3 miljoen. Als ongunstige scenario A zich voordoet heeft het grondbedrijf per 01-01-2016 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.
- B. In ongunstig scenario B verslechteren de grondexploitaties met € 3,4 miljoen (prijspeil 01-01-2016) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2016. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2016 is bij de herziening van 2016 € 2,0 miljoen. In dit negatieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01-01-2016 terug naar € 0,7 miljoen. Het saldo van de reserve verslechtert dus met € 1,3 miljoen. Als het ongunstige scenario zich voordoet heeft het grondbedrijf per 01-01-2016 voldoende middelen om de verslechtering in de reserve op te vangen.

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 en/of vertragingen hebben grote gevolgen voor de reserves grondexploitaties en waar de reserve grondexploitaties niet toereikend is, heeft dat ook voor de algemene dienst financiële gevolgen.

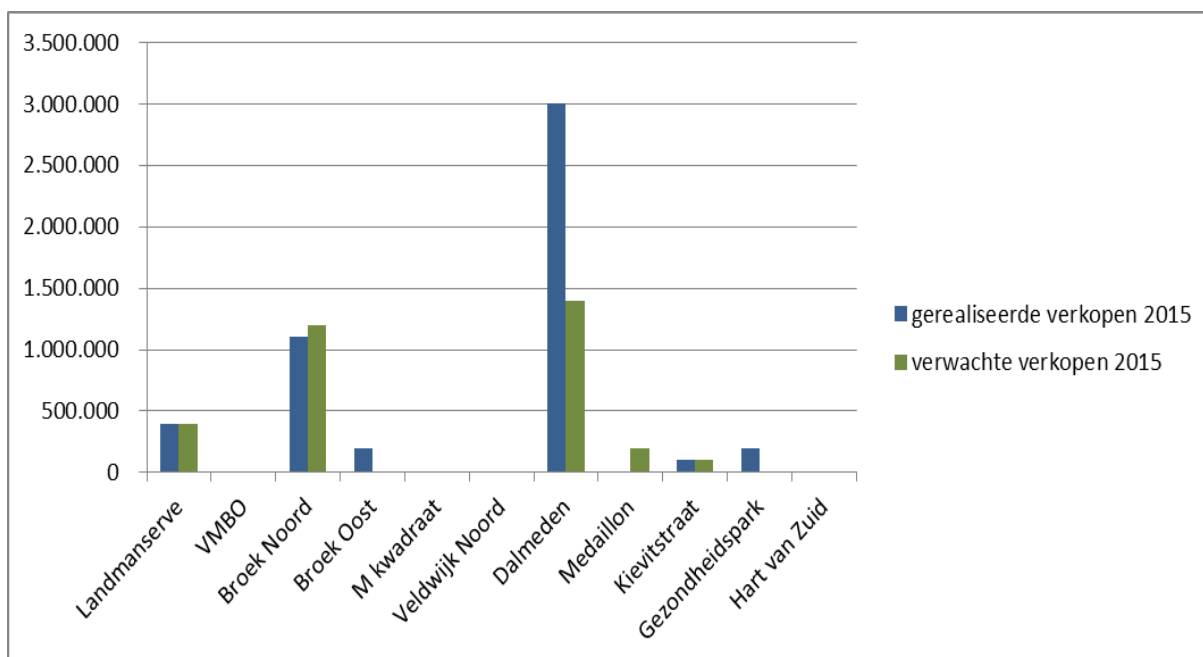
4. Verkoopopbrengsten en programma

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 2015 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten woningbouw

In 2015 is € 5,0 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 3,5 miljoen. In een groot deel van de projecten is verkocht conform verwachting. In onderstaande grafiek wordt de in 2015 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.

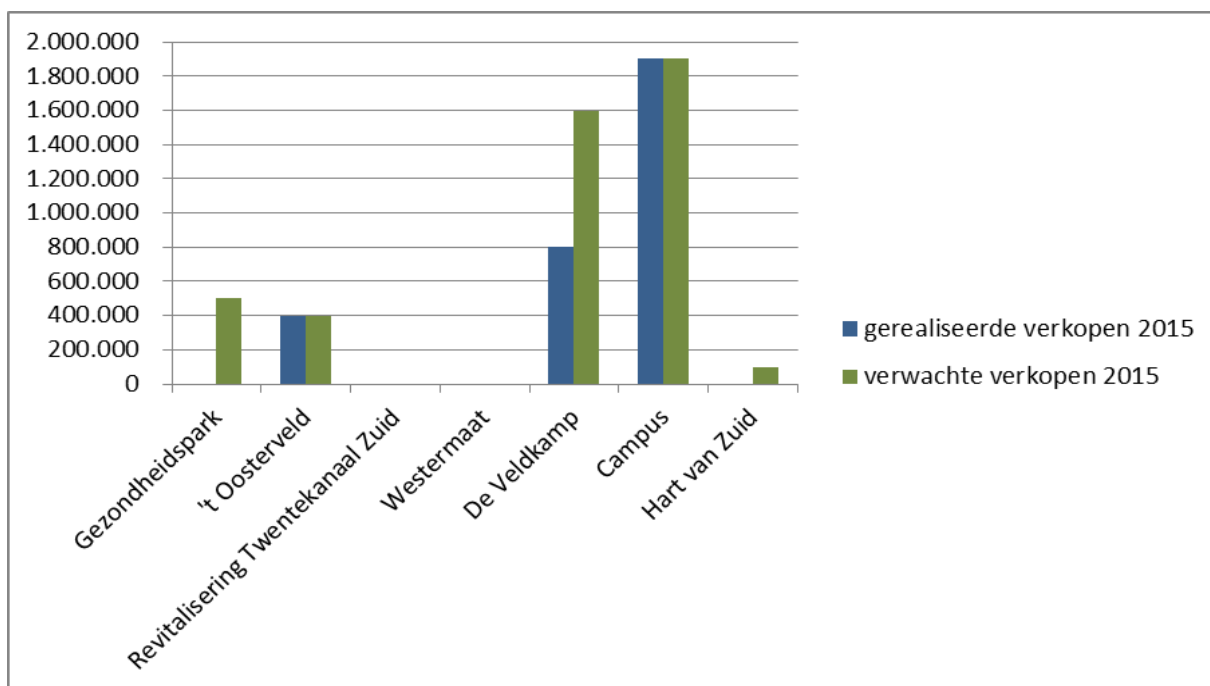


In 2015 zijn er 29 kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. In de prognose was rekening gehouden met de realisatie van 28 (grondgebonden)woningen.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2015 is (exclusief Businesspark XL) € 3,1 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van

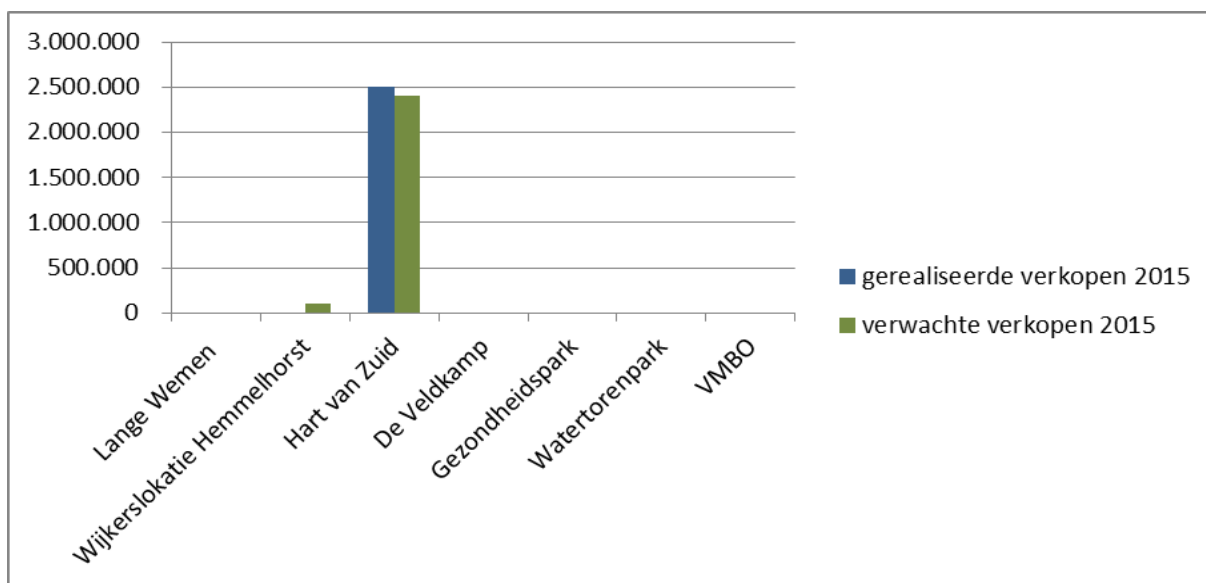
€ 4,5 miljoen uit de verkoop van kavels. Op Campus en Oosterveld is conform verwachting verkocht. De verkopen bij De Veldkamp, Hart van Zuid en het Gezondheidspark blijven achter bij de verwachting. In onderstaande grafiek wordt de in 2015 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



In het bedrijvenpark XL is € 2,6 miljoen aan verkopen gerealiseerd. In 2015 werd gerekend op een verkoopopbrengst van € 11,6 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 2015 zou, naar verwachting, voor € 2,5 miljoen verkocht worden. Er is in werkelijkheid een verkoopopbrengst van € 2,5 miljoen gerealiseerd. In de volgende grafiek worden de in 2015 verwachte verkopen versus de gerealiseerde verkopen weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.

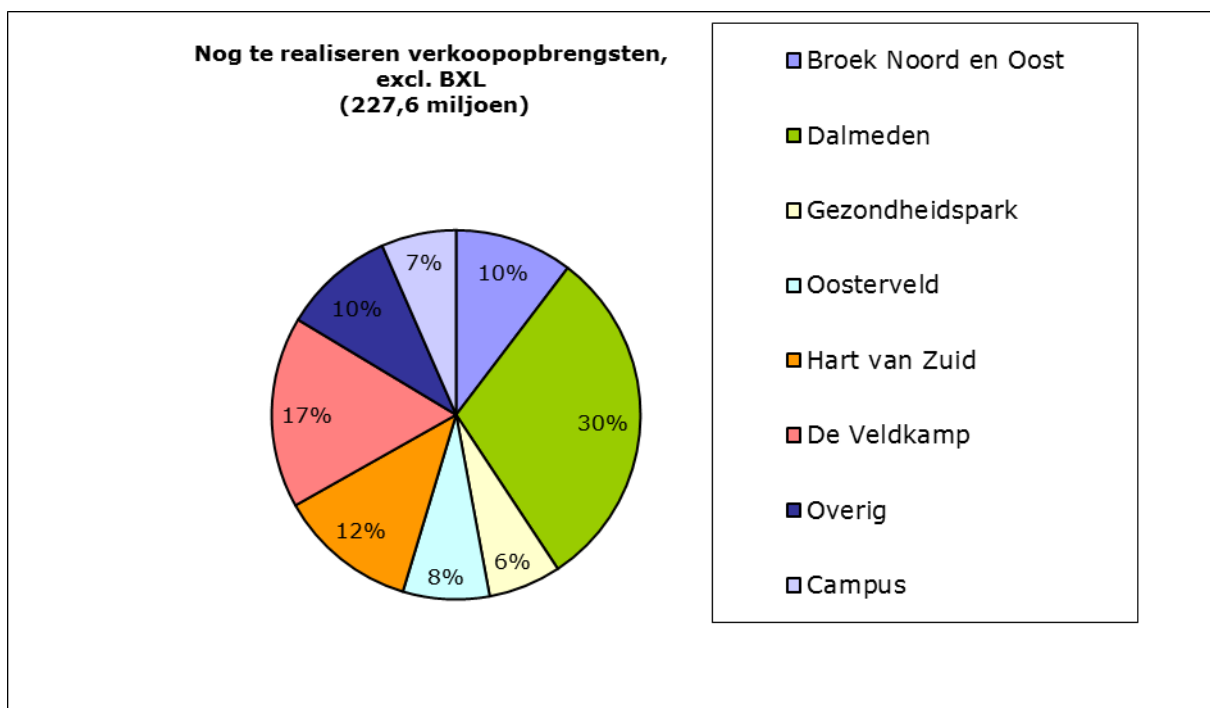


In 2015 is er vooral sprake van een toename van de verkoop van kavels voor woningbouw. De gerealiseerde verkoopopbrengst past in de trend die het afgelopen jaar geconstateerd is. Naar verwachting zet deze trend zich door. Voor een specificatie van de verschillen in grondopbrengsten per project in vergelijking met de verwachting conform de herziening 2015, 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 (40% van de totale verkoopopbrengst). Een groot deel van de voorraad kavels voor bedrijven ligt in De Veldkamp (17% van de totale verkoopopbrengst).



In de afgelopen 5 jaar is voor gemiddeld € 5 miljoen per jaar grond verkocht voor de realisatie van woningen, € 4,9 miljoen voor bedrijven en € 2,2 miljoen ten behoeve van overige functies. Voor de komende 15 jaar wordt gerekend op een gemiddelde grondverkoopopbrengst van € 8,4 miljoen per jaar voor woningbouw, € 6,2 miljoen voor bedrijven en € 0,9 miljoen ten behoeve van overige functies. Deze bedragen zijn inclusief de verwachte prijsstijgingen. De hierboven gepresenteerde omzetten zijn de omzetten door de jaren heen (2010 t/m 2030). Door de inflatie (geldontwaarding) zijn deze cijfers daardoor moeilijk met elkaar te vergelijken.

We kunnen de verkopen wel vergelijken door alle verkopen naar het prijspeil van 01-01-2016 rekenen rekening houdend met een geldontwaarding van 2%. Dan blijkt dat, rekening houdend met de geldontwaarding, de gerealiseerde omzet en de verwachte omzet ongeveer gelijk aan elkaar zijn.

Hiervoor is aangegeven met welke omzet rekening gehouden is in de herziening 2016. Hierna zal worden toegelicht welk programma daarbij hoort.

Woningbouwprogramma

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

RWP Twente		
Netto woningvraag 2015-2025	1.565	
Totale harde plancapaciteit	1.970	
Waarvan vervanging	590	
Netto harde uitbreidingscapaciteit	1.380	88%
Resterende woningbehoefte 2015-2025	185	
Woningen in uit te werken bestemmingsplannen	315	
Uitbreidingscapaciteit na toevoeging uit te werken BP's	1.695	108%
In mindering brengen, want na 2025 in grex	294	
	1.401	90%

In Hengelo is er op basis van de maatstaven van de ladder sprake van over programmering, de totale harde plancapaciteit inclusief de woningen in uit te werken bestemmingsplannen is 108% ten opzichte van de netto woningvraag (inclusief vervangingsvraag).

In de grondexploitaties zijn er echter 294 kavels voor woningen na 2025 gefaseerd. Indien dit aantal in mindering wordt gebracht op de totale harde plancapaciteit (die betrekking heeft op de periode tot en met 2025) is er sprake van een aanbod van 90%.

Programma bedrijventerreinen

In de periode 2016 tot en met 2029 is in de gemeentelijke grondexploitaties € 43,7 hectare te verkopen bedrijventerrein (exclusief BXL) opgenomen. In opdracht van de netwerkstad is de in maart 2011 opgestelde bedrijventerreinenvisie (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 1,9 hectare in 2015 (en 3,6 in 2014) wordt gerekend op een vraag naar 26,5 hectare tot en met 2020. Binnen de grondexploitaties wordt gerekend op de verkoop van afgerond 20 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 23,1 hectare grond verkocht te worden.

tabel: herijking bedrijventerreinenvisie Netwerkstad (Ecorys)

		2016-2020	2021 e.v.
grondexploitaties (aanbod)	43,7	20,6	23,1
Herijkte bedrijventerreinenvisie (vraag)	44,5	26,5	18,0
	98%	78%	129%

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 Westermaat De Veldkamp.

Momenteel loopt in Twente het proces van strategisch programmeren van werklocaties. De discussie over de kwaliteiten van het bestaande aanbod bedrijventerrein wordt de komende maanden opgestart. Daarbij zal ook gekeken worden naar de geschiktheid van de terreinen voor vestiging van bepaalde typen bedrijven (sectoren), de omvang van de bedrijven en andere kwalitatieve kenmerken. Naar verwachting hebben we voor de zomervakantie zicht op de kwaliteiten waarna de besluitvorming over de programmering in Twente opgestart kan worden. Streven is om het proces nog eind van dit jaar af te ronden.

Programma overige functies

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen, en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor kantoren en voor overige functies zoals winkels, horeca, leisure, scholen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. In 2015 is in verband met de realisatie van een winkelcentrum een opbrengst in Hart van Zuid gerealiseerd.

Conclusies:

- Rekening houdend met prijspeil 01-01- 2016 is de omzet per jaar voor de komende 15 jaar in overeenstemming met 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 grondverkopen, 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 BBV en het boekhoudkundige voorzichtigheidsprincipe, op grond waarvan winsten pas mogen worden verwerkt op het moment dat ze zijn gerealiseerd. De inschatting van de terugverdiencapaciteit van de grondexploitaties wordt in de positie van het onderhanden werk dus altijd voorzichtig geschat.

Ontwikkeling onderhanden werk in de gemeentelijke administratie in 2015

In 2015 is het onderhanden werk met € 10,7 miljoen minder gestegen dan in de vorige herzieningen nog aangenomen. Hieronder staat een overzicht waarin deze ontwikkeling globaal wordt weergegeven:

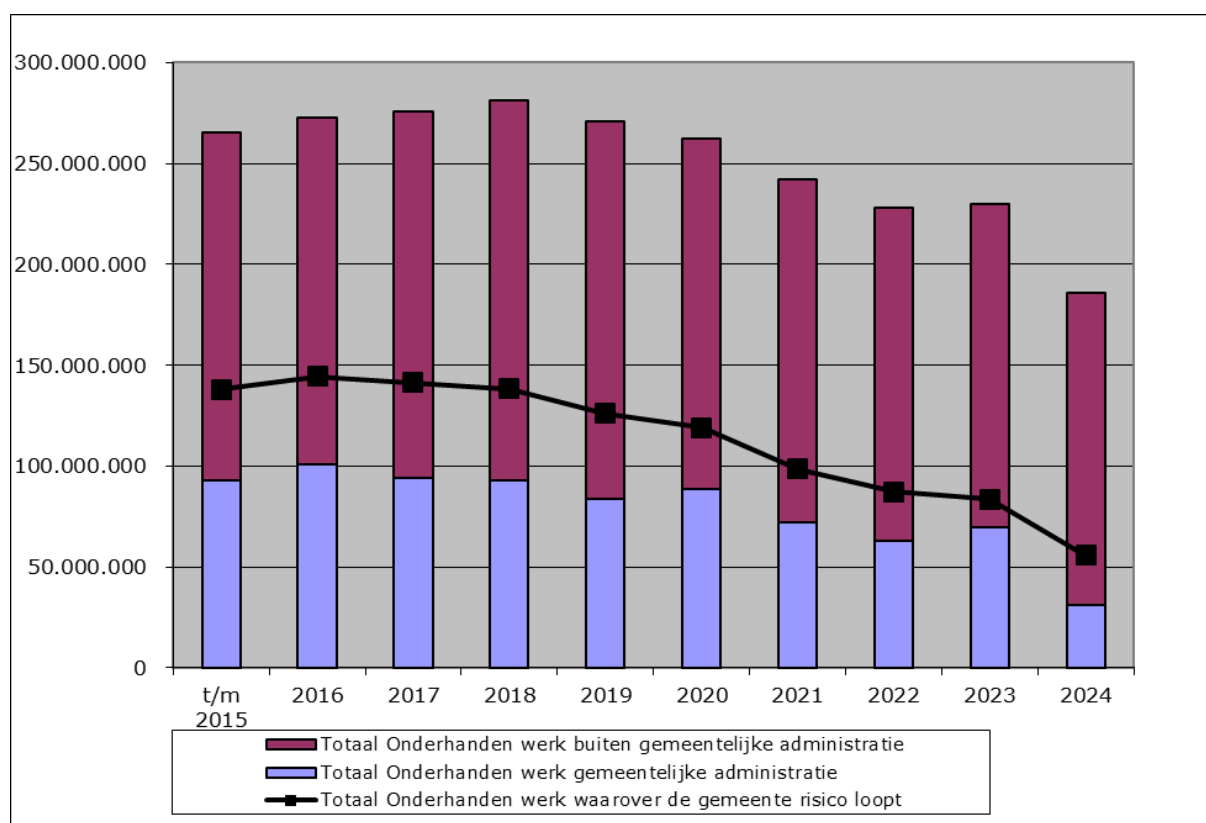
Omschrijving	Prognose	Werkelijk	Vershil
Boekwaarde 1 januari 2015	153.900.000	153.900.000	
Verkopen 2015	12.400.000	12.900.000	500.000
Kosten	38.800.000	28.600.000	-10.200.000
Bijdragen	13.100.000	5.500.000	-7.600.000
Kosten minus bijdragen 2015	25.700.000	23.100.000	-2.600.000
Boekwaarde 1 januari 2016	167.200.000	164.100.000	-3.100.000
Voorziening in 2015	63.500.000	71.100.000	7.600.000
Onderhanden werk 1 januari 2016	103.700.000	93.000.000	-10.700.000

De gerealiseerde verkopen in 2015 zijn in dit hoofdstuk hoger dan de verkopen in hoofdstuk vier. Dat ligt aan het feit dat we in hoofdstuk vier alleen de verkopen presenteren die we in projecten gerealiseerd hebben. Daarnaast hebben we nog verkopen in erfpacht, verkopen in verspreide gronden et cetera. En die verkopen hebben natuurlijk wel invloed op de boekwaarde.

Ontwikkeling van het onderhanden werk na 2015

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 2018 op een gelijk niveau zal blijven. Dit betekent dat de te maken kosten gelijk zullen zijn aan de te realiseren opbrengsten en bijdragen. Na 2018 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 grondverkoop en op beheersing van de kosten;
- Om het risico over de onderhandenwerk positie buiten de gemeentelijke administratie te beperken, moeten maatregelen worden genomen om zo veel mogelijk invloed op deze grondexploitaties te krijgen.

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 (grondverkopen). Periodiek wordt op basis van de meest recente herzieningen van de grondexploitaties en de meest recent vastgestelde begroting van de gemeente bepaald in hoeverre deze dekking in de grondexploitaties aanwezig is.

Beschikbare dekking personeelslasten

Binnen de grondexploitaties zijn budgetten opgenomen voor de inzet van het ambtelijk personeel. Deze budgetten zijn vanaf 2016 ondergebracht in twee kostenposten, te weten: algemene plankosten (bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, projectleiding en dergelijke) en civiele kosten (bestek voorbereiding, landmeten, toezicht en dergelijke). Tot en met 2015 werden nog personeelslasten verantwoord op beheerkosten. Vanaf 2016 worden deze kosten verantwoord op algemene plankosten. De overeenkomstige budgetten verhuizen mee van de beheerskosten naar de plankosten.

Gerealiseerde personeelslasten 2015

In de begroting voor 2015 werd er vanuit gegaan dat circa € 1,84 miljoen van de personeelslasten gedekt zou worden binnen het grondbedrijf. De gemaakte personeelskosten in 2015 zijn verantwoord conform onderstaande tabel.

Tabel: begrote dekking personeelslasten versus gerealiseerde personeelslasten

	Begroting	Realisatie	Verschil
Personeelslasten 2015	1.838.000	1.950.000	-112.000

Per saldo is circa € 100.000 meer aan personeelslasten in de grondexploitatie verantwoord dan begroot. Dit is onder anderen te wijten aan drie onderhandelingstrajecten met betrekking tot de projecten Hart van Zuid, Lange Wemen en Veldwijk Noord. Hierdoor is meer inzet geleverd van projectleiders en opdrachtgevers in die projecten. Ook de sector SB heeft meer uren verantwoord in de grondexploitaties dan in de begroting aangegeven. In een aantal projecten zoals Dalmeden, Veldwijk Noord en 't Rot moesten voorbereidingskosten worden gemaakt voor civiele werken die nu moeten worden gerealiseerd. Dit zijn nu binnenstedelijke projecten. De civiel technische inpassing van de werkzaamheden zijn ingewikkelder dan voorzien. Vandaar dat meer inzet is gerealiseerd dan geraamd.

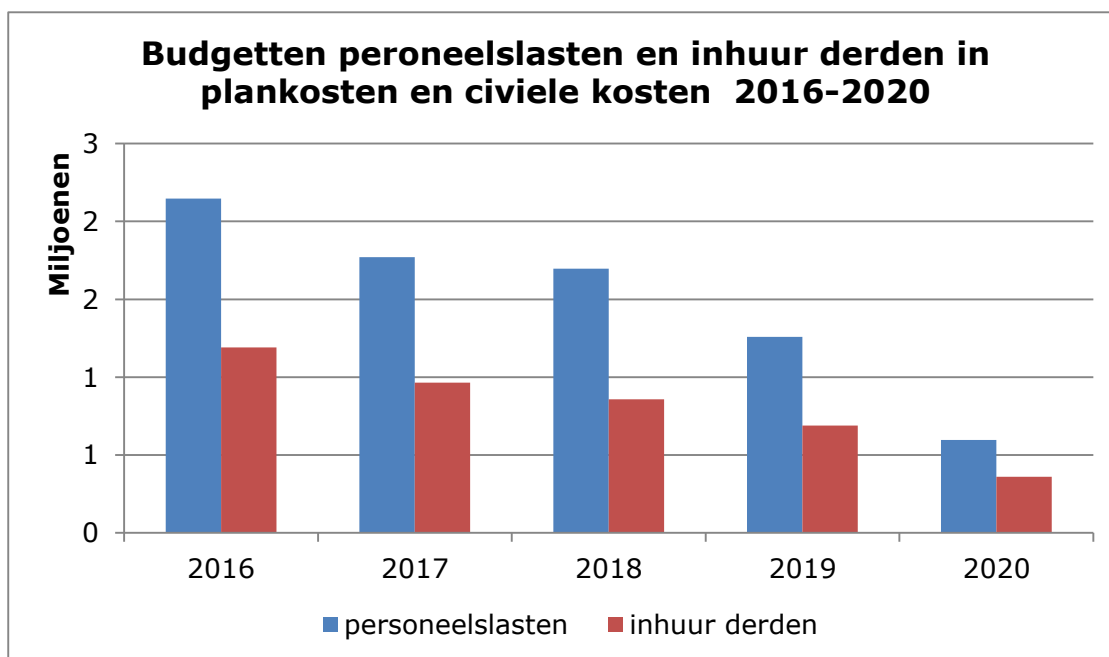
Begrote personeelslasten 2016-2020

In de gemeentelijke begroting voor 2016 wordt ervan uitgegaan dat € 2,1 miljoen personeelskosten gedekt dient te worden binnen de grondexploitaties. Ook in de jaren 2017 tot en met 2020 wordt in de gemeentelijke begroting een vergelijkbaar bedrag aan de grondexploitaties toegerekend. In 2015 was nog een bedrag van circa € 1,8 miljoen in de begroting opgenomen dan aan dekking uit de grondexploitatie moest komen. Het verschil van circa € 0,3 miljoen wordt voor een groot deel veroorzaakt door verhoging van de uurtarieven in de begroting van 2016 ten opzichte van de begroting 2015.

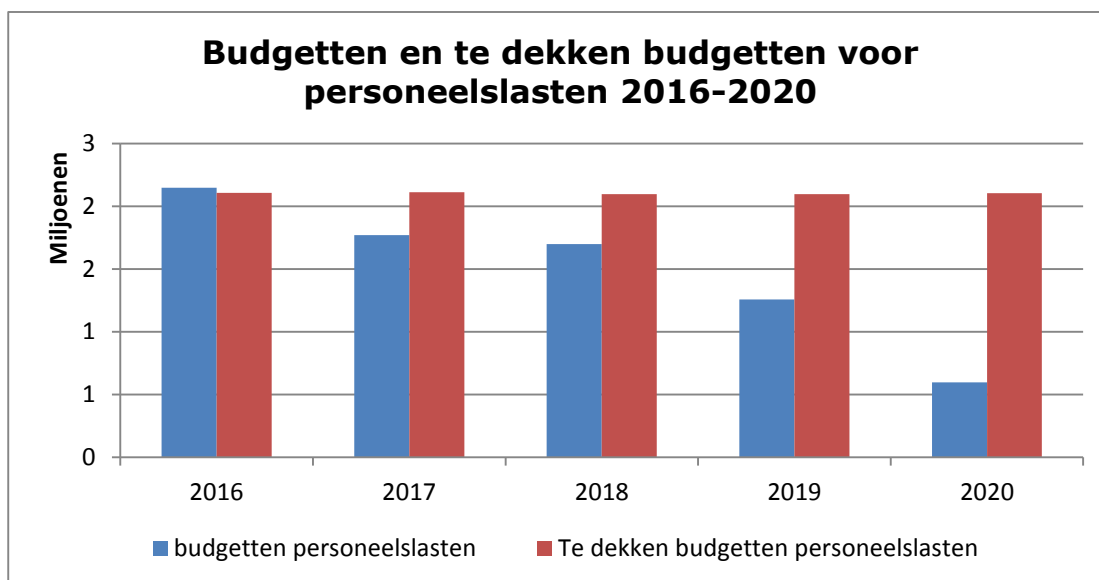
Budgetten voor plankosten en civiel werk in de grondexploitaties 2016-2020

In de grondexploitaties zijn budgetten opgenomen voor plankosten en civiel werk.

Deze budgetten kunnen op de volgende manier worden onderverdeeld naar dekking voor personeelslasten, inhuur derden en overige kosten (voornamelijk civiel werk).



Als de beschikbare budgetten in de grondexploitaties en de te dekken budgetten op basis van de begroting met elkaar worden geconfronteerd levert dit het volgende plaatje op.



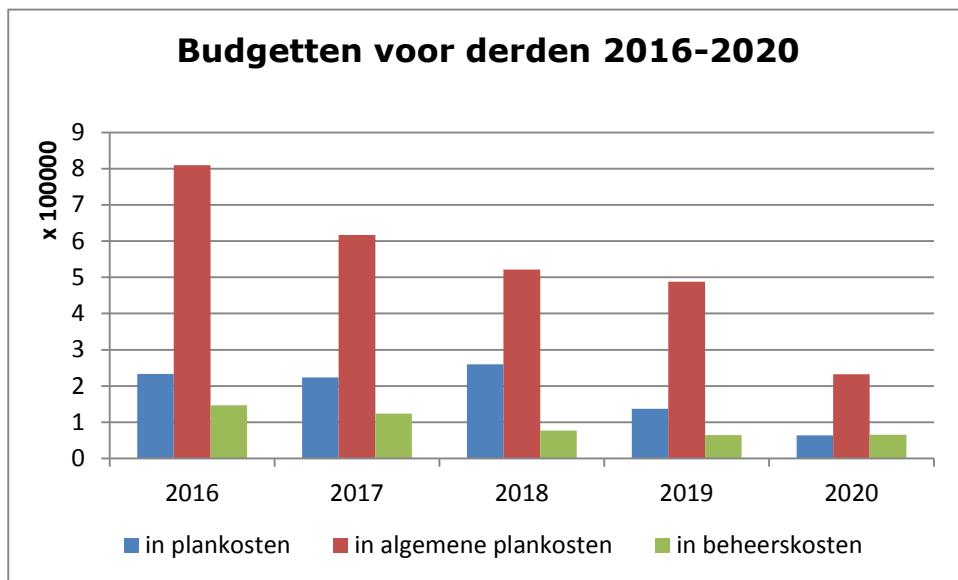
Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in 2016 nog voldoende dekking aanwezig is om de begrote bedragen te dekken. Na 2016 zitten er niet meer voldoende middelen in de grondexploitaties om de gevraagde te dekken uren te accommoderen. Er zullen extra maatregelen moeten worden genomen om het dekkingsprobleem op te lossen.

Werkgroep "Dekking personeelslasten"

Inmiddels is een werkgroep ingesteld die onderzoekt hoe de personeelslasten die moeten worden gedekt op basis van de begroting en dekking voor personeelslasten in de grondexploitaties en de gemeentelijke investeringen op elkaar moeten worden afgestemd.

Dekking inhuur derden 2016-2020

De budgetten voor inhuur derden kunnen als volgt worden toegerekend, op basis van de gerealiseerde bedragen in 2015.



In 2015 is circa 75% van de inhuur derden gerealiseerd in Hart van Zuid. In complexen buiten Hart van Zuid is dus 25% gerealiseerd. Afhankelijk van hoe de herijking van Hart van Zuid uitvalt, zijn hier dus kansen om dekking te realiseren voor eigen personeel, door inhuur van derden in complexen die de gemeente gaat doen in te vullen met eigen personeel. De inhuur derden buiten Hart van Zuid verloopt van 2016 tot 2020 van € 0,4 tot € 0,1 miljoen per jaar. Deze bedragen kunnen worden gebruikt voor de oplossing van het dekkingstekort in de personeelslasten door minder extern in te huren.

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.

Werkgroep "Dekking personeelslasten"

Inmiddels is een werkgroep ingesteld die onderzoekt hoe de personeelslasten die moeten worden gedekt op basis van de begroting en dekking voor personeelslasten in de grondexploitaties en de gemeentelijke investeringen op elkaar moeten worden afgestemd.

Conclusies:

- In 2016 is binnen de grondexploitaties voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken;
- 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.

7. Herwaarderen Erfpacht

Het werken met erfpachten levert de gemeente al jaren mooie rendementen op. Er zijn weinig risico's en er was daarom weinig aanleiding om de voorraad tegen het licht te houden. Die behoefte is toch gaan ontstaan toen er bij een aankoop onduidelijkheid ontstond in de waardering. En daarmee kwam de wens naar voren dat we als gemeente meer in control willen zijn, de risico's in beeld willen hebben en dit complex jaarlijks willen herzien tegelijk met de herzieningen. De gewijzigde nota erfpacht is op 03-02-2016 toegezonden aan de Raad.

Om te kunnen herzien moeten de erfpachtgronden in beeld worden gebracht. In artikel 63 van de BBV regelgeving staat hoe de activa gewaardeerd moeten worden. Voor de erfpachten staat in lid 4 een uitzondering: "Voor in erfpacht uitgegeven gronden geldt de uitgifteprijs van eerste uitgifte als verkrijgingsprijs". In de toelichting van de commissie BBV uit februari 2013 is een nadere toelichting geschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende waarderingssituaties. Voor de gemeente Hengelo geldt in alle situaties de uitgifteprijs van eerste uitgifte als verkrijgingsprijs, omdat in alle situaties (dus ook contracten voor onbepaalde tijd) canon betaald wordt.

In het verleden zijn de winsten bij de erfpachtverkopen niet bepaald. Dat heeft er voor gezorgd dat de boekwaarde omlaag is gegaan (de verkoop kwam ten gunste van de boekwaarde). Daarmee sluit de boekwaarde van de overblijvende percelen niet meer aan bij het gevoerde beleid (is de waarde van eerste uitgifte). De waarde van de percelen moet aansluiten bij het gevoerde beleid. Een herwaardering van deze percelen leidt tot een eenmalige winst van € 3,5 miljoen.

Naast de herwaardering van de erfpachten zijn de oppervlaktes die we in beheer hebben in beeld gebracht, zijn de jaarlijkse canons uitgezocht en is de marktwaaarde bepaald. In de onderstaande tabel is te zien dat we 42,9 hectare aan erfpacht uitgegeven gronden hebben. Dat levert de gemeente een jaarlijkse opbrengst op van € 1,7 miljoen. De waardering (en de nieuwe boekwaarde) bedraagt dan € 26,8 miljoen (met een jaarlijkse rentelast van € 1,0 miljoen).

Erfpachten	Oppervlak in hectares	Canon 2016 in mln.	Marktwaaarde in mln.	Waardering in mln.
Bedrijven	36,7	1,6	43,9	26,1
Woningbouw	0,1	0,0	0,3	0,3
Met recht voor opstal	0,4	0,0	0,8	0,4
Tennisbanen	5,7	0,0	0,0	0,0
Overig	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	42,9	1,7	45,0	26,8

Argumenten om niet her te waarderen

Een waardering naar boven toe is in strijd met het voorzichtigheidsprincipe. Dat is in deze situatie zeer zeker niet het geval, omdat er na deze herwaardering nog een stille reserve resteert van € 18,2 miljoen (Is de marktwaarde van € 45,0 miljoen minus de herwaardering van € 26,8 miljoen).

Een waardering naar boven toe is niet gebruikelijk, een waardering naar beneden toe wel. Met een dergelijke stelling is het gevolg belangrijker dan het beleid en dat kan niet de bedoeling zijn. Het uitgangspunt dat er een juiste waardering wordt gepresenteerd en het gevolg daarvan is dat we moeten herwaarderen. En of dat naar boven of naar beneden toe is, zou dan niet uit mogen maken.

Conclusies:

- De gemeente Hengelo kan conform de waarderingwijze van de BBV de gronden gaan herwaarderen, omdat er in het verleden de winsten op verkopen niet zijn genomen. Dat is nog nooit gecorrigeerd. Deze correctie levert een eenmalig voordeel op van € 3,5 miljoen en zal ten gunste worden gebracht van de reserve 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 31-12-2015 exact 100% aan bij de jaarrekening 2015. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat de rente voor 2016 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 2015 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve van het grondbedrijf per 01-01-2016 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2015 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 01-01-2016 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2016 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 01-01-2016 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 31-12-2015 komen zowel in de boekwaarde van de grondexploitatie als in het saldo van de reserve van het grondbedrijf tot uitdrukking.

Na 01-01-2016 aan de reserve af te dragen bedragen komen in de grondexploitatie tot uitdrukking in de nog te realiseren uitgaven. In de reserve komen dezelfde bedragen in dezelfde jaarschijf voor bij de "stortingen" vanuit de exploitaties. Ter zake wordt opgemerkt dat de tussentijdse verrekeningen in overeenstemming dienen te zijn met de in het BBV opgenomen spelregels.

Reserve grondexploitatie

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

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

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

Verkeerswaarde

De grond onder bijvoorbeeld woningen, winkels, kantoren of bedrijven heeft een uiteenlopende verwachte verkeerswaarde. Zolang de bestemming echter nog niet voldoende bekend is, ligt het in de rede om uit te gaan van de verkeerswaarde in de NIEGG-bestemming, bijvoorbeeld de agrarische waarde. Pas als de toekomstige bouwbestemming is vastgelegd kan voor de "relevante verkeerswaarde" worden uitgegaan van de laagst denkbare verwachtingswaarde in de toekomstige bouwbestemming, uiteraard vermindert met eventueel nog te maken kosten. Bij de bepaling van de verwachte verkeerswaarde kan rekening gehouden met het vermoedelijke moment van uitgifte van de grond. Verwachte prijsstijgingen vanwege de veranderende (bouw)bestemming kunnen dus worden meegenomen. De bepaling van de verkeerswaarde is op verschillende manieren mogelijk. Er kan bijvoorbeeld uitgegaan worden van op dat moment gehanteerde prijzen en indexatie of taxaties. Voor alle methoden geldt echter dat het aanbeveling verdient de 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	€ 1,5	miljoen
't Rot	€ 2,7	miljoen
"Exploitatieovereenkomsten"	€ 0,2	miljoen
Broek Noord	€ 1,0	miljoen
M-kwadraat	€ 0,9	miljoen
Kristenbos	€ 0,4	miljoen
Kievitstraat	€ 0,0	miljoen
Hart van Zuid	€ 16,3	miljoen
Overig	€ 0,0	miljoen
	€ 23,0	miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>		
Gezondheidspark	€ 3,5	miljoen
Oosterveld	€ 2,4	miljoen
De Veldkamp	€ 16,2	miljoen
Campus	€ 4,3	miljoen
Businesspark XL (*)	€ 5,4	miljoen
	€ 31,8	miljoen
	€ 54,9	miljoen

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

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening	
Schalmeden	€ 28	€ 10	€ 18	€ 7,3	miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 53	€ 9	€ 44	€ 2,1	miljoen
Stadspark Weusthag	€ 10	€ 7	€ 3	€ 0,6	miljoen
Westermaat Veld	€ 34	€ 1	€ 33	€ 1,5	miljoen
Hart van Zuid	€ 378	€ 75	€ 152	€ 1,5	miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 29	€ 23	€ 6	€ 0,7	miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 11	€ 8	€ 3	€ 1,5	miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 28,17	€ 23,27	€ 4,90	€ 0,9	miljoen
Overig				€ 0,2	miljoen
				€ 16,3	miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Reserve per 1 januari	63.441	73.068	78.888	84.146	88.443	94.656
Rente / rentecompensatie	2.855	2.740	2.958	3.155	3.317	3.550
<u>Mutaties in complexen:</u>						
- Nog niet in exploitatie genomen gronden						
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	825	941	0	0	61	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-15	0	0	-1.640	0	-2.940
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	810	941	0	-1.640	61	-2.940
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	67.106	76.749	81.846	85.662	91.821	95.265
<u>Specifieke stortingen:</u>						
- Erfpachtresultaat	1.113	355	435	435	435	435
- Herwaardering erfpacht	3.487	0				
- Bijdrage Algemene Dienst	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
-Materiele vaste activa rentecompensatie	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
- Winstneming complex 21	111	0	0			
<i>Subtotaal stortingen</i>	6.210	2.855	2.935	2.935	2.935	2.935
<u>Reguliere onttrekkingen:</u>						
- Stimulering grondverkoop	-29	-50	-50	-50	-50	
- Personeelslasten Grondzaken	-27	-50	-50	-50	-50	
<u>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</u>						
- Bezuinigingen in projecten	-160					
<u>Reeds bestemd:</u>						
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen		-600				
<u>Risicovoorzieningen:</u>						
- Verliesneming complex 21	-32	0				
<u>Reserve bovenwijks:</u>						
- Verplichtingen	0	-16	-534	-53	0	-51
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>	-248	-716	-634	-153	-100	
Mutatie saldo	5.962	2.139	2.300	2.782	2.835	2.883
Reserve per 31 december na specifieke mutaties	73.068	78.888	84.146	88.443	94.656	98.148
Voorziening tekortexploitaties	54.861	56.837	59.112	59.839	62.239	63.623
Voorziening NIEGG	16.252	18.115	19.782	21.551	23.506	25.427
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties	1.954	3.935	5.252	7.054	8.911	9.098

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Reserve per 1 januari	98.148	103.763	107.302	99.650	105.321	104.543
Rente / rentecompensatie	3.681	3.891	4.024	3.737	3.950	3.920
<u>Mutaties in complexen:</u>						
- Nog niet in exploitatie genomen gronden						
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	0	8.585	0	0	0	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	0	-10.872	-13.493	0	-6.663	0
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	0	-2.287	-13.493	0	-6.663	0
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	101.829	105.368	97.833	103.387	102.608	108.463
<u>Specifieke stortingen:</u>						
- Erfpachtresultaat	435	435	435	435	435	435
- Herwaardering erfpacht						
- Bijdrage Algemene Dienst	0	0	0	0	0	0
- Materiele vaste activa rentecompensatie	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
- Winstnemning complex 21						
<i>Subtotaal stortingen</i>	1.935	1.935	1.935	1.935	1.935	1.935
<u>Reguliere onttrekkingen:</u>						
- Stimulering grondverkopen						
- Personeelslasten Grondzaken						
<u>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</u>						
- Bezuinigingen in projecten						
<u>Reeds bestemd:</u>						
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen						
<u>Risicovoorzieningen:</u>						
- Verliesnemning complex 21						
<u>Reserve bovenwijks:</u>						
- Verplichtingen	0	0	-117	0	0	-362
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>	0			0		
Mutatie saldo	1.935	1.935	1.817	1.935	1.935	1.572
Reserve per 31 december na specifieke mutaties	103.763	107.302	99.650	105.321	104.543	110.035
Voorziening tekortexploitaties	66.180	64.936	54.110	56.285	51.885	53.970
Voorziening NIEGG	27.435	29.533	31.725	34.016	36.411	38.913
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties	10.149	12.834	13.814	15.020	16.247	17.153

Bijlage 4.1. Gerealiseerde verkopen in 2015

In de jaarschijf 2015 van de grondexploitaties per 01-01.2015 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 10,5 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 2015 gerealiseerd is.

Woningbouw			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Landmanserve	400.000	400.000	
Broek Noord	1.100.000	1.200.000	-100.000
Broek Oost	200.000		200.000
Dalmeden	3.000.000	1.400.000	1.600.000
Medaillon		200.000	-200.000
Kievitstraat	100.000	100.000	
Hart van zuid		200.000	-200.000
Gezondheidspark	200.000		200.000
Totaal	5.000.000	3.500.000	1.500.000
Bedrijventerreinen			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Gezondheidspark		500.000	-500.000
Oosterveld	400.000	400.000	
Campus	1.900.000	1.900.000	
Hart van Zuid		100.000	-100.000
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
De Veldkamp	800.000	1.600.000	-800.000
Businesspark XL	1.900.000	11.600.000	-9.700.000
Totaal	5.000.000	16.100.000	-11.100.000
<i>exclusief BXL</i>	3.100.000	4.500.000	-1.400.000
Overige			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Hemmelhorst		100.000	-100.000
Hart van Zuid	2.500.000	2.400.000	100.000
De Veldkamp			
Businesspark XL	700.000	400.000	300.000
Totaal	3.200.000	2.900.000	300.000
<i>exclusief BXL</i>	2.500.000	2.500.000	

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2016

Deel Ib: Reserves en voorzieningen

Inhoudsopgave

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

Inleiding

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

Naast de verwerking van de rekeningcijfers van 2015 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 2016 wordt er gerekend met een bedrag van € 110.270 per jaar. Daarnaast worden middelen in de reserve gestort die zijn ontvangen vanuit Dub-gelden en ISV-3. Per 01-01-2016 is er nog een saldo aanwezig in deze reserve van ruim € 2,5 miljoen. Het verloop van het saldo wordt als volgt geraamd:

Meerjarenraming reserve Bodemsanering 2016

Ontwikkeling van de reserve (t/m 2015 rekeningcijfers, daarna prognoses)

Omschrijving	2015 gerealiseerd	2016 prognose	2017 prognose	2018 prognose	2019 prognose	2020 prognose	Totaal 2015-2020
Saldo op begin periode	1.765.987	2.532.663	353.991	353.991	353.991	353.991	
A. Stortingen							
Rente 2% vanaf 1997; 0% vanaf 2000							
Bijdrage algemene middelen	272.270	272.270	272.270	272.270	272.270	272.270	1.633.620
Bezuinigingsvoorstel mei 2009	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-300.000
Bezuinigingsvoorstel juli 2009							0
Bezuiniging op basis van verdeelbesluit 2010/2014	-87.000	-87.000	-87.000	-87.000	-87.000	-87.000	-522.000
Voorstel bezuinigingen juli 2014	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-24.999	-24.998	-149.997
Subtotaal gemeentelijke middelen	110.270	110.270	110.270	110.270	110.271	110.272	661.623
Dubgelden 2015-2020	721.077	841.951	841.951	841.951	841.951	841.951	4.930.832
Totale stortingen	831.347	952.221	952.221	952.221	952.222	952.223	5.592.455
B. Onttrekkingen							
B1. Projecten in programma 2015							
Apparaatskosten		215.000					215.000
Kwaliteitsimpus Wet bodembescherming	10.278	25.000					35.278
Nazorg voormalig depot Beckum		10.000					10.000
Watertorenpark		111.055					111.055
Hart van Zuid: Kanaalzone		7.110					7.110
Hart van Zuid: EMGA Zuid		200.000					200.000
Beleidsontwikkeling: overleggen		5.000					5.000
Gemeentelijke bodemproblemen: Thiemsland		60.000					60.000
Gemeentelijke bodemproblemen: gebiedsgericht		500.000					500.000
Subsidieregeling		600.000					600.000
Krediet Sport Centre Hengelo		100.000					100.000
Vrijval naar Algemene Reserve tbv EMGA		350.000					350.000
Subtotaal Projecten in programma 2015	10.278	2.183.165	0	0	0	0	2.193.443
B2. Gemeentelijk Bodemprogramma 2016-2020							
Hart van Zuid: WTC MTS kosten ad € 112.500							0
Hart van Zuid: WTC Wapen van Hengelo kosten ad € 25.000 vervallen							0
Beleidsontwikkeling: evaluatie project Heideweg		79.995					79.995
Gemeentelijke bodemproblemen: Hasselo €400.000 tlv ISV							0
Gemeentelijke bodemproblemen: overig		414.413					414.413
Gemeentelijk bodemproblemen 2015-2018	54.393	177.666					232.059
Nog op te stellen projectplan 2015-2020		275.654	952.221	952.221	952.222	952.223	4.084.541
Subtotaal Gemeentelijk Bodemprogramma 2016-2020	54.393	947.728	952.221	952.221	952.222	952.223	4.811.008
Totaal onttrekkingen	64.671	3.130.893	952.221	952.221	952.222	952.223	7.004.451
Mutatie saldo	766.676	(2.178.672)	0	0	0	0	(1.411.996)
Saldo einde periode	2.532.663	353.991	353.991	353.991	353.991	353.991	

Toelichting 2.: Reserve Duurzaam Veilig

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

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

Tot en met 2009 werden deze verkeersmaatregelen verantwoord in de 'grondexploitatie' Verkeersmaatregelen (complex 42). Echter, omdat dit geen grondbedrijfactiviteiten 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 € 88.000 voor verkeersmaatregelen aan de Mozartlaan/Haydenlaan en € 8.000 voor een fietspad in Broek Oost uitgegeven. Daarnaast is € 17.000 afgeroomd ter dekking van het beleidsplan 2014-2017. In 2015 is de Kiss & Ride strook bij de Don Bosco-school van circa € 59.000 afgerekend. 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	2016
Saldo per 01 januari	1.388.630	1.388.630	1.378.410	1.052.410	939.218	880.543
Dotaties						
- Correcties boekwaarde complex 42						
<i>Subtotaal dotaties</i>	0	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					58.675	
- Veilige schoolomgeving: Anninkschool, Bergweg						30.000
	0	10.220	10.000	0	58.675	111.250
<u>AVOC:</u>						
- Mozartlaan / Haydenlaan *				87.868		
- Deurningerstraat / Ma Ruyterlaan *						30.000
- Anninksweg / Kievitstraat / Bergweg *						
- Geerdinksweg / Krabbenbosweg *						25.000
- Boerhaavelaan / Geerdinksweg *					0	0
- Hasselerbaan / Westelijke Esweg *						25.000
- Bornsestraat Dennebosweg *						20.000
- Rotonde Sloetsweg *						75.000
- Fietsvoc Weusthag/Castorweg						25.000
	0	0	0	87.868	0	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 afgeroomd ikv dekkingsplan 2014-2017				17.000		
- afoming in het kader van "Tot op het Bot"			116.000			
	0	0	316.000	25.324	0	526.676
<i>Subtotaal onttrekkingen</i>	0	10.220	326.000	113.192	58.675	837.926
Saldo per 31 december	1.388.630	1.378.410	1.052.410	939.218	880.543	42.617

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 01-01-2015 bedroeg € 83.000. In 2015 is niets 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	2015
Saldo per 1 januari	281.136	71.191	20.760	83.311	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	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	0
Saldo op 31 december	71.191	20.760	83.311	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 bij haar burgers in rekening brengen. Met de opbrengsten van deze heffing mag de gemeente uitgaven dekken voor maatregelen ten aanzien van het rioolstelsel. Ook voor bredere zorgtaken zoals beheer van de waterkwaliteit of voorkoming van wateroverlast kunnen hieruit bekostigd worden. Naast uitgaven mag de gemeente ook sparen voor investeringen voor het vervangen van delen van het rioolstelsel. Hiervoor mag de gemeente een voorziening in het leven roepen: de Voorziening 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. Verder dient het ertoe om als egalisatievoorziening te dienen om fluctuaties in de vervangingsinvesteringen op te vangen. Hierdoor kan het tarief van het rioolrecht voor de burger door de jaren heen worden geëgaliseerd.

Uitbreidingsinvesteringen

De uitbreidingsinvesteringen worden geactiveerd en afgeschreven en komen niet ten laste van de Voorziening Rioolvervang. 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 2015 zijn een aantal kredieten voor rioolvervang afgesloten. Bij afsluiting van het krediet worden de investeringen direct ten laste van de voorziening gebracht.

Voorziening Riolering

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo per 1 januari	22.488.330	20.375.961	15.582.996	15.755.944	12.243.969	9.175.618	6.780.168	6.311.459
Vrijval dekking onderhanden werk per 1 januari	3.565.092	3.307.921	4.678.433	3.483.457	7.183.591	0	0	0
Saldo per 1 januari na vrijval dekking onderhanden v	26.053.421	23.683.882	20.261.429	19.239.401	19.427.560	9.175.618	6.780.168	6.311.459
Storting uit spaarbedragen Rioolvervanging	2.266.825	2.081.284	1.550.497	1.102.431	1.351.503	1.023.165	1.204.108	1.507.848
Onttrekkingen								
Willem de Clerqstraat	768.522							
Mannenbuurt (gemeente)	1.274.491							
Mannenbuurt (gemeente): Nicolaasstr;Bernhardstr;Lodwijk	449.064							
Klein Driene	54.000							
Veldwijk Zuid	237.883							
Mussenstraat	3.043							
Berfloweg	340.000							
Castorweg	265.989							
Oelerweg/Julianalaan	1.085.553							
Afvalbrengpunt	100.000							
Rev. Industrieterrein Timmersveld		8.000						
Bijdrage HOV Hengelo Enschede		400.000						
Herinrichting Castorweg		-95						
Herstel foute rioolaansluitingen Groot Driene		29.690				35.310		
Rioolvervanging Troelstrastraat		4.842.420				77.882		
Onttrekking Baggeren Houtmaatvijver	120.820	286.722						
Bijdrage AD Baggeren Houtmaatvijver	-63.000	-63.000	-63.000	-63.000	-63.000	-63.000	-29.542	
Rioolvervanging Johannaweg			82.739					
Eisbeek terug in Driene					795.924			
Rioolvervanging 't Wilbert			1.773.369					
Rioolvervanging Kotm.weg,ZW, Kw			451.425	534				
Rioolvervanging v. Lennepstraat			245.386	1.864				
Div. onderzoeken GRP				110.740				
Riolering Mozart Haydenlaan					110.000			
Rioolvervanging Langerlermaatweg			38.946					
Rioolvervanging Haverweg				119.359				
Rioolverbetering Tweekelerweg				322.847				
Gemeentelijk Grondwaterplan				25.598				
Spreeuwenstraat voorb. Rioolvervanging			43.659					
Rioolverv. Tweekelerweg, Ketelstraat, meeuwenstraat					162.317			
Castorweg nazorg					737	19.263		
Boortorenweg					1.230.000			
Uitvoering Westtangent					6.234.387			2.457.613
Rioolverv Loweg Ottoweg				49.205				
Rioolverv Ged. Woolderesweg				57.772				
Rioolverv Stroweg en voorbereiding				56.317				
Spreeuwenstraat en Meeuwenstraat				156.036	156.969	328.995		
Klein Driene						25.000		
Enschedeesestraat					494.883	1.311.117		
Veldwijk Zuid 2e fase						475.767		
Johannaweg/Tuindorpstraat					619.744	552.688		
Pilot niet Chemische onkruidbestrijding				77.000				
Krediet Uitvoering Parallelweg e.o.					608.143	227.747		
Krediet Rioolvervanging Loweg/Ottoweg					550.813	229.187		
Krediet Rioolvervanging Woolderesweg					349.878	152.333		
Krediet Rioolrenovatie Slachthuisweg					52.378	12.622		
Bijdrage herinrichting Industriestraat					258.939			
Beekherstel Veldwijk Zuid					41.333			
Totaal onttrekkingen obv kredieten	4.636.364	5.503.737	2.572.525	914.272	11.603.445	3.384.911	-29.542	2.457.613
Overige vervangingen/te vragen kredieten					0	2.517.078	1.702.359	1.702.359
Lagere vervanging door lagere storting in 2012								
Uitname uitvoering Parallelweg						-835.890		
Uitname Rioolvervanging Loweg/Ottoweg						-780.000		
Uitname Rioolvervanging Woolderesweg						-502.211		
Uitname Rioolvervanging Slachthuisweg						-65.000		
Uitname Bijdrage herinrichting Industriestraat						-258.939		
Beekherstel Veldwijk Zuid						-41.333		
Saldo overige vervangingen te vragen kredieten	0	0	0	0	0	33.705	1.702.359	1.702.359
Totaal onttrekkingen	4.636.364	5.503.737	2.572.525	914.272	11.603.445	3.418.615	1.672.817	4.159.972
Mutatie saldo	-2.369.539	-3.422.453	-1.022.028	188.159	-10.251.942	-2.395.451	-468.709	-2.652.124
Saldo per 31 december	23.683.882	20.261.429	19.239.401	19.427.560	9.175.618	6.780.168	6.311.459	3.659.336
Dekking onderhanden werk per 31 december	-3.307.921	-4.678.433	-3.483.457	-7.183.591				
Saldo per 31 december na dekking onderhanden w	20.375.961	15.582.996	15.755.944	12.243.969	9.175.618	6.780.168	6.311.459	3.659.336

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. De Provincie Overijssel heeft een subsidie verleend als cofinanciering. De verschillende subsidiestromen worden verantwoord als Balansposten 'Vooruit ontvangen bedragen' die worden vermeerderd met de ontvangen voorschotten en die worden verminderd met de onttrekkingen die worden gedaan ter dekking van uitgaven. In onderhavig overzicht is weergegeven wat nog resteert uit de ISV subsidies voor ISV 1 en 2. Dit zijn de bijdragen die tot en met 2009 van het Rijk zijn ontvangen.

In voorgaande jaren zijn bedragen op de balanspost geboekt die bedoeld zijn voor de GSB periode 2010-2016. Deze bedragen worden vanaf 2011 apart verwerkt en gevolgd. In 2011 zijn deze bedragen weer van deze balanspost afgehaald. Wat per 01-01-2016 resteert is een saldo van € 2,05 miljoen ter dekking van kosten voor bodemsanering.

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

Omschrijving	2013	2014	2015	2016
1. Saldo per 1 januari	2.436.087	2.279.507	2.224.346	2.052.546
Correcties saldo				
Saldo na correcties	2.436.087	2.279.507	2.224.346	2.052.546
2. Bijdragen				
BDU fysiek				
BDU fysiek ISV 3				
Bijdrage uit fonds Bosa wegens Heertbaart		223.075		
Totaal bijdragen	0	223.075	0	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	171.800	2.052.544
Bodem(7) aansluiting				
Hart van Zuid naar FGI				
tlv andere kostendragers				
Onttrekkingen BDU fysiek	156.580	278.236	171.800	2.052.544
Totaal onttrekkingen	156.580	278.236	171.800	2.052.544
Saldo per 31 december	2.279.507	2.224.346	2.052.546	2
Correcties saldo				
Saldo per 31 december na correcties	2.279.507	2.224.346	2.052.546	2

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

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

De bijdragen voor beide herstructureringsprojecten worden gedekt uit bijdragen van de Algemene Dienst, bijdragen uit de voorziening rioolvervangning 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. Knecht
			Prijspeil :	01.01.2016
			Startdatum :	
			Einddatum :	
			Renteperc. :	3,75%
			Mutatiedatum :	09.02.2016
Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2014	Gerealiseerd in 2015	Na 31.12.2015 te realiseren	Resultaat per 01.01.2016
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	4.109.523			4.109.523
<i>Totaal kosten (I)</i>	8.051.059	0	0	8.051.059
D. Bijdragen				
- Rijk / provincie	300.000			300.000
- Algemene dienst	2.184.477	369.981		2.554.458
- Reserve Grondbedrijf	272.424			272.424
- Overige reserves en Voorzieningen	1.274.491			1.274.491
- Huren en pachten				0
- Bijdragen uit andere grondexploitaties				0
- Exploitatiebijdragen	3.646.882			3.646.882
-				0
- Overige bijdragen				0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	7.678.274	369.981	0	8.048.255
Netto kosten (I-II = III)	372.785	-369.981	0	2.804
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	41.964	369.981	0	411.945
Contante waarde 01.01.2016				394.206
Boekwaarde 31.12.2015		-411.945		

Specificatie Veldwijk Zuid

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	Opdrachtgever :	
Bruto oppervlak		%	Projectleider :	
Openbaar oppervlak		%	Planeconoom :	G. Knecht
Netto oppervlak		%		
B. Programma	In m²	Aantal	Prijspeil :	01.01.2016
Nog uit te geven: woningen	0	0	Startdatum :	
Nog uit te geven: bedrijven			Einddatum :	
			Renteperc. :	3,75%
			Mutatiedatum :	09.02.2016

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2014	Gerealiseerd in 2015	Na 31.12.2015 te realiseren	Resultaat per 01.01.2016
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>	2.634.222	0	43.239	2.677.461
D. Bijdragen				
- Rijk / provincie				0
- Algemene dienst	361.476	189.146	0	550.622
- Reserve Grondbedrijf				0
- Overige Reserves en Voorzieningen	237.883			237.883
- Huren en pachten				0
- Bijdragen uit andere grondexploitaties				0
- Exploitatiebijdragen	1.678.418		43.239	1.721.657
-				0
- Overige bijdragen				0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	2.277.777	189.146	43.239	2.510.162
Netto kosten (I-II = III)	356.445	-189.146	0	167.299
E. Opbrengsten				
- Wonen				0
- Bedrijvigheid				0
- Rente	60.483		4.807	65.290
- Overige opbrengsten				0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	60.483	0	4.807	65.290
Eindwaarde 31.12.2015	-295.962	189.146	4.807	-102.009
Contante waarde 01.01.2016				-98.322
Boekwaarde 31.12.2015		106.816		

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2016

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



18 april 2016
Sector Middelen
Afdeling Grondzaken

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Complex 4 & 104: Lange Wemen.....	4
Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving).....	6
Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO.....	8
Complex 21: A) Exploitatieovereenkomsten.....	10
Complex 21: B) Snippergroen.....	12
Complex 27: M-Kwadraat.....	14
Complex 36: Kristenbos.....	16
Complex 44: Veldwijk Noord.....	18
Complex 52: Dalmeden.....	20
Complex 54: Medaillon.....	22
Complex 69: Brouwerijterrein.....	25
Complex 79: Ziekenhuisstraat-Kievitstraat.....	27
Complex 101: Broek Noord.....	29
Complex 102: Broek Oost.....	31
Complex 70: Hart van Zuid, 'gemeentelijk'.....	35
Complex 701: Hart van Zuid, 1^e fase Lansinkveld Noord.....	37
Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, Langelier Erve, EMGA & hoofdinfra 1^e fase.....	39
Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC businessdistrict, Verenigingsgebouw.....	42
Complex 713 & 715: Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid.....	45
Complex 714: Hart van Zuid, 2^e fase Woonstad Noord.....	48
Complex 716: Hart van Zuid, 2^e fase – Kanaalzone.....	50
Complex 16: Gezondheidspark.....	52
Complex 35: 't Oosterveld.....	54
Complex 84: Zuidelijke Havenweg.....	56
Complex 92: Veldkamptunnel.....	58
Complex 96: Westermaat Campus.....	59
Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord.....	61
Westermaat De Veldkamp.....	63
Niet in exploitatie genomen gronden.....	66
Verspreide gronden binnen Hart van Zuid.....	68
Complex 95: Erfpacht.....	70

Inleiding

In dit deel van de herzieningen wordt de actualisatie van de grondexploitaties gepresenteerd en toegelicht voor de woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en niet in exploitatie genomen gronden.

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B	
Kosten						Kosten worden positief gepresenteerd
Subsidies en bijdragen						Bijdragen en subsidies worden negatief gepresenteerd
Opbrengsten						Opbrengsten worden negatief gepresenteerd
Tijdsinvloeden						Meestal kosten de tijdsinvloeden geld en zijn deze positief gepresenteerd
Eindresultaat						Zijn de kosten hoger dan de opbrengsten dan presenteren we een positief bedrag, maar de grondexploitatie heeft dan dus een tekort!
CW eindresultaat						De contante waarde wordt berekend om te onderzoeken hoeveel geld je nu op de bank moet hebben om straks de eindwaarde (bij een tekort) af te dekken
Boekwaarde						Meestal zijn de kosten hoger dan de opbrengsten en is de boekwaarde positief. Als er een negatieve boekwaarde is wil dat zeggen dat er een spaarsaldo is
	Dit is de laatst vastgestelde grondexploitatie door de Raad	Dit is de onderbouwing van de boekwaarde tot en met heden	Dit zijn nog te realiseren kosten en opbrengsten	Dit is de nu door de Raad vast te stellen grondexploitatie	Dit is het verschil tussen de oude en de nieuwe grex	

Complex 4 & 104: Lange Wemen

Lange Wemen Projectnummer: 104

	Grondexploitatie Lange Wemen  Bronnen: Esri Nederland, Esri, 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 waarvan 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. Vooral nog gelden hiervoor de volgende einddata: • Verkoop bouwgrond stadskantoor: 01-07-2015; • Horeca inclusief bovenliggende woningen: 2017; • Horecaplein: 2017; • Uitbreiding Thiemsbrug eerste fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld; • Uitbreiding winkels tweede fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld.
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	01-01-2015 t/m 31-12-2015

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.162.000	10.100.000	3.065.000	13.165.000	-3.000
Subsidies en bijdragen	-5.293.000	-4.680.000	-571.000	-5.251.000	-42.000
Opbrengsten	-8.448.000	-8.448.000	0	-8.448.000	0
Tijdsinvloeden	2.222.000	2.064.000	111.000	2.174.000	48.000
Eindresultaat	1.643.000			1.640.000	3.000
CW eindresultaat	1.440.000			1.469.000	-29.000
Boekwaarde	-908.000	-965.000			57.000

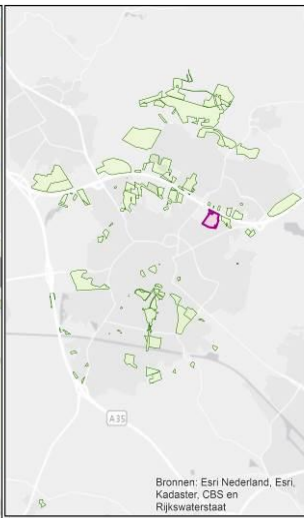
Korte toelichting op grex

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 2016, 2017 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. Per saldo is het verwachte verlies ongeveer gelijk gebleven.

Risico's

- 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   Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat 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 er 11 kavels verkocht. Het sportterrein is deels heringericht met een kunstgrasveld en een nieuwe accommodatie voor de voetbalvereniging.
Startdatum project	Het project is op 01-01-2004 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2025.
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.
Investering/exploitatie	Het project 't Rot is een grondexploitatie, waarin twee ontwikkelaars een bouwclaim hebben.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink (woningbouw, openbare ruimte) Erik Liefers (Sport)
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Paula Hester
Planeconoom	Gerit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			130	11
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	7.542.000	5.325.000	2.439.000	7.764.000	-222.000
Subsidies en bijdragen	-12.000	-12.000	0	-12.000	0
Opbrengsten	-7.335.000	-396.000	-6.947.000	-7.343.000	8.000
Tijdsinvloeden	4.033.000	1.524.000	1.999.000	3.523.000	510.000
Eindresultaat	4.228.000			3.932.000	296.000
CW eindresultaat	2.723.000			2.721.000	2.000
Boekwaarde	5.798.000	6.441.000			-643.000

Korte toelichting op grex

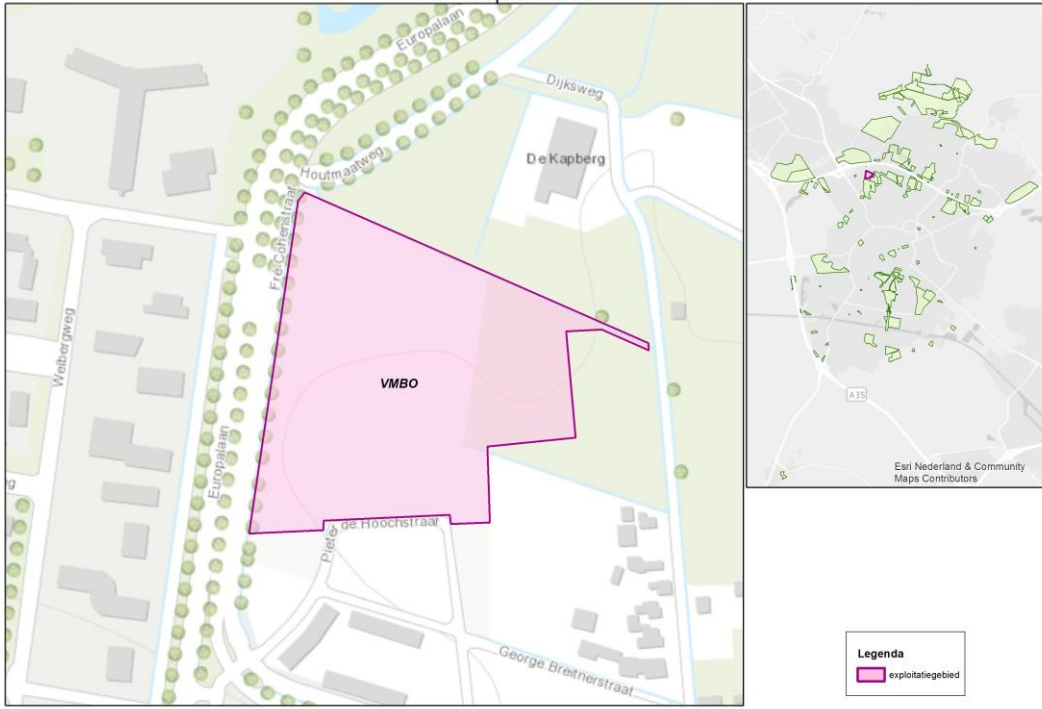
De kosten zijn toegenomen door toename in de plan- en beheerkosten en een verhoging van de raming voor bouw- en woonrijp maken. De raming van de bijdrage en opbrengsten is nagenoeg gelijk aan die van vorig jaar. De tijdsinvloeden worden € 510.000 lager geraamd dan vorig jaar. Dit komt door een verlaging van de omslagrente vanaf 01-01-2016. In totaal neemt het tekort op eindwaarde met € 296.000 af. Doordat dit vooral te maken heeft met de verlaging van de rente wijzigt de contante waarde van de grondexploitatie nagenoeg niet.

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 grondexploitatie is aangenomen.

Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO

Nieuwbouw VMBO Projectnummer: 07

	Grondexploitatie VMBO  VMBO Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	School 3,1 hectare
Doel	Het realiseren een bouwrijpe ondergrond voor vervangende nieuwbouw voor het praktijkgerichte VMBO-onderwijs van zowel Carmel als het OSG.
Projectresultaat	Een bouwrijpe kavel voor een nieuw VMBO-schoolgebouw voor 1.100 leerlingen inclusief de inrichting van de buitenruimte en de bijbehorende sportvoorzieningen.
Startdatum project	September 2010.
Oplevering / einddatum project	Augustus 2017.
Huidige fase project	Ontwerpfase.
Investing/exploitatie	In deze grondexploitatie is het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen en het bouw- en woonrijpmaken van het terrein.
Bestuurlijk OG	Claudio Bruggink
Ambtelijk OG	Katja Boerrigter
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Gerrit Knecht
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

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

* Deze meters zijn toegekend en exclusief de sportvoorzieningen

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2014	Te realiseren per 1/1/2015	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.231.000	938.000	562.000	1.500.000	731.000
Subsidies en bijdragen	-950.000	0	-150.000	-150.000	-800.000
Opbrengsten	-1.390.000	0	-1.390.000	-1.390.000	0
Tijdsinvloeden	109.000	17.000	23.000	40.000	69.000
Eindresultaat	0	955.000	-955.000	0	0
CW eindresultaat	0			0	0
Boekwaarde	0	955.000			0

Korte toelichting op grex

De kosten zijn afgenomen met € 731.000. Dit komt door het vervallen van de aanleg van een geluidswal langs de A1 en door herziening van budgetten. Samen met een meevaller in de rentekosten leidt dit tot een besparing van € 800.000. Hiermee kan de bijdrage worden verlaagd die Onderwijs doet in het tekort van de grondexploitatie voor het VMBO. Om het VMBO te kunnen realiseren moet de Ichtuslocatie worden herontwikkeld. Hiervoor betaalt het Grondbedrijf een bedrag aan Onderwijs. Het voordeel dat Onderwijs heeft door het lager tekort de grondexploitatie van het VMBO, wordt ingezet om het bedrag te verlagen dat het Grondbedrijf voor de Ichtuslocatie moet betalen aan Onderwijs. Dit bedrag wordt dus ook € 800.000 lager (peildatum 01-01-2016).

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 21: A) Exploitatieovereenkomsten

A) Exploitatieovereenkomsten Projectnummer: 21

	 Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
Doel	Faciliteren van private ontwikkelingen. In de exploitatie worden per project de gemaakte kosten voor publiekrechtelijke werkzaamheden geregistreerd om te kunnen verhalen op de betreffende private partij.
Projectresultaat	Het gewenste resultaat is bereikt als alle publiekrechtelijke werkzaamheden zijn afgerond en doorberekend en wanneer private partijen de door haar gewenste ontwikkelingen kunnen 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	Divers
Ambtelijk OG	Divers
Projectleider	Divers
Planeconoom	Divers
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	19.156.000	19.043.000	115.000	19.159.000	-3.000
Subsidies en bijdragen	-15.136.000	-15.035.000	-255.000	-15.290.000	154.000
Opbrengsten	-4.088.000	-4.082.000	-5.000	-4.087.000	-1.000
Tijdsinvloeden	-32.000	-17.000	0	-17.000	-15.000
Eindresultaat	-68.000			-218.000	150.000
CW eindresultaat	-65.000			-211.000	146.000
Boekwaarde	-654.000	-74.000			580.000

Korte toelichting op grex

De volgende exploitatieovereenkomsten zijn volledig afgerond, afgesloten en verrekend met de reserve grondexploitaties:

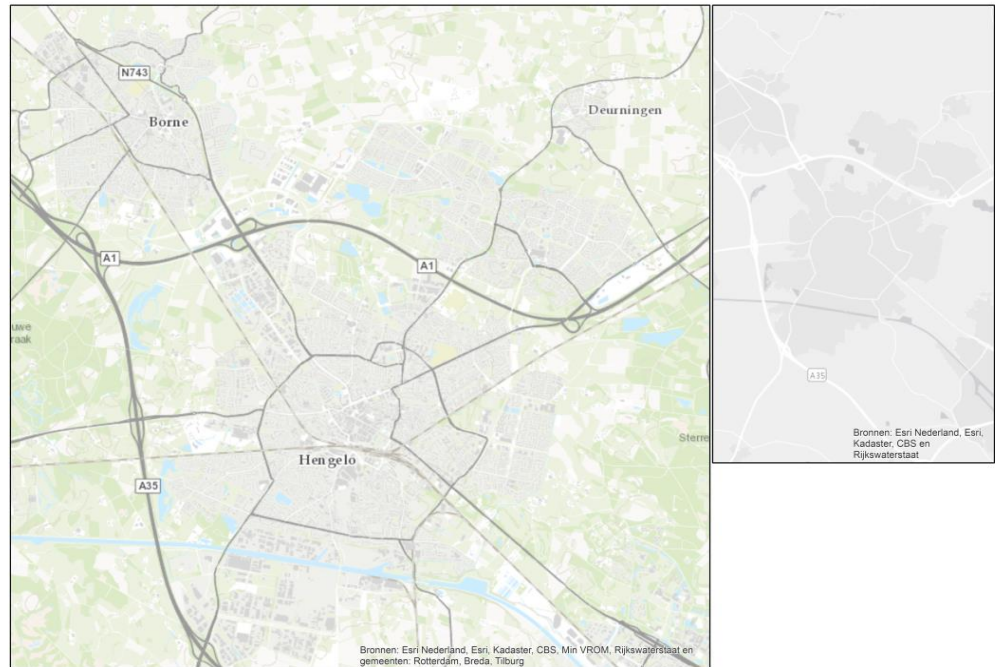
De Castorweg, IJsbaanweg 41, Bedrijfswoningen Oude Postweg, Wozoco Beckum, Appartementen Beekstraat, Expo, Zwavertsweg, Troelstrastraat 109-115, Handelstraat (Twinta), Strootbeekpark, Jan Kroezestraat, Willem Royaardstraat 80 en de Deldenerstraat.

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) wordt verkocht om verzoeken van burgers in te willigen, extra inkomsten te genereren, de incidentele herinrichtingskosten na terugname terug te dringen en onderhoudskosten te verminderen. 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, extra inkomsten en kostenbesparing.
Startdatum project	De startdatum voor dit project is 01-01-2005.
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 alle aanvragen voor verkoop van snippergroen beoordeeld en zo mogelijk gehonoreerd. Dit betekent dat de verkoop van snippergroen niet meer wordt geconcentreerd op één wijk of buurt. De nieuwe 'Nota Snippergroen' is vastgesteld op 30-09-2015.
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	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie complex 21 (totaal)	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.526.000	1.569.000	0	1.568.000	-42.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-1.596.000	-1.596.000	0	-1.596.000	0
Tijdsinvloeden	0	0	0	0	0
Eindresultaat	-102.000			-46.000	-56.000
CW eindresultaat	0			211.000	0
Boekwaarde	-70.000	-45.000			25.000

Korte toelichting op grex

De afwijking van de kosten zijn de werkelijk gemaakte kosten dit jaar.

Risico's

Het spanningsveld tussen wensen en mogelijkheden van burgers worden waar mogelijk vertaald in de nieuwe beleidsstukken. Waarbij onze bezuinigingstaken op het gebied van snippergroen ook in de gaten wordt gehouden.

Complex 27: M-Kwadraat

M-Kwadraat Projectnummer: 27

	Grondexploitatie M-Kwadraat  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied circa 1,1 hectare (excl. Berflobeek)
Doel	Het project M-kwadraat heeft betrekking op het plangebied gelegen tussen de Marskant, de Helmerstraat, de Willemstraat en het gebouw Markant. In 2011 is de overeenkomst met Domijn daterend uit 2007, ontbonden. Met Welbions is in 2011 een overeenkomst op hoofdlijnen aangegaan. De financiële randvoorwaarden zijn met deze overeenkomst geregeld, maar er is nog geen stedenbouwkundig plan en het programma is nog globaal aangegeven.
Projectresultaat	Uitgangspunt is, dat er een nieuwe school komt, enige commerciële voorzieningen en 110 woningen, welk aantal maximaal mag oplopen naar 125 woningen. De planontwikkeling geschiedt in onderling overleg. Welbions kan en wil vanwege de huidige marktsituatie zich niet binden aan een startjaar van de realisatie. Overeengekomen is om als richtjaar uit te gaan van start realisatie in 2017.
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan dateert uit 2007.
Oplevering / einddatum project	31-12-2019.
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de voorbereidingsfase.
Investering/exploitatie	Voor het project M-kwadraat is een exploitatieovereenkomst gesloten met een private partij.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Joop Nijenhuis
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

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 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	4.804.000	2.039.000	2.773.000	4.812.000	7.000
Subsidies en bijdragen	-2.932.000	-2.332.000	-600.000	-2.932.000	0
Opbrengsten	-2.003.000	-926.000	-1.077.000	-2.003.000	0
Tijdsinvloeden	1.233.000	1.150.000	87.000	1.237.000	4.000
Eindresultaat	-1.102.000			-1.113.000	-11.000
CW eindresultaat	885.000			926.000	41.000
Boekwaarde	-70.000	-69.000			-1.000

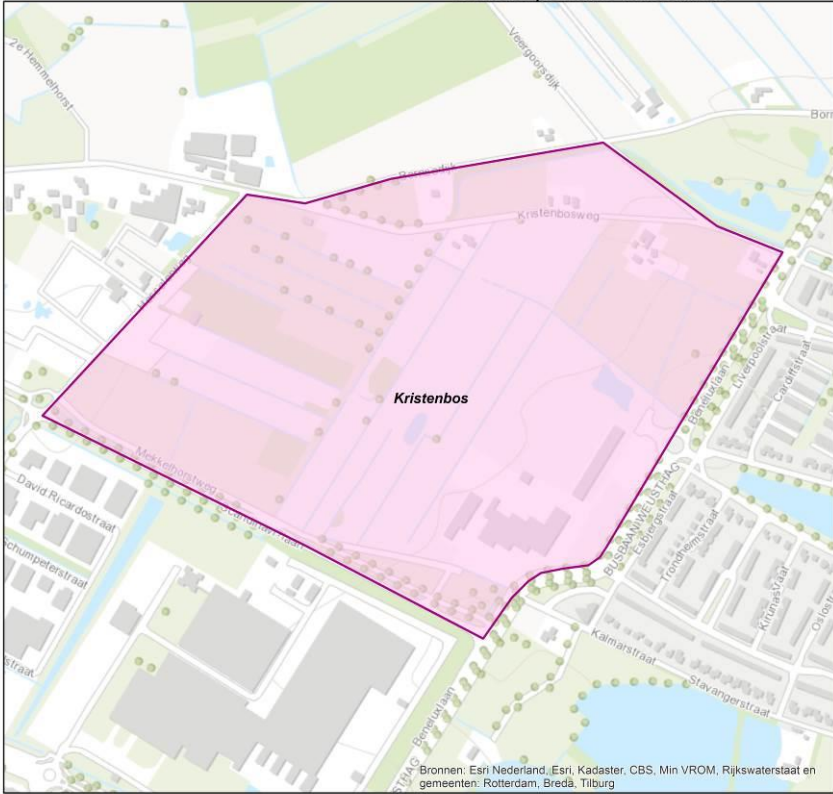
Korte toelichting op grex

Op 31-12-2015 heeft het complex M-Kwadraat een negatieve boekwaarde van circa € 69.000. Er is meer ontvangen dan er is geïnvesteerd. Per 01-01-2016 is het eindresultaat op contante waarde € 926.000 negatief waarvoor een voorziening is getroffen.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 36: Kristenbos

Kristenbos Projectnummer: 36	
	Grondexploitatie Kristenbos  Bronnen: Esri Nederland, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 41,7 hectare
Doel	Het nakomen van de overeenkomst waarin is afgesproken dat de ontwikkelaar het gebied ontwikkelt voor woningbouw, bedrijventerreinen, etc.
Projectresultaat	De ontwikkeling van het project is stil komen te liggen vanwege de veranderende markt en vanwege het feit dat de ontwikkelaar niet alle gronden heeft verworven. Met de ontwikkelaar is in de afgelopen jaren overleg gevoerd over de ontbinding van de overeenkomst. Afgesproken is om de mogelijkheid tot voortzetting van het project te beoordelen in 2017 en in 2020. Indien in 2020 nog geen basis bestaat voor de realisatie, wordt de overeenkomst ontbonden.
Startdatum project	In 2006.
Oplevering / einddatum project	In 2020.
Huidige fase project	Niet van toepassing.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	-
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.004.000	411.000	13.593.000	14.004.000	0
Subsidies en bijdragen	-2.878.000	-679.000	-2.199.000	-2.878.000	0
Opbrengsten	-11.917.000	0	-11.917.000	-11.917.000	0
Tijdsinvloeden	1.289.000	623.000	672.000	1.295.000	-6.000
Eindresultaat	498.000			504.000	-6.000
CW eindresultaat	366.000			375.000	-9.000
Boekwaarde	339.000	355.000			-16.000

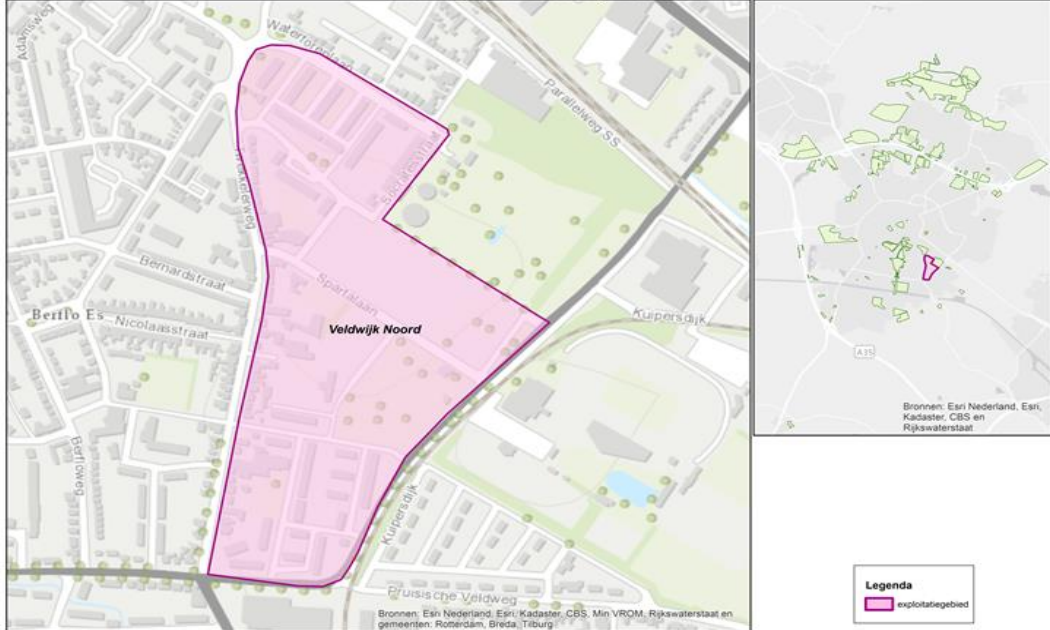
Korte toelichting op grex

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  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg										
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 de woontoren met huurappartementen is gestart en deze wordt naar verwachting in 2016 opgeleverd. Het winkelcentrum is al in gebruik. Het is de verwachting dat de grondgebonden woningen en zorgwoningen gefaseerd, tussen 2016 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.										
Investering/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	Marco Lode (gebiedsontwikkeling)										
Planeconoom	Frank Kusters										

Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015
-------------------	---------------------------

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	40
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.048.000	11.819.000	10.313.000	22.131.000	-83.000
Subsidies en bijdragen	-15.766.000	-13.248.000	-2.519.000	-15.766.000	0
Opbrengsten	-4.320.000	0	-4.320.000	-4.320.000	0
Tijdsinvloeden	-3.217.000	-2.995.000	-235.000	-3.230.000	13.000
Eindresultaat	-1.255.000	-4.424.000	3.239.000	-1.185.000	-70.000
CW eindresultaat	-709.000			-734.000	25.000
Boekwaarde	-7.485.000	-4.424.000			-3.061.000

Korte toelichting op grex

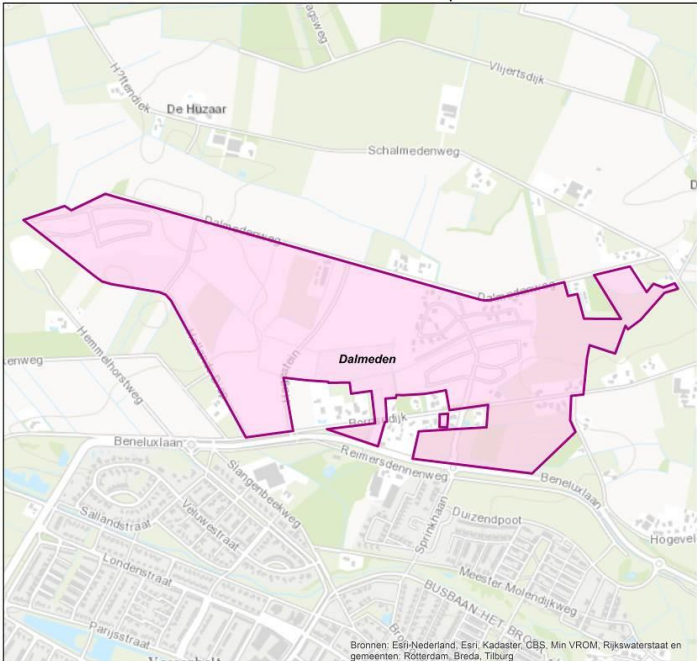
De grondexploitatie heeft een zogenaamde negatieve boekwaarde (een spaarsaldo). De opbrengsten en bijdragen zijn eerder gerealiseerd dan de kosten. Het gebied is bouwrijp gemaakt en het winkelcentrum en de appartementen toren zijn gerealiseerd. Per saldo is de verwachte winst ongeveer gelijk gebleven.

Risico's

Door de negatieve boekwaarde is het risicoprofiel aan de lage kant. Er moet echter nog wel voor ruim € 4 miljoen aan verkopen gerealiseerd worden. Het risico op kostenverhoging in de planontwikkelingskosten en extra kosten met betrekking tot de openbare ruimte is gezien de lange looptijd ook aanwezig. De discussie omtrent de ladder van duurzaamheid leidt tot het schrappen van programma in Veldwijk Noord.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52

	Grondexploitatie Dalmeden  Bronnen: Esri-Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	42,3 hectare
	Substructuur	9,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	33,1 hectare
Doel	Toevoegen van een woonkwaliteit die niet elders binnen Hengelo beschikbaar is, waarmee verhuisbewegingen gestimuleerd worden en de lokale woningmarkt in beweging komt.	
Projectresultaat	De afronding van de stad door ruimte te bieden voor de realisatie van 500 woningen (waarvan er inmiddels 123 gerealiseerd zijn).	
Startdatum project	Het project is op 01-01-2003 gestart.	
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2031.	
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	Gerit Knecht	
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			500	123
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	50.235.000	37.397.000	12.965.000	50.362.000	-127.000
Subsidies en bijdragen	-868.000	-872.000	0	-872.000	4.000
Opbrengsten	-87.882.000	-17.736.000	-69.078.000	-86.814.000	-1.068.000
Tijdsinvloeden	35.034.000	22.278.000	8.568.000	30.846.000	4.188.000
Eindresultaat	-3.481.000			-6.479.000	2.998.000
CW eindresultaat	-1.721.000			-3.595.000	1.874.000
Boekwaarde	40.785.000	41.067.000			-282.000

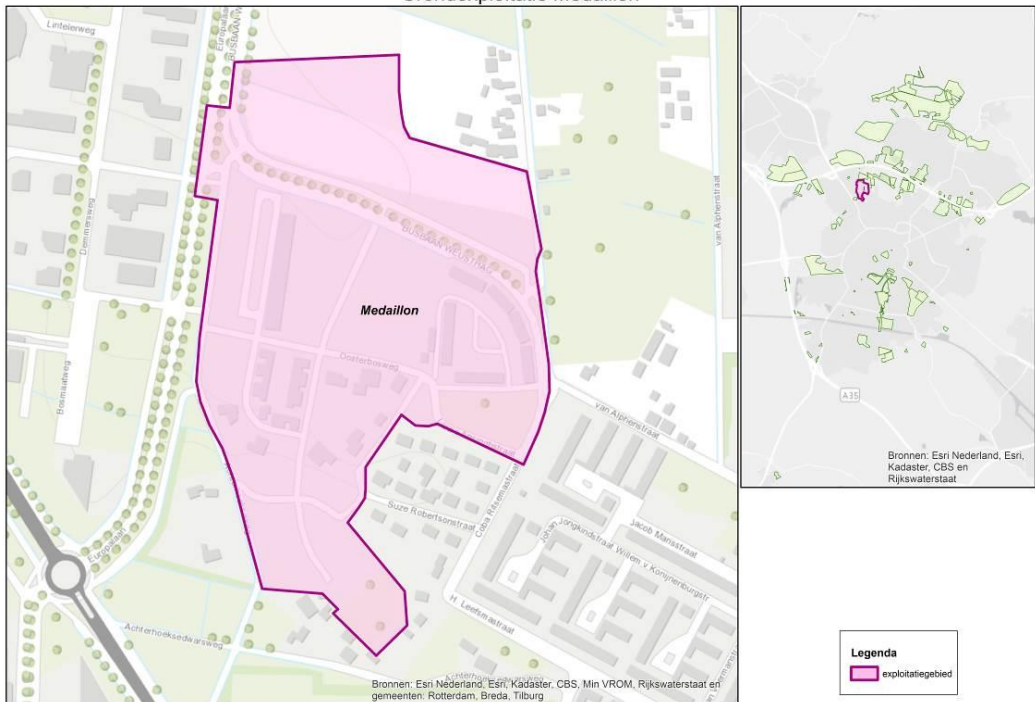
Korte toelichting op grex

De kosten zijn toegenomen door de toegepaste prijsindexering, een wijziging van de raming van de WOZ voor niet verkochte kavels en beheerkosten (uren). In 2015 is besloten het bos niet te verkopen. De opbrengsten zijn hierdoor afgenomen. Er is gezocht naar extra uitgeefbare vierkante meters elders binnen Dalmeden maar het uitgeefbaar oppervlak van het bos kon niet in zijn geheel worden gecompenseerd. De tijdsinvloeden zijn afgenomen, omdat minder rente is toegerekend door het lagere rentepercentage. Er is minder opbrengstindexering toegerekend op grond van de nieuwe BBV regels. Per saldo is de grondexploitatie op contante waarde met € 1.874.000 verbeterd.

Risico's

Het belangrijkste risico is dat er 9 kavels niet uitgegeven kunnen worden doordat er in de nabijheid een agrarisch bedrijf met een vergunning aanwezig is waardoor potentieel hinder veroorzaakt wordt. Op dit moment is het de verwachting dat de vergunning op een gegeven moment kan vervallen waardoor de kavels in een later stadium alsnog uitgegeven kunnen worden. Het risico bestaat echter dat deze kavels alsnog nooit uitgegeven kunnen worden.

Complex 54: Medaillon

Medaillon Projectnummer: 54							
	Grondexploitatie Medaillon  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>10,9 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>5,1 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>5,8 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	10,9 hectare	Substructuur	5,1 hectare	Netto uitgeefbaar	5,8 hectare
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. Er worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. In 2008 is gestart met het bouwrijp maken waarna in 2009 is gestart met de bouw van de eerste woningen.						
Projectresultaat	Bij de start van het project in 2008 was er sprake van een PPS-constructie met Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V.. Het projectresultaat bestond op dat moment uit het realiseren van 220 woningen in verschillende woningtypen van rijwoningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en ruime villa's. In 2012 is deze samenwerking beëindigd. Het nu te behalen projectresultaat is de realisatie van in totaal 21 (ruime) vrijstaande woningen. Daarnaast dienen een aantal straten woonrijp te worden gemaakt zodra de bouwactiviteiten zijn beëindigd.						
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2008 gestart. Na de beëindiging van de samenwerking met Dura Vermeer Bouw Hengelo in 2012 zijn de grote kavels in het zuidelijk deel van het plan overgedragen aan de gemeente (totaal 21 kavels, waarvan 8 woningen inmiddels gerealiseerd zijn).						
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelgebieden wat betreft de realisatie van de bouw. In 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 bebouwd. Planning loopt nu door tot 2022.						
Huidige fase project	Het plangebied van Medaillon bevindt zich in de realisatiefase met uitzondering van een gebied gelegen ten zuiden van de busbaan. Dit betreffen de woningen aan de Karel						

	Appelstraat en de Klaas Berninkstraat. Omdat alle werkzaamheden hier zijn afgerond is dit woonrijp gemaakt en overgedragen aan Wijkbeheer. Hier is sprake van de nazorgfase.
Investering/exploitatie	Oorspronkelijk is het plan opgezet als een gezamenlijke ontwikkeling van Gemeente Hengelo en Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V.. Deze samenwerking is beëindigd in 2012 waarbij Dura Vermeer alle gronden ten behoeve van de projectbouw heeft overgenomen. De gronden voor particulier opdrachtgeverschap (in totaal 21 kavels) zijn gemeentelijk eigendom.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Ellen Bijsterbosch
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.127.000	12.785.000	1.536.000	14.321.000	-194.000
Subsidies en bijdragen	-1.608.000	-1.608.000	0	-1.608.000	0
Opbrengsten	-15.447.000	-12.661.000	-2.786.000	-15.447.000	0
Tijdsinvloeden	1.110.000	1.363.000	-247.000	1.116.000	-6.000
Eindresultaat	-1.817.000			-1.617.000	-200.000
CW eindresultaat	-1.395.000			-1.250.000	-145.000
Boekwaarde	-443.000	-121.000			-322.000

Korte toelichting op grex

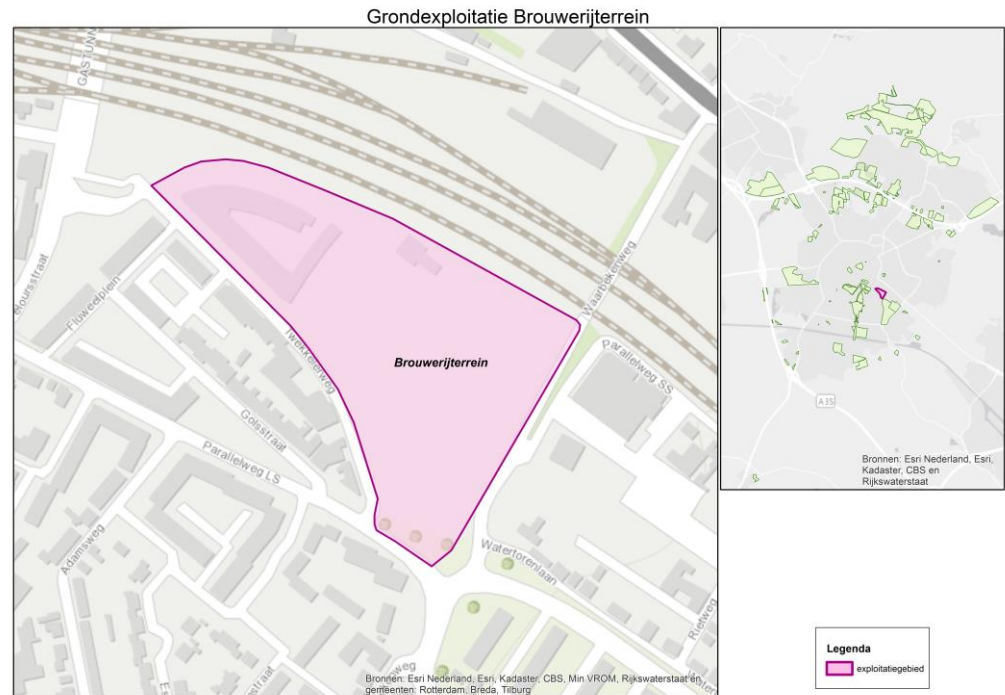
Het verschil in de kosten is ontstaan door nog eens kritisch naar de reeds bekende verplichtingen en de nog te verwachte kosten te kijken. Er zijn extra verplichtingen ontstaan doordat het plan niet binnen het eerst gestelde termijn wordt afgerond. Om het project wat meer bekendheid te geven is er een promotiebudget opgevoerd en het project is 2 jaren verder uit gefaseerd. Verder is de Boekwaarde in het project negatief (er is sprake van een "spaarsaldo"). Dit kan ontstaan als de verkoopopbrengsten hoger zijn dan de tot op heden gemaakte kosten. Dat heeft tot gevolg dat er rentevoordelen ontstaan. Dit is vooral ontstaan door de verkopen van de gronden voor de projectmatige bouw aan Dura Vermeer. Het spaarsaldo is dit jaar kleiner geworden omdat de verkoop van de kavels achterloopt en er wel kosten gemaakt worden. De verwachte einddatum is nu vastgesteld op 31-12-2022. Mocht er, door nu nog niet te voorziene omstandigheden, in het project vertraging ontstaan dan heeft dat financieel gezien geen nadelig gevolg, vanwege de negatieve rente. Verder is er een positief tijdsinvloed verschil ontstaan door de verlagingaanpassing van de rente.

Risico's

In het project worden momenteel geen risico's ervaren. De vertraging die dit project heeft opgelopen in 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 grondexploitatie. Het project zal nog geruime tijd doorlopen, een voorzichtige schatting is tot 2022. Deze langere doorlooptijd brengt met zich mee dat extra kosten worden gemaakt in de vorm van herstel van bouwwegen en onderhoud, maar met deze kosten is reeds rekening gehouden. Een nog verdere uitfasering tot na 2022, kan opgevangen worden door de negatieve boekwaarde die extra rente oplevert.

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 1-01-1998 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2017.
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt. De eerste fase is afgerond. De uitvoering van de tweede fase is opgeschort en hangt samen met de ontwikkelingen in Veldwijk Noord.
Investering/exploitatie	Het Brouwerijterrein is een grondexploitatie die door de grondeigenaar wordt uitgevoerd.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Hans Lubbers
Planeconoom	Gerrit Knecht
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

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 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	876.000	858.000	18.000	876.000	0
Subsidies en bijdragen	-1.033.000	-661.000	-372.000	-1.033.000	0
Opbrengsten	0	0	0	0	0
Tijdsinvloeden	101.000	69.000	26.000	101.000	0
Eindresultaat	-56.000			-56.000	0
CW eindresultaat	-49.000			-53.000	4.000
Boekwaarde	254.000	266.000			12.000

Korte toelichting op grex

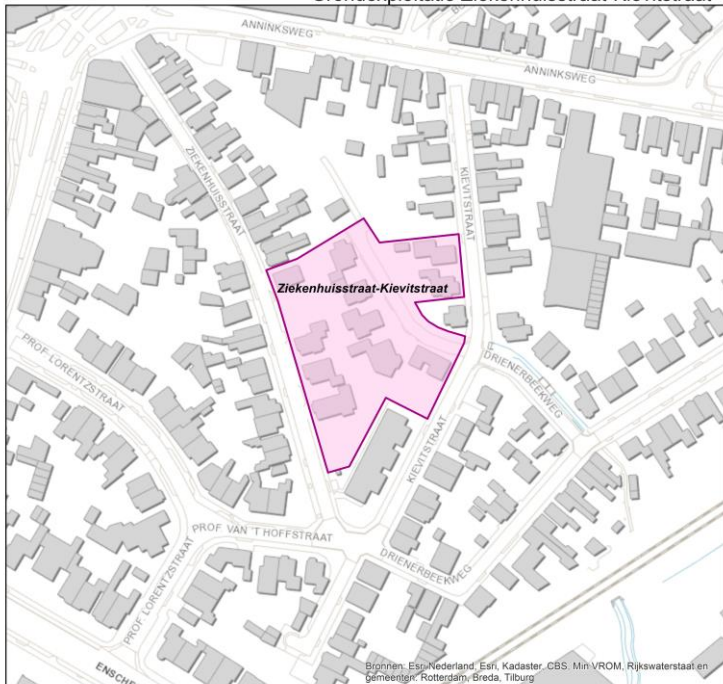
De grondexploitatie betreft de verantwoording van de voortgang van een exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar. In de grondexploitatie worden de gemeentelijke kosten verantwoord die met betrekking tot de exploitatieovereenkomst worden gemaakt. Deze worden vergeleken met de exploitatiebijdrage die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

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 79: Ziekenhuisstraat-Kievitstraat

Ziekenhuisstraat-Kievitstraat Projectnummer: 79

	Grondexploitatie Ziekenhuisstraat-Kievitstraat  Legenda exploitatiegebied	
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 dat een kleinschalig woningbouwproject mogelijk maakt. Het voormalige P.C. Borsthuis met bijbehorende parkeergelegenheid is gesloopt en opgeruimd. Het exploitatiegebied ligt ingeklemd tussen de Ziekenhuisstraat en de Kievitstraat en geeft ruimte aan 13 vrije bouw kavels. Het project is gestart in 2006 met de sloop en in 2010 zijn de eerste kavels verkocht en bebouwd.	
Projectresultaat	Het te behalen projectresultaat is het realiseren van 13 vrijstaande woningen.	
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 kavels.	
Oplevering / einddatum project	Inmiddels zijn alle 13 kavels verkocht, bebouwd en bewoond. En het project is eind 2015 afgerond en afgesloten.	
Huidige fase project	De openbare ruimte is overgedragen aan Wijkbeheer. Project is afgerond.	
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	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.624.000	1.559.000	0	1.559.000	65.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-1.739.000	-1.740.000	0	-1.740.000	1.000
Tijdsinvloeden	179.000	180.000	0	180.000	-1.000
Eindresultaat	63.000			0	63.000
CW eindresultaat	61.000			0	61.000
Boekwaarde	99.000	0			99.000

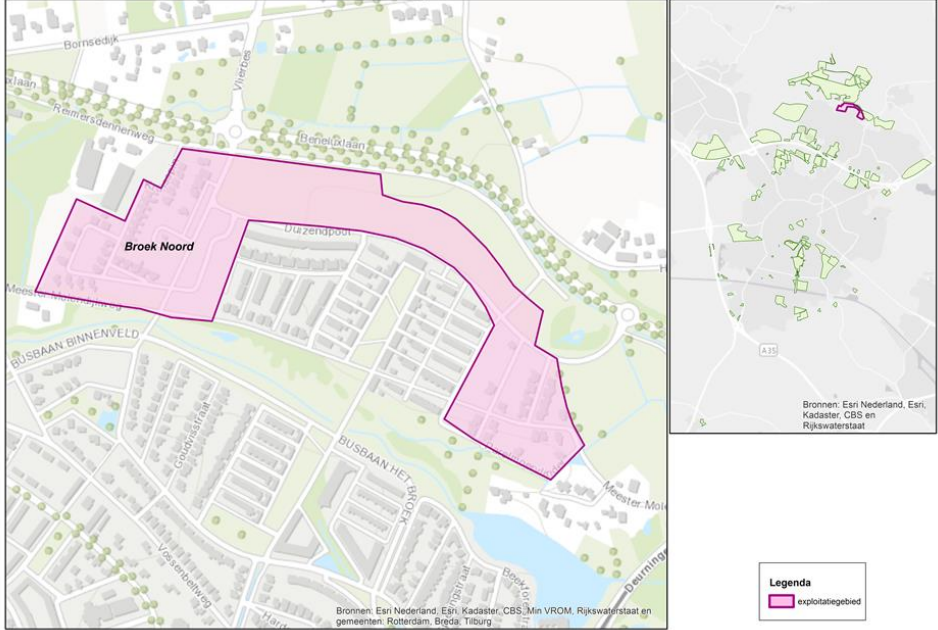
Korte toelichting op grex

De kosten vallen gunstiger uit ten opzichte van de laatste actualisatie in verband met lager uitvallende kosten van het woonrijp maken. Het verschil in de opbrengsten is minimaal en wordt veroorzaakt door rente en kadaster opbrengsten. Uiteindelijk is het project afgesloten met een kleine bijdrage uit de reserve grondbedrijf van € 15.000.

Risico's

Project is afgesloten. Geen risico's.

Complex 101: Broek Noord

Broek Noord Projectnummer: 101											
	Grondexploitatie Broek Noord 										
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Bruto oppervlak</td><td>29,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Te handhaven bebouwing</td><td>3,0 hectare</td></tr> <tr> <td>Te handhaven oppervlak wegen</td><td>1,7 hectare</td></tr> <tr> <td>Openbaar oppervlak</td><td>8,3 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto oppervlak</td><td>16,8 hectare</td></tr> </table>	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
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.										
Investering/exploitatie	Grondexploitatie										
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw										
Ambtelijk OG	Harrie Huitema										
Projectleider	Joost van Doorn										
Planeconoom	Marcel van der Meer										
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015										

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.649.000	21.083.000	1.565.000	22.649.000	0
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-30.956.000	-15.680.000	-14.875.000	-30.555.000	-401.000
Tijdsinvloeden	10.385.000	7.900.000	1.874.000	9.774.000	611.000
Eindresultaat	-1.804.000			-1.594.000	210.000
CW eindresultaat	-1.064.000			-1.025.000	39.000
Boekwaarde	13.399.000	13.030.000			-369.000

Korte toelichting op grex

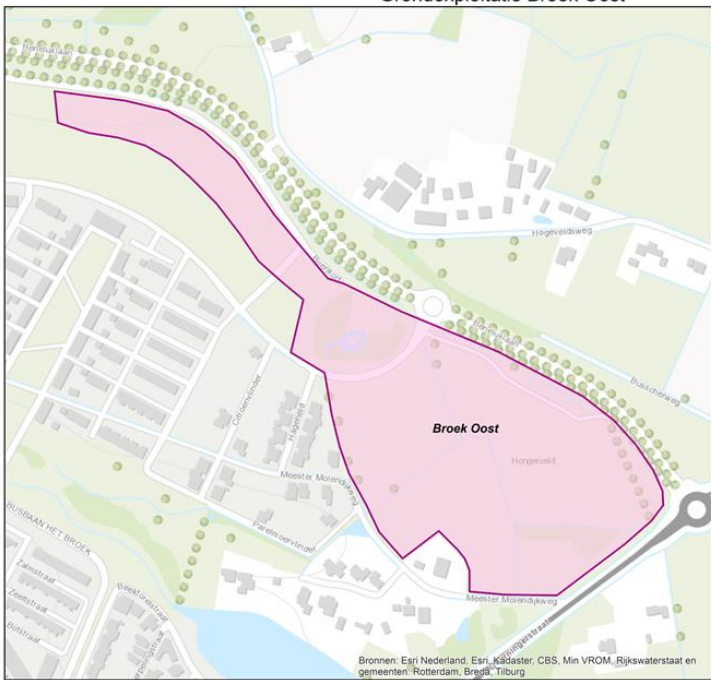
In deze herziening zijn de prijzen voor het deelgebied 'de noordrand' aangepast op basis van een marktonderzoek naar de grondprijzen. Dit verklaart de minder opbrengsten ten opzichte van 2015. Daarnaast is de rente verlaagd waardoor per saldo het resultaat verbetert.

Risico's

Een risico is dat in het stedenbouwkundig ontwerp van de noordrand minder m² uitgifbaar gerealiseerd kan worden dan in de grondexploitatie is aangenomen. Daarnaast is een risico dat er met de bouwclaimhouder geen overeenstemming bereikt kan worden over afname en prijs.

Complex 102: Broek Oost

Broek Oost Projectnummer: 102

	Grondexploitatie Broek Oost  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat	
Ruimtegebruik	Bruto oppervlak Groen en water Verharding Netto uitgeefbaar	13,3 hectare 5,4 hectare 2,4 hectare 5,5 hectare
Doel	De realisatie van ruim 90 woningen.	
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	Joost van Doorn	
Planeconoom	Marcel van der Meer	
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			93	12
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			15.815	

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	-12.669.000	-9.076.000	-3.302.000	-12.378.000	-291.000
Subsidies en bijdragen	-5.304.000	-5.292.000	-12.000	-5.304.000	0
Opbrengsten	-11.903.000	-1.514.000	-8.680.000	-10.194.000	-1.709.000
Tijdsinvloeden	2.332.000	1.286.000	1.692.000	2.978.000	-646.000
Eindresultaat	-2.206.000			-142.000	-2.064.000
CW eindresultaat	-999.000			-73.000	-926.000
Boekwaarde	-3.543.000	-3.556.000			13.000

Korte toelichting op grex

Het programma is herzien, de kavels waarop geen ontwikkeling verwacht wordt, zijn niet meer meegenomen in de raming van de opbrengsten. De opbrengstenraming is hierdoor met € 1.709.000 gedaald. Daarnaast is de opbrengstenindexering in aansluiting op de BBV regels na 10 jaar op 0% gezet. Dit heeft een negatief effect op het resultaat, aangezien veel verkopen op langere termijn worden verwacht. Hier tegenover staat de verlaging van de rente waardoor de stijging van de tijdsinvloeden beperkt blijft.

Risico's

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

Wijkerslocatie Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -							
	Grondexploitatie Hemmelhorst  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>12,5 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,9 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>9,6 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	12,5 hectare	Substructuur	2,9 hectare	Netto uitgeefbaar	9,6 hectare
Exploitatiegebied	12,5 hectare						
Substructuur	2,9 hectare						
Netto uitgeefbaar	9,6 hectare						
Doel	De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De bedoeling is 16 woningbouwkavels te ontwikkelen voor gegadigden die uit andere ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgekocht.						
Projectresultaat	Tot op heden zijn 3 kavels verkocht.						
Startdatum project	Het project is op 01-01-2008 gestart.						
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2026.						
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt.						
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.						
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing						
Ambtelijk OG	Niet van toepassing						
Projectleider	Theo Kupper						
Planeconoom	Gerrit Knecht						
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015						

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 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.217.000	4.277.000	922.000	5.199.000	18.000
Subsidies en bijdragen	-63.000	-33.000	0	-33.000	-30.000
Opbrengsten	-7.972.000	-1.472.000	-6.500.000	-7.972.000	0
Tijdsinvloeden	2.061.000	1.524.000	596.000	2.120.000	-59.000
Eindresultaat	-757.000	4.296.000	-4.982.000	-686.000	-71.000
CW eindresultaat	-466.000			-476.000	10.000
Boekwaarde	4.119.000	4.296.000			-177.000

Korte toelichting op grex

De geraamde kosten zijn ongeveer gelijk gebleven. De raming voor de opbrengsten zijn niet verhoogd ten opzichte van de vorige herziening. De opbrengsten worden later, over een langere periode begroot. Ondanks de verlaging van de rente ten opzichte van de vorige herziening, worden nu circa € 60.000 meer kosten van tijdsinvloeden berekend. Het voordeel van de renteverlaging weegt dus niet op tegen het nadeel van de langere looptijd. Per saldo neemt de eindwaarde van de grondexploitatie met € 71.000 af van € 757.000 positief naar € 686.000 positief. Voor Hengelo wordt de grondexploitatie op eindwaarde circa € 36.000 (50%) slechter. Door de lagere rente waartegen contant wordt gemaakt, wijkt de contante waarde nauwelijks af van vorig jaar. Omdat de grondexploitatie nog steeds positief is, hoeft Hengelo geen extra voorziening te treffen.

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. Vanuit het gemeentelijk complex wordt onafhankelijk van de PPS, geadviseerd en getoetst. De gemeentelijke bijdrage aan Hart van Zuid loopt ook via het gemeentelijk complex.
Projectresultaat	Zie hierboven.
Startdatum project	In 1998.
Oplevering / einddatum project	In 2021.
Huidige fase project	Uitvoeringsfase.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie.
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Leonie de Vries
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.876.000	16.646.000	6.231.000	22.877.000	-1.000
Subsidies en bijdragen	-15.700.000	-15.700.000	-2.443.000	-18.143.000	2.443.000
Opbrengsten	0	0	0	0	0
Tijdsinvloeden	4.273.000	-1.066.000	20.822.000	19.756.000	-15.483.000
Eindresultaat	11.448.000			24.490.000	-13.042.000
CW eindresultaat	8.791.000			8.149.000	642.000
Boekwaarde	-478.000	-120.000			-358.000

Korte toelichting op grex

In 2015 zijn € 352.000 gemeentelijke plankosten verantwoord. De plankosten waren daarmee in 2015 wederom aanzienlijk hoger dan in voorgaand jaar. De herijking van de samenwerking met Van Wijnen heeft in 2015 veel inzet en kosten met zich mee gebracht. Door middel van bevoorschotting van de plankosten van de 1^e fase is in 2015 € 20.192 van de toegezegde € 17.750.000 gemeentelijke bijdrage betaald. Tot 2016 is per saldo € 13.306.700 gemeentelijke bijdrage betaald. Voor 2016 wordt gerekend met € 300.000 gemeentelijke plankosten en de betaling van € 30.000 voorschot op de gezamenlijke plankosten (=gemeentelijke bijdrage).

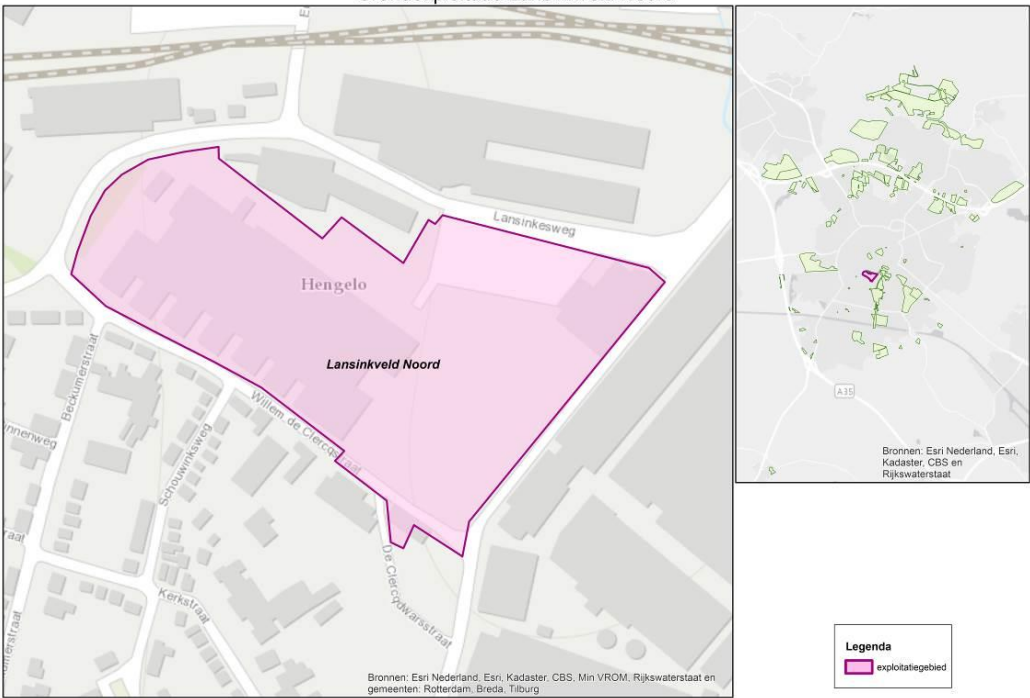
De Special Purpose Vehicle (SPV) heeft de terugbetalingsverplichting van Stork overgenomen. De SPV is in 2015 gestart met de exploitatie van de fabriek van Stork Thermeq. De financiële gevolgen van de terugbetalingsverplichting zijn per 01-01-2016 opgenomen in complex 70. Tevens is rekening gehouden met een afdracht van 50% van de terugbetaling aan Van Wijnen. De exploitatie van de fabriek beslaat maximaal 25 jaar. De exploitatietermijn is ingevoerd in de grondexploitatie waardoor de eindwaarde datum verschoven is naar 2040. Hiermee wordt een verklaring gegeven voor de aanzienlijke stijging van de tijdsinvloeden. Door de terugbetaling verbetert de contante waarde van de grondexploitatie met € 642.000 per 01-01-2016.

Risico's

Hoewel redelijke vorderingen gemaakt worden in de herijking van de samenwerking, heeft de herijking meer tijd en geld gekost dan voorzien. Het beschikbare budget bedraagt nog circa € 530.000 per 01-01-2016. Bij voortzetting van inzet en geld zoals de afgelopen jaren gedaan is, is het budget over circa 18 maanden op. De SPV loopt op basis van gemaakte afspraken geen exploitatierisico's. Exploitatierisico's komen ten laste van de terug te betalen subsidie.

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

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

	Grondexploitatie Lansinkveld Noord  Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>5,2 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>1,2 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>4,0 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	5,2 hectare	Substructuur	1,2 hectare	Netto uitgeefbaar	4,0 hectare
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 2023.						
Huidige fase project	Het project verkeert in een uitvoerend stadium. De ontwikkeling van het deelgebied is vertraagd. Onderdelen van dit deelgebied zijn de ontwikkeling van het Hijschgebouw en het woonwerkblok. De locatie is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, reeds een aantal jaren tijdelijk verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren.						
Investing/exploitatie	Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV.						
Bestuurlijk OG	Jan Bron						
Ambtelijk OG	Harrie Huitema						
Projectleider	Sanne Elferdink, Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)						
Planeconoom	Gineke Witvoet						
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015						

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			2.000	
Horeca	m ²			1.400	
Woningen	aantal			145	
Kantoor/maatsch.	m ²	4.000	4.000	0	
Overig	m ²	10.000	10.000	75.100	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	32.278.000	28.812.000	2.321.000	31.133.000	1.145.000
Subsidies en bijdragen	-13.778.000	-13.051.000	-739.000	-13.790.000	12.000
Opbrengsten	-15.667.000	-5.234.000	-6.818.000	-12.052.000	-3.615.000
Tijdsinvloeden	8.086.000	4.540.000	5.300.000	9.841.000	-1.755.000
Eindresultaat	10.919.000			15.132.000	-4.213.000
CW eindresultaat	8.024.000			10.641.000	-2.617.000
Boekwaarde	14.415.000	15.067.000			-652.000

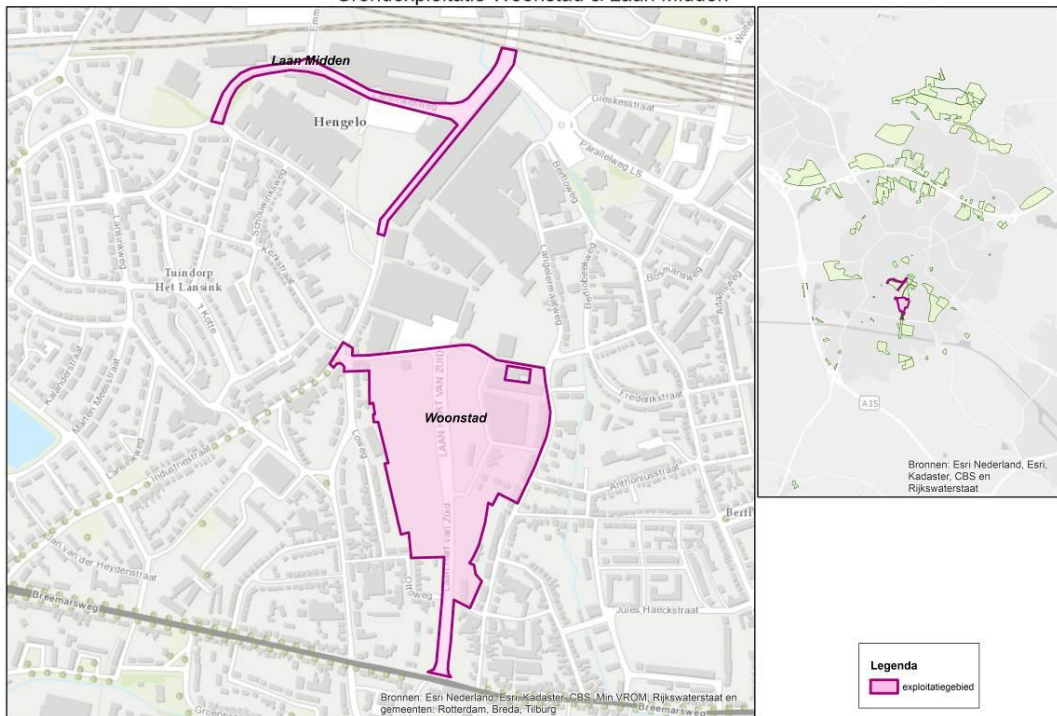
Korte toelichting op grex

In 2015 zijn de restanten van Hijsch gesloopt. De tijdelijke verhuur van parkeerplaatsen en panden heeft in 2015 circa € 107.000 opgeleverd. De opbrengsten uit tijdelijke verhuur waren in 2015 lager dan geraamd doordat nakomende fiscale kosten verrekend zijn. In 2015 is € 40.000 BIRK subsidie uitbetaald. In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat € 3.615.000 minder grondopbrengsten gerealiseerd kunnen worden doordat minder programma gerealiseerd zal worden en doordat de prijzen per m² lager zullen zijn. Er is gezocht naar mogelijkheden om de verslechtering van de grondexploitatie in te perken. Op basis hiervan worden kansen gezien voor een verlaging van de kosten met € 1.145.000. Het eindresultaat verslechtert met € 4.213.000 op eindwaarde. De contante waarde is € 10.641.000 per 01-01-2016 en is verslechterd met € 2.617.000 door de doorgevoerde wijzigingen.

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.

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

Hart van Zuid, Langer Erve, EMGA, hoofdinfra 1^e fase Projectnummer: 702, 704 & 703									
Afbeelding	Grondexploitatie Woonstad & Laan Midden  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat								
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>11,4 hectare</td></tr> <tr> <td>Hoofdstructuur</td><td>4,6 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>3,0 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>3,8 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	11,4 hectare	Hoofdstructuur	4,6 hectare	Substructuur	3,0 hectare	Netto uitgeefbaar	3,8 hectare
Exploitatiegebied	11,4 hectare								
Hoofdstructuur	4,6 hectare								
Substructuur	3,0 hectare								
Netto uitgeefbaar	3,8 hectare								
Doel	De deelgebieden EMGA Zuid en Langer Erve vormen de verbindende schakel tussen de twee woonwijken van het zuidelijk stadsdeel. Tussen deze twee woongebieden wordt door het realiseren van woningbouw en wijkvoorzieningen, evenals door het aanbrengen van fysieke verbindingen, de samenhang verbeterd. Met deze programmatische invulling en met de verbeterde ontsluiting door de aanleg van de Laan Hart van Zuid (1^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 tussen de Julianalaan en de Emmaweg. In Langer Erve zijn 158 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 22 woningen, is gebouwd. De Lansinkesweg (tussen Emmaweg en Europatunnel) en de Industriestaat worden heringericht. In het gebied worden nog 120 woningen en circa 800 m² bruto vloer oppervlak commercieel gerealiseerd.								
Startdatum project	In 2002.								
Oplevering/ einddatum project	In 2025.								
Huidige fase	Uitvoerend stadium.								
Grondexploitatie of investering	Gezamenlijke grondexploitatie met Van Wijnen Groep NV.								
Bestuurlijk OG	Jan Bron								
Ambtelijk OG	Harrie Huitema								

Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			5.483	4.707
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			278	158
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	30.000	30.000		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	51.673.000	42.787.000	7.404.000	50.190.000	1.483.000
Subsidies en bijdragen	-41.323.000	-30.609.000	-10.803.000	-41.412.000	89.000
Opbrengsten	-16.532.000	-8.178.000	-6.568.000	-14.746.000	-1.786.000
Tijdsinvloeden	7.226.000	4.380.000	3.962.000	8.342.000	-1.116.000
Eindresultaat	1.042.000			2.373.000	-1.331.000
CW eindresultaat	459.000			903.000	-444.000
Boekwaarde	9.861.000	8.378.000			1.483.000

Korte toelichting op grex

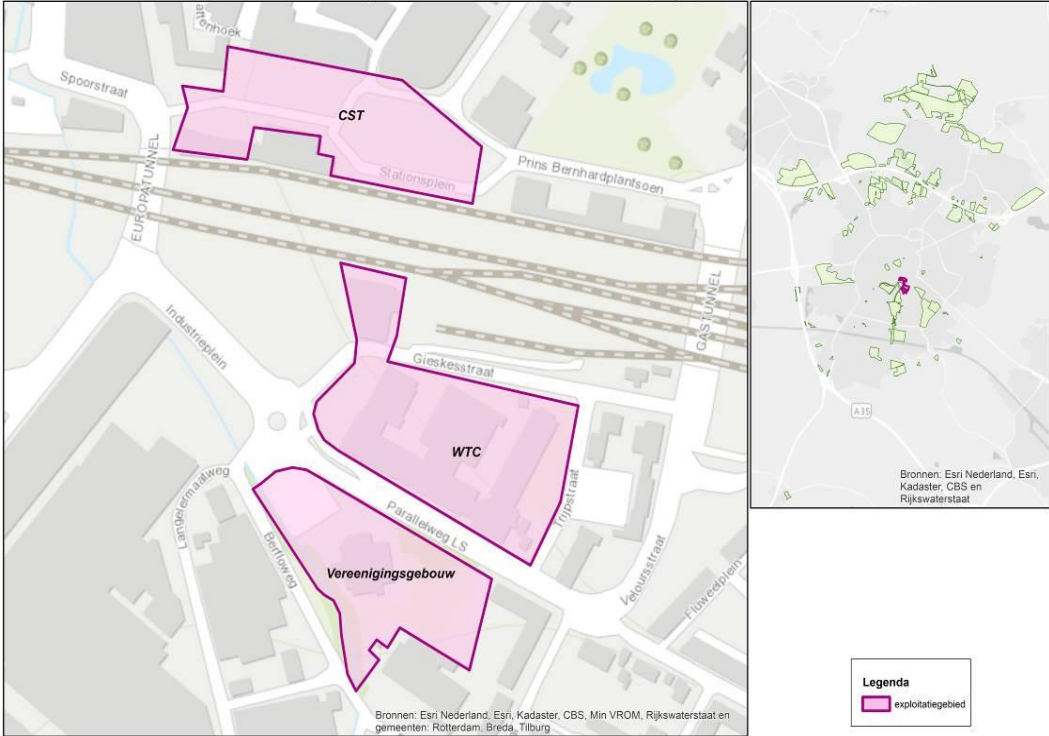
Rondom de Smederij is woonrijp gemaakt in 2015. De panden aan de Loweg 3-7 zijn in 2015 geleverd en betaald. De grondopbrengst van het winkelcentrum is, verhoogd met een jaar rente, medio 2015 ontvangen. Als gevolg van de levering van de bebouwde grond voor het winkelcentrum en bovengelegen woningen zijn € 190.000 fiscale kosten gemaakt. Op deze kosten was niet gerekend. De openbare ruimte rondom het winkelcentrum is aangelegd en Esrein is samen met de Industriestraat (buiten Hart van Zuid) en met dezelfde uitstraling, heringericht. De kosten van de aanleg en de herinrichting lagen ruim € 200.000 hoger dan geraamd. In 2015 zijn € 120.000 BIRK subsidie en € 35.000 subsidie voor tijdelijke stimulering woningbouw uitbetaald. In 2015 is een bijdrage van de algemene dienst, groot € 2.047.000 verschoven van het deelplan Kanaalzone naar het deelplan EMGA. In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat € 1.786.000 minder grondopbrengsten gerealiseerd kunnen worden doordat minder programma gerealiseerd zal worden en doordat de prijzen per m² lager zullen zijn. Tevens is uitgegaan van een tragere verkoop van kavels. Er is gezocht naar mogelijkheden op de verslechtering van de grondexploitatie in te perken. Op basis hiervan worden kansen gezien voor een verlaging van de kosten met € 1.1483.000. Het eindresultaat verslechtert per saldo met € 1.331.000 op eindwaarde. Contant verslechtert het resultaat met € 444.000 naar € 903.000 per 01-01-2016.

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 beperkt rekening gehouden in de grondexploitatie. 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  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>3,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>1,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>2,0 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	3,8 hectare	Substructuur	1,8 hectare	Netto uitgeefbaar	2,0 hectare
Exploitatiegebied	3,8 hectare						
Substructuur	1,8 hectare						
Netto uitgeefbaar	2,0 hectare						
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, kantoren voor Siemens (afgerond 10.000 m²) 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. Vooral nog 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, fietsenstalling en verbouw bouwdeel 5 (7210038, 7212106 & 7830023)
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

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 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	27.398.000	20.422.000	7.026.000	27.447.000	-49.000
Subsidies en bijdragen	-18.104.000	-12.697.000	-4.978.000	-17.675.000	-429.000
Opbrengsten	-11.090.000	-1.790.000	-8.249.000	-10.039.000	-1.051.000
Tijdsinvloeden	2.289.000	238.000	4.503.000	4.742.000	-2.453.000
Eindresultaat	492.000			4.474.000	-3.982.000
CW eindresultaat	213.000			1.939.000	-1.726.000
Boekwaarde	6.017.000	6.173.000			-156.000

Korte toelichting op grex

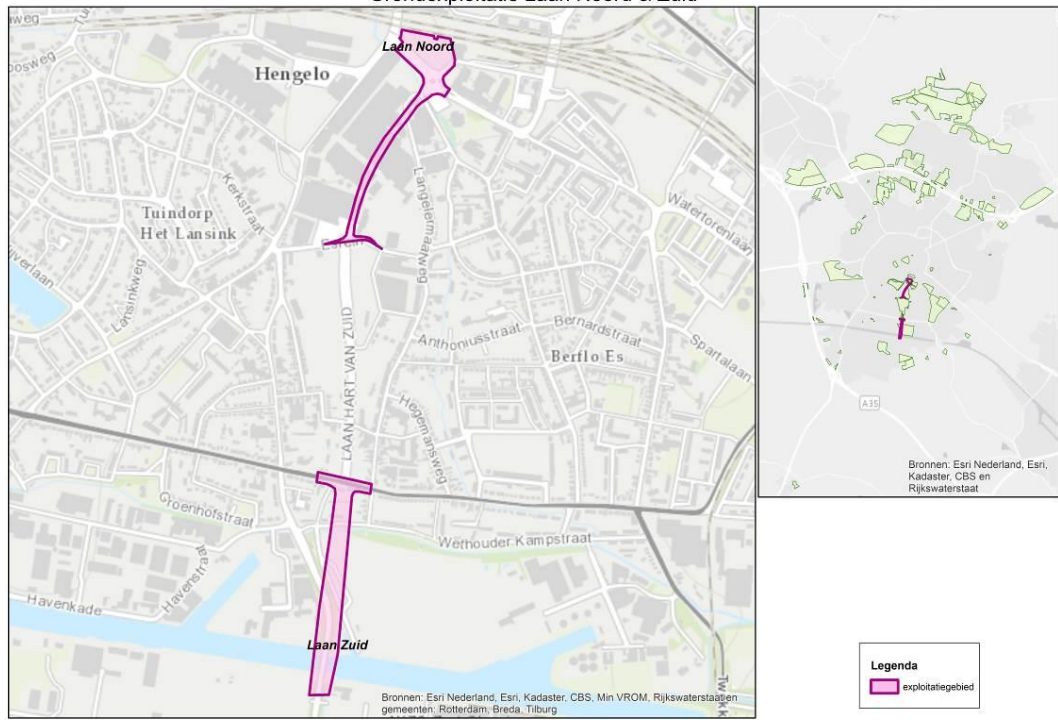
In 2015 is vanuit de grondexploitatie een afdracht gedaan aan de fietsenstalling. Vanuit de Agenda van Twente is een voorschot gekregen voor de subsidie die voor 2015 voor de WTC ontwikkeling en het Vereenigingsgebouw beschikt is. Voor een beheerstrook rondom de P&R garage is een grondopbrengst van afgerond € 50.000 ontvangen waarop op voorhand niet gerekend werd. Met het oog op de lange looptijd wordt gerekend op afgerond € 1.500.000, extra plan en beheerkosten. Op basis van een intentieovereenkomst Vereenigingsgebouw is rekening gehouden met € 1.000.000 minder verbouwkosten en € 500.000 minder kosten voor de inrichting van het terrein rondom het Vereenigingsgebouw. Doordat de grondopbrengst naar verwachting nihil is, valt een groot deel van bovenstaand voordeel in het saldo weer weg. De grondopbrengsten worden € 1.051.000 lager ingeschat. De afname van de subsidies wordt veroorzaakt doordat de subsidie uit de Agenda van Twente niet volledig ingezet kan worden in de grondexploitatie. Hier tegenover staat de voorheen niet geraamde huuropbrengst voor bouwdeel 5 à € 208.000. De tijdsinvloeden stijgen met € 2.453.000 doordat minder subsidie verkregen wordt. De gewijzigde parameters en gewijzigde regelgeving hebben ook een redelijk grote invloed op de toename van de tijdsinvloeden. Per saldo verslechtert het resultaat met € 3.982.000 op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 1.939.000 negatief per 01-01-2016 en is daarmee met € 1.726.000 verslechterd.

Risico's

De omvang van het programma is groot. Het risico bestaat dat onvoldoende invulling voor de m² 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. Wanneer tijdelijk beheer van bouwdeel 1 onrendabel blijkt, zal de onrendabele top door de gemeente gedekt moeten 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.

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

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

	Grondexploitatie Laan Noord & Zuid  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaats gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>2,12 hectare</td></tr> <tr> <td>Hoofdstructuur</td><td>2,07 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>0,05 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	2,12 hectare	Hoofdstructuur	2,07 hectare	Netto uitgeefbaar	0,05 hectare
Exploitatiegebied	2,12 hectare						
Hoofdstructuur	2,07 hectare						
Netto uitgeefbaar	0,05 hectare						
Doel	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 Industriplein, 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 Industriplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industriplein; - 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	Harrie Huitema
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal	24		2	
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2	10.000			

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	43.334.000	17.999.000	26.021.000	44.019.000	-685.000
Subsidies en bijdragen	-42.220.000	-17.664.000	-24.559.000	-42.223.000	3.000
Opbrengsten	-133.000	0	-133.000	-133.000	0
Tijdsinvloeden	-1.039.000	-194.000	841.000	-452.000	-587.000
Eindresultaat	-58.000			1.212.000	-1.270.000
CW eindresultaat	-34.000			715.000	-749.000
Boekwaarde	-7.402.000	-957.000			-6.445.000

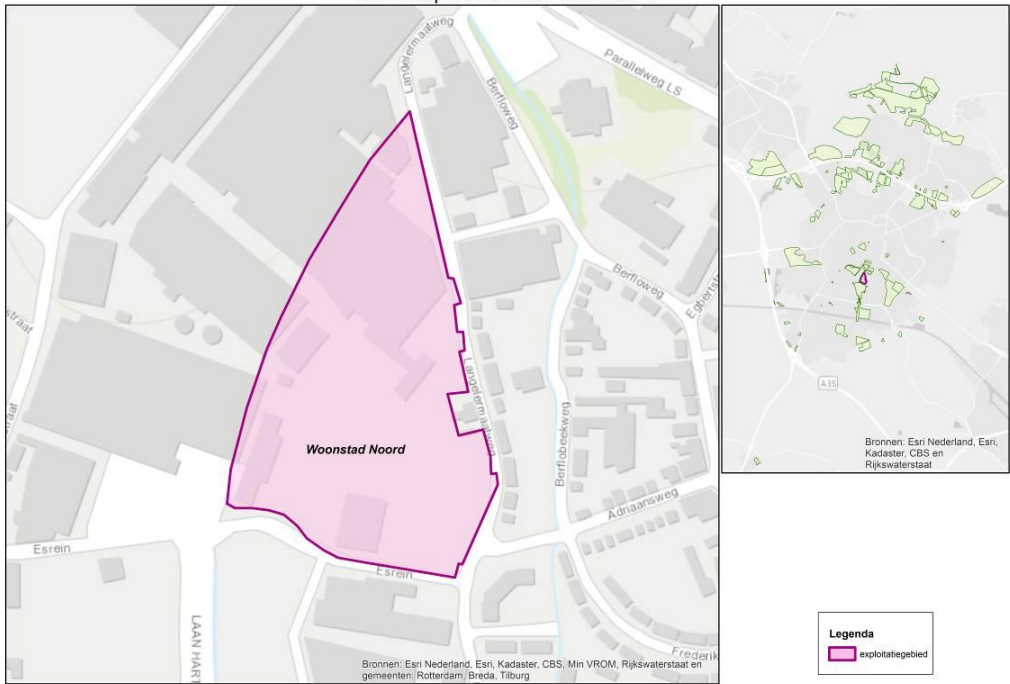
Korte toelichting op grex

Na de verhuizing van Stork Thermeq naar de Kanaalzone is de resterende verhuiskostenvergoeding betaald. De oude fabriek van Stork Thermeq is gesloopt en de gevels en installaties van de resterende bebouwing zijn aangeheeld. In 2015 zijn ten behoeve van de aanleg van de zuidelijke laan 5 percelen geleverd en betaald voor circa € 1.787.000. In 2015 is het voorlopig ontwerp voor de noordelijke laan gemaakt en is gestart met de voorbereiding van de aanbesteding van de zuidelijke laan en brug. Er werd voor 2015 gerekend op een nieuw voorschot uit de subsidie voor de innovatiedriehoek. Dit voorschot is niet ontvangen in 2015. De raming van de kosten is gestegen doordat tijdens het werk is gebleken dat het aanhelen van de gevels meer kost en doordat het om verkeerstechnische redenen nodig was om de scope van de noordelijke laan uit te breiden met het kruispunt en de aansluitingen op het Industrieboulevard en de Parallelweg LS. Per saldo verslechtert het resultaat op eindwaarde met € 1.270.000 naar € 1.212.000 negatief. De contante waarde bedraagt € 715.000 negatief per 01-01-2016 en is daarmee met € 749.000 verslechterd.

Risico's

Bij het aanhelen van hal 21 van Stork, de hallen van EMGA en de bodemsanering is de kans op onverwachte omstandigheden relatief groot. De kabels en leidingen die ondergronds lopen zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht maar het risico bestaat dat tijdens de werkzaamheden extra kabels en leidingen afgesloten, opgeruimd of omgelegd moeten worden. 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. 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. De brug is eigendom van Rijkswaterstaat. De BTW op de kosten van de realisatie van een nieuwe brug is niet compensabel als de gemeente voor Rijkswaterstaat een nieuwe brug realiseert. Er is geen rekening gehouden in de grondexploitatie met de kosten van niet compensabele BTW. Deze kosten zouden vermeden kunnen worden wanneer afspraken gemaakt kunnen worden met Rijkswaterstaat of wanneer de Belastingdienst ingaat op ons schriftelijk verzoek om toch BTW te mogen compenseren.

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

Hart van Zuid, 2^e Woonstad Noord Projectnummer: 714							
	Grondexploitatie Woonstad Noord  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>3,7 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>1,1 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>2,6 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	3,7 hectare	Substructuur	1,1 hectare	Netto uitgeefbaar	2,6 hectare
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 industrielawaai, waarbij het terrein daarachter kan worden ingevuld met een woonmilieu aansluitend op de bestaande woonbebouwing. De inschatting is dat circa 40 woningen per hectare bruto woongebied, kunnen worden gerealiseerd in dit gebied. Op 3,7 hectare zouden dus circa 150 woningen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van het gebied tussen de Langelermatweg, Esrein en de noordelijke Laan Hart van Zuid wordt niet voorzien vóór 2025.						
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	01-01-2015 t/m 31-12-2015
-------------------	---------------------------

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	14.000		26.181	

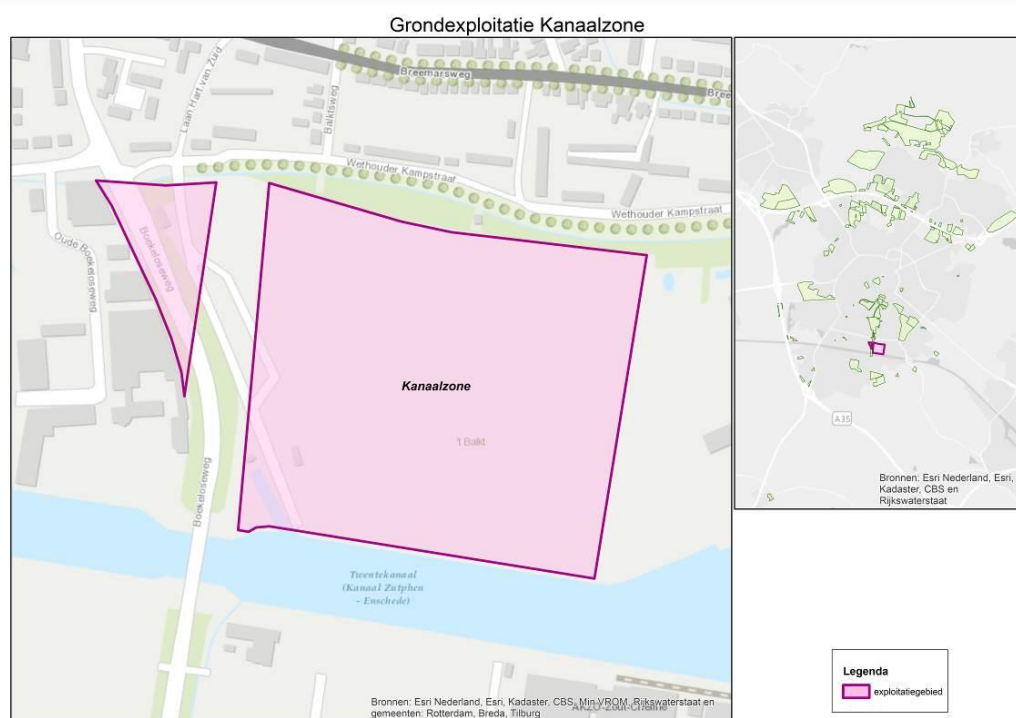
Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.271.000	7.980.000	4.160.000	12.140.000	1.131.000
Subsidies en bijdragen	-10.180.000	-5.510.000	-2.670.000	-8.180.000	-2.000.000
Opbrengsten	-3.122.000	-23.000	-3.099.000	-3.122.000	0
Tijdsinvloeden	36.000	-439.000	1.818.000	1.380.000	-1.344.000
Eindresultaat	5.000			2.218.000	-2.213.000
CW eindresultaat	3.000			961.000	-958.000
Boekwaarde	-1.550.000	2.008.000			-3.558.000

Korte toelichting op grex
Na de verhuizing van Stork Thermeq naar de Kanaalzone is de resterende koopsom voor de grond in Woonstad Noord betaald. Met de restant koopsom is de afkoop van het diepe grondwater ook verrekend en betaald. De oude fabriek van Stork Thermeq, hal 50, is volledig gesloopt in 2015. De sloopkosten waren aanzienlijk lager dan oorspronkelijk geraamd. Het budget voor sloopkosten is verlaagd met € 400.000. Het budget voor beheerkosten is verlaagd met € 160.000 na de sloop van hal 50. Na de sloop van hal 50 is de bodem onder de hal onderzocht. Er zijn een aantal vervuilde 'spots' aangetroffen maar de grond was niet integraal vervuild. Dit laatste was wel uitgangspunt van de raming van de saneringskosten voor Woonstad Noord. Op grond van het bodemonderzoek is de raming van de kosten van bodemsanering verlaagd met € 540.000. De verwachte huuropbrengst uit tijdelijke verhuur is verlaagd met € 2.000.000 naar € 1.000.000. In de grondexploitatie van Woonstad Noord werd rekening gehouden met € 3.000.000 huurinkomsten van Siemens voor de huur van de hallen en grond ten oosten van de Laan. Hierbij is uitgegaan van 10 jaar verhuur van 30.000 m² voor € 10/m²/jaar. Siemens heeft laten weten daar voorlopig van af te willen zien. De tijdsinvloeden zijn met name verslechterd door de verlaging van de huuropbrengsten. Hiernaast zijn de grondopbrengsten gefaseerd van 2027 t/m 2030 in plaats van in 2027. Per saldo verslechtert het resultaat van de grondexploitatie met € 2.213.000 op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 961.000 negatief per 01-01-2016 en is daarmee met € 958.000 verslechterd.

Risico's
In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat Woonstad Noord 10 jaar lang voor circa € 100.000 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 Substructuur Netto uitgeefbaar	9,6 hectare 2,9 hectare 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	Harrie Huitema	
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

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			67.000	43.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.181.000	10.582.000	2.716.000	13.298.000	-117.000
Subsidies en bijdragen	-5.583.000	-4.285.000	-7.000	-4.292.000	-1.291.000
Opbrengsten	-8.022.000	-5.248.000	-2.831.000	-8.080.000	58.000
Tijdsinvloeden	283.000	36.000	586.000	622.000	-339.000
Eindresultaat	-141.000			1.549.000	-1.690.000
CW eindresultaat	-104.000			1.138.000	-1.242.000
Boekwaarde	-708.000	1.085.000			-1.793.000

Korte toelichting op grex

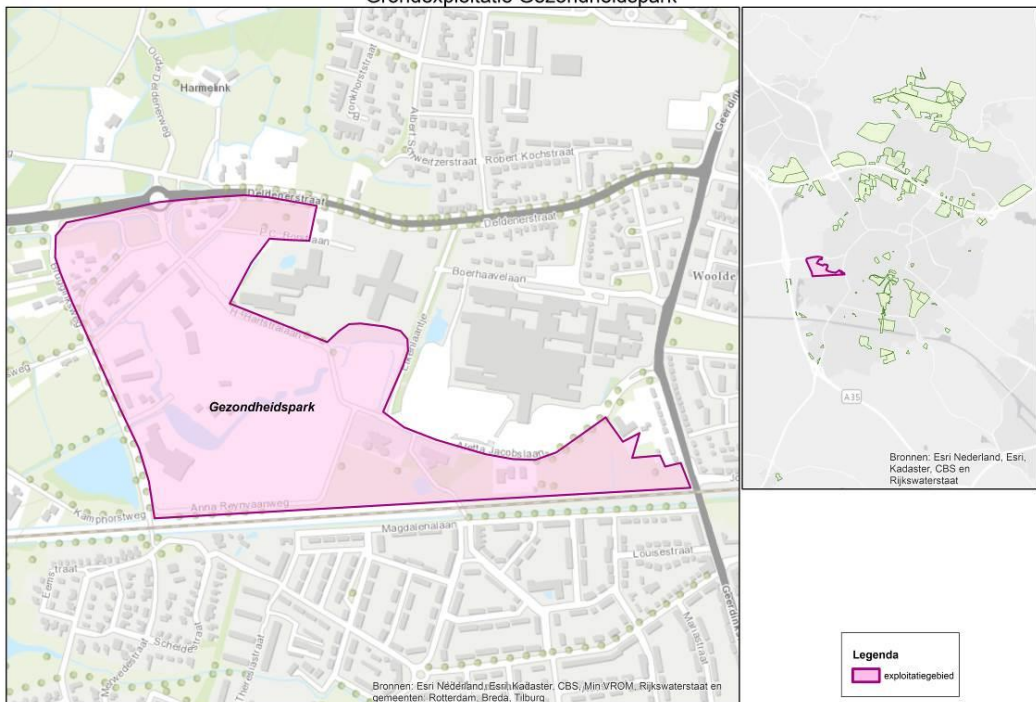
In 2015 is de nieuwe fabriek van Stork Thermeq volledig in gebruik genomen. De kavels rondom de fabriek zijn nog niet in de verkoop gegaan omdat de partijen overtollige grond nog niet verplaatst hebben. De verplaatsing staat gepland voor de eerste helft van 2016. Uitgangspunt is dat alle grond hergebruikt kan worden op locatie. Wanneer niet alle grond hergebruikt kan worden, zal de afvoer van de grond naar een reiniger meer kosten dan geraamd. In 2015 is een bijdrage van de algemene dienst, groot € 2.047.000, verschoven van het deelplan Kanaalzone naar het deelplan EMGA. De Quick Win subsidie is afgerekend in 2015 en is uiteindelijk € 375.000 hoger vastgesteld dan per 01-01-2015 geraamd. De totale kosten zijn lager dan geraamd in de aanvraag van IMG subsidie. De IMG subsidie voor de Kanaalzone wordt lager vastgesteld wanneer de kosten lager zijn. In 2015 heeft overleg met de provincie Overijssel hierover plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg is de geraamde IMG subsidie in de grondexploitatie verlaagd met € 1.600.000. De grondprijs per m² is licht verhoogd waardoor de totale te realiseren grondopbrengst verhoogd is met € 58.000. Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 1.690.000 naar € 1.549.000 negatief op eindwaarde. De contante waarde bedraagt € 1.138.000 negatief per 01-01-2016 en is daarmee met € 1.242.000 verslechterd.

Risico's

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

Complex 16: Gezondheidspark

Gezondheidspark Projectnummer: 016

	Grondexploitatie Gezondheidspark  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Hoofdstructuur Netto oppervlak	25,6 hectare 11,7 hectare 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.	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Marcel van der Meer	
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2			5.136	
Woningen	aantal			153	1
Kantoor/maatsch.	m2			48.055	39.689
Overig	m2				4.134

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	-21.885.000	-21.203.000	-841.000	-22.044.000	159.000
Subsidies en bijdragen	-3.232.000	-3.147.000	0	-3.147.000	-85.000
Opbrengsten	-23.289.000	-9.435.000	-14.524.000	-23.959.000	670.000
Tijdsinvloeden	9.369.000	7.308.000	2.316.000	9.624.000	-255.000
Eindresultaat	4.734.000			4.561.000	173.000
CW eindresultaat	3.479.000			3.525.000	-46.000
Boekwaarde	17.308.000	15.928.000			1.380.000

Korte toelichting op grex

Er zijn kleine verschillen ten opzichte van de vorige herziening. De kosten zijn toegenomen door onder andere een verhoging van de verwachte beheerkosten. De bijdragen zijn toegenomen door onder andere het vervallen van een post onvoorzien voor niet te realiseren verkopen. Per saldo is er sprake van een kleine verslechtering op contante waarde van € 46.000.

Risico's

Het risico zit met name in het achterblijven van de verkopen bij de fasering in de grondexploitatie.

Complex 35: 't Oosterveld

Oosterveld Projectnummer: 35

	Grondexploitatie Oosterveld  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>22,2 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>7,1 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>15,1 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	22,2 hectare	Substructuur	7,1 hectare	Netto uitgeefbaar	15,1 hectare
Exploitatiegebied	22,2 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 01-01-2001 gestart.						
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2022.						
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. Het hele terrein is bouwrijp gemaakt. Het gaat er nu om de kavels zo snel mogelijk te verkopen.						
Investering/exploitatie	Het project Oosterveld is een grondexploitatie.						
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink						
Ambtelijk OG	Harrie Huitema						
Projectleider	Sam Landman						
Planeconoom	Gerrit Knegt						
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015						

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	15.905.000	15.163.000	553.000	15.716.000	189.000
Subsidies en bijdragen	-763.000	-763.000	0	-763.000	0
Opbrengsten	-22.304.000	-5.020.000	-17.282.000	-22.302.000	-2.000
Tijdsinvloeden	9.166.000	7.276.000	3.993.000	11.269.000	-2.103.000
Eindresultaat	2.004.000			3.920.000	-1.916.000
CW eindresultaat	1.472.000			2.429.000	-957.000
Boekwaarde	16.184.000	16.656.000			0

Korte toelichting op grex

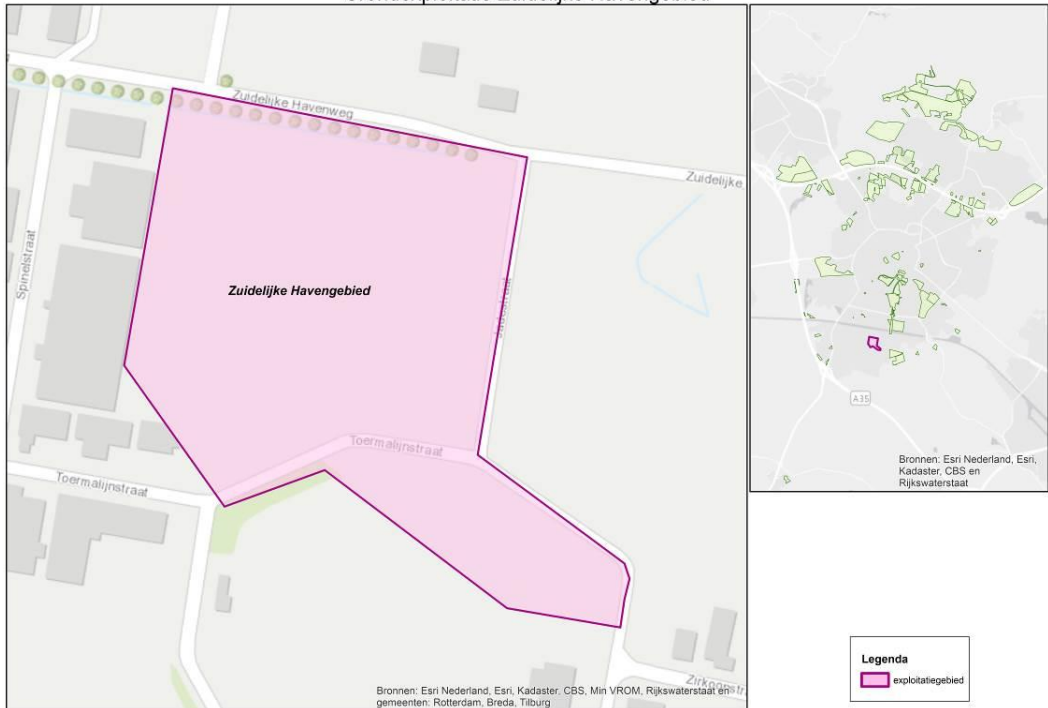
Nu alle aankopen gedaan zijn, is het budget verlaagd en de post onvoorzien hoeft niet te worden aangesproken. De afname van de tijdsinvloeden is een gevolg van een gewijzigde toerekening van de opbrengstindex. Hierdoor wordt de verwachte grondprijsstijging lager dan in de vorige herziening aangenomen. De grondexploitatie verslechtert met circa € 1.000.000. Dit komt vooral door de uitfasering van de verkopen. De laatste verkopen worden nu in 2028 geraamd. Dit was in de vorige herziening nog in 2023.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 84: Zuidelijke Havenweg

Zuidelijke Havenweg Projectnummer: 84

	Grondexploitatie Zuidelijke Havengebied  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, 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	Niet van toepassing	
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk	
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

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			56.576	51.159

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.205.000	5.838.000	10.000	4.230.000	643.00
Subsidies en bijdragen	-1.619.000	-1.619.000	0	-1.619.000	0
Opbrengsten	-4.295.000	-3.895.000	-400.000	-4.295.000	0
Tijdsinvloeden	-406.000	-325.000	-7.00	-333.000	73.000
Eindresultaat	1.115.000			399.000	-716.000
CW eindresultaat	977.000			384.000	-593.000
Boekwaarde	820.000	2.000			818.000

Korte toelichting op grex

De contante waarde per 01-01-2016 bedraagt € 384.000 (positief). Ten opzichte van 2015 is de boekwaarde verminderd met € 818.000 en het contante waarde resultaat gedaald met € 593.000. De vermindering van de boekwaarde en de daling van het resultaat wordt veroorzaakt doordat in 2015 een winstneming van € 825.000 heeft plaatsgevonden. Wanneer de winstneming buiten beschouwing wordt gelaten (€ 600.000 daling resultaat plus € 800.000 winstneming) is de grondexploitatie verbeterd met circa € 200.000 als gevolg van minder civieltechnische kosten binnen het project. 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	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	7.335.000	7.428.000		7.428.000	-53.000
Subsidies en bijdragen	-931.000	-998.000	75.000	-923.000	-8.000
Opbrengsten	-7.858.000	-7.791.000		-7.791.000	-67.000
Tijdsinvloeden	1.367.000	1.368.000		1.368.000	-1.000
Eindresultaat	47.000			81.000	-34.000
CW eindresultaat	-45.000			-66.000	21.000
Boekwaarde	20.000	7.000			13.000

Korte toelichting op grex

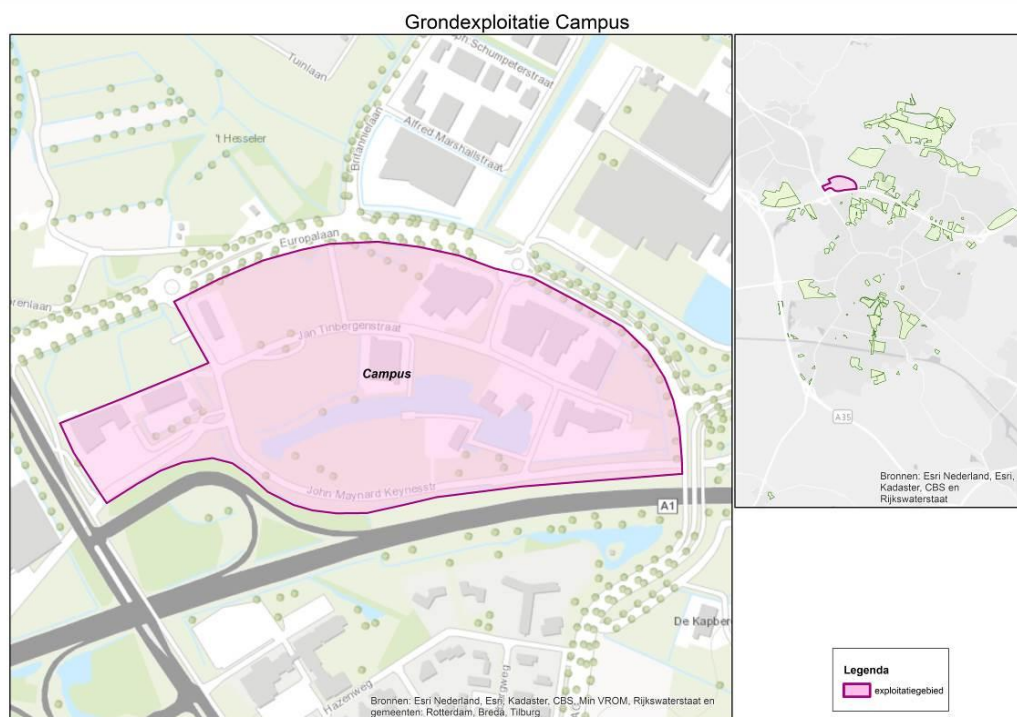
De boekwaarde van complex 92 bedraagt per 31-12-2015 circa € 7.000. Enkel nog de kosten die betrekking hebben op medewerkers binnen de gemeente Hengelo die meewerken aan de ontwikkeling Buren, zijn verantwoord binnen complex 92. Uiteindelijk zal na realisatie van de ontwikkeling Buren het saldo van complex 92 € 0 bedragen.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus Projectnummer: 96



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	24,5 hectare 8,6 hectare 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	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

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)	89.100 (25 kavels)

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.561.000	22.005.000	599.000	22.604.000	-43.000
Subsidies en bijdragen	-2.523.000	-2.525.000	-109.000	-2.634.000	111.000
Opbrengsten	-31.489.000	-16.408.000	-14.764.000	-31.173.000	-316.000
Tijdsinvloeden	16.683.000	14.220.000	2.519.000	16.739.000	-56.000
Eindresultaat	5.232.000			5.537.000	-305.000
CW eindresultaat	4.043.000			4.279.000	-236.000
Boekwaarde	19.044.000	17.292.000			1.752.000

Korte toelichting op grex

In 2015 is € 95.000 uitgegeven aan beheer- en plankosten. AM heeft de uitstapvergoeding afgekocht voor € 795.000. In 2015 zijn 2 percelen verkocht waarmee een grondopbrengst van € 1.880.000 gerealiseerd is. De beheerkosten (WOZ en parkmanagement) zijn het afgelopen gestegen. In verband met deze stijging is de restant raming verhoogd. Het budget onvoorzien is hiervoor gedeeltelijk ingezet. Met de uitstapvergoeding heeft AM rente betaald. Deze betaling is geboekt als bijdrage. De toename van de bijdragen is hierdoor veroorzaakt. Deze renteopbrengst was geraamd in de tijdsinvloeden en leidt daarom niet tot een verbetering van het resultaat. De grondopbrengsten zijn verlaagd met € 316.000. De vraagprijs per m² grond is gestegen per 01-01-2016 maar het afslagpercentage is verhoogd. De tijdsinvloeden zijn gestegen met € 56.000 ondanks de daling van het rentepercentage van 4,5% naar 3,75%. Met de inzet van het rentevoordeel is uit gefaseerd. Voor het komend jaar is de verwachte verkoopopbrengst relatief laag. Per saldo verslechtert het resultaat met € 305.000 op eindwaarde. Contant per 01-01-2016 bedraagt het resultaat - € 4.279.000.

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.

Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord

Watertorenpark Veldwijk Noord Projectnummer: 103



Legenda
exploitatiegebied

Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Verharding Groen en water Netto uitgeefbaar	6,3 hectare 0,5 hectare 4,5 hectare 1,3 hectare
Doel	Het verbeteren van de leefbaarheid en sociale structuur van de wijk door te zorgen voor een groene ontmoetingsplek in de wijk.	
Projectresultaat	De fysieke realisatie van het watertorenpark in de Berflo-Es waarvan de buitenruimtes van de brede school en de multifunctionele accommodatie (MFA) deel uitmaken. In dit park wordt een speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd voor alle leeftijdsgroepen en er wordt een deel van het F35 tracé in dit park gerealiseerd.	
Startdatum project	In 2009.	
Oplevering / einddatum project	In 2016.	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase.	
Investing/exploitatie	Samen met Welbions wordt deze grondexploitatie (en daarmee het park) gerealiseerd.	
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Marco Lode	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015	

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2			6.500	6.500
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	7.007.000	3.598.000	2.313.000	5.910.000	1.097.000
Subsidies en bijdragen	-5.659.000	-5.406.000	-237.000	-5.643.000	-16.000
Opbrengsten	-1.562.000	-1.312.000	0	-1.312.000	-250.000
Tijdsinvloeden	183.000	147.000	-50.000	97.000	86.000
Eindresultaat	-31.000			-948.000	917.000
CW eindresultaat	-30.000			-913.000	883.000
Boekwaarde	-34.000	-2.973.000			2.939.000

Korte toelichting op grex

Het eerste deel van het watertorenpark is onteigend en het was de bedoeling dat het tweede deel tevens onteigend zou worden. Er is echter een deal met de eigenaar gemaakt, waardoor we de verwerving van het gebied niet meer hoeven te realiseren. Dat resulteert in fors lagere kosten, maar ook in iets lagere opbrengsten. Per saldo pakt deze deal goed uit voor de grondexploitatie.

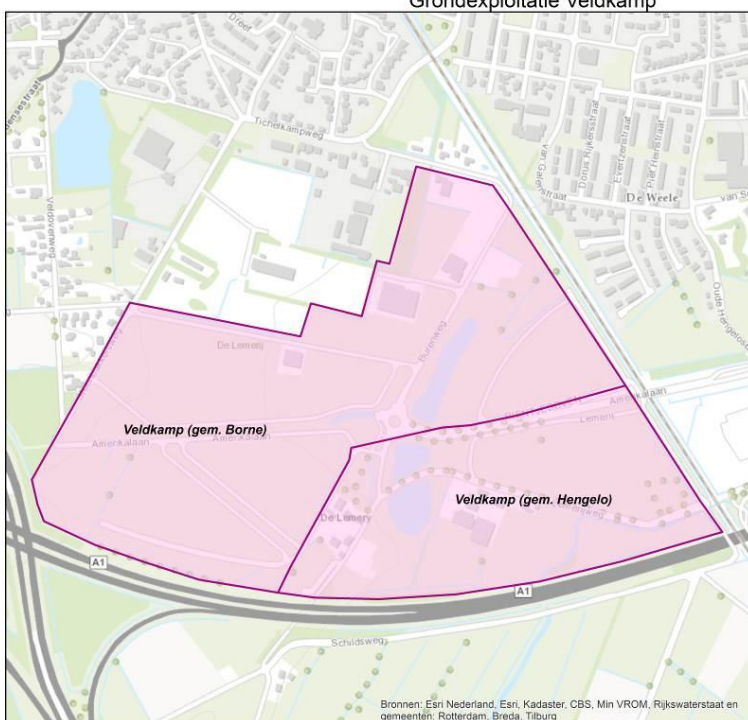
Risico's

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

Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp

Projectnummer: -

	Grondexploitatie Veldkamp  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Plangebied 56 hectare Uitgeefbaar terrein 29 hectare Openbare ruimte 26 hectare
Doel	Het ontwikkelen van bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp ten behoeve van de lokale en regionale behoefte. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 hectare. Hiervan is circa 29 hectare uitgeefbaar.
Projectresultaat	Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. De bedrijfspercelen variëren van 800 m² tot 20.000 m² (geen verplichte minimale afname). Gezien de uitstekende locatie aan de A1 en de goede verbindingen is het terrein zeer geschikt voor bedrijven uit de sectoren distributie, opslag en transport. Binnen het bedrijventerrein mogen zich bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 vestigen, hetgeen het terrein - zich onderscheidend - maakt ten opzichte van andere bedrijventerreinen.
Startdatum project	De gemeente Hengelo en de gemeente Borne werken sinds 2002 aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (voorheen Buren De Veldkamp). De uitgifte van kavels is in het najaar van 2008 gestart.
Oplevering / einddatum project	Het project kent een looptijd t/m 2028.
Huidige fase project	Voor het totale gebied de Veldkamp geldt dat de definitiefase is afgerond en het bestemmingsplan is vastgesteld. Een deel van het bestemmingsplan moet nog worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan (deelgebied Zuidoost). Voor de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest geldt de realisatiefase. De deelgebieden zijn bouwrijp gemaakt en zijn in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt.
Investering/exploitatie	Voor het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld die door beide gemeenteraden wordt vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.

Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw Michel Kotteleman (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis Marcel Wielinga (gemeente Borne)
Projectleider	Bernd van den Dolder
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			292.000	56.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.690.000	42.732.000	5.946.000	48.678.000	13.000
Subsidies en bijdragen	-610.000	-397.000	-213.000	-610.000	0
Opbrengsten	-46.354.000	-8.292.000	-38.187.000	-46.479.000	125.000
Tijdsinvloeden	37.631.000	17.496.000	19.081.000	36.577.000	1.054.000
Eindresultaat	-39.357.000			-38.165.000	1.192.000
CW eindresultaat	-21.613.000			-23.257.000	-1.644.000
Boekwaarde	49.817.000	51.538.000			1.722.000

Korte toelichting op grex

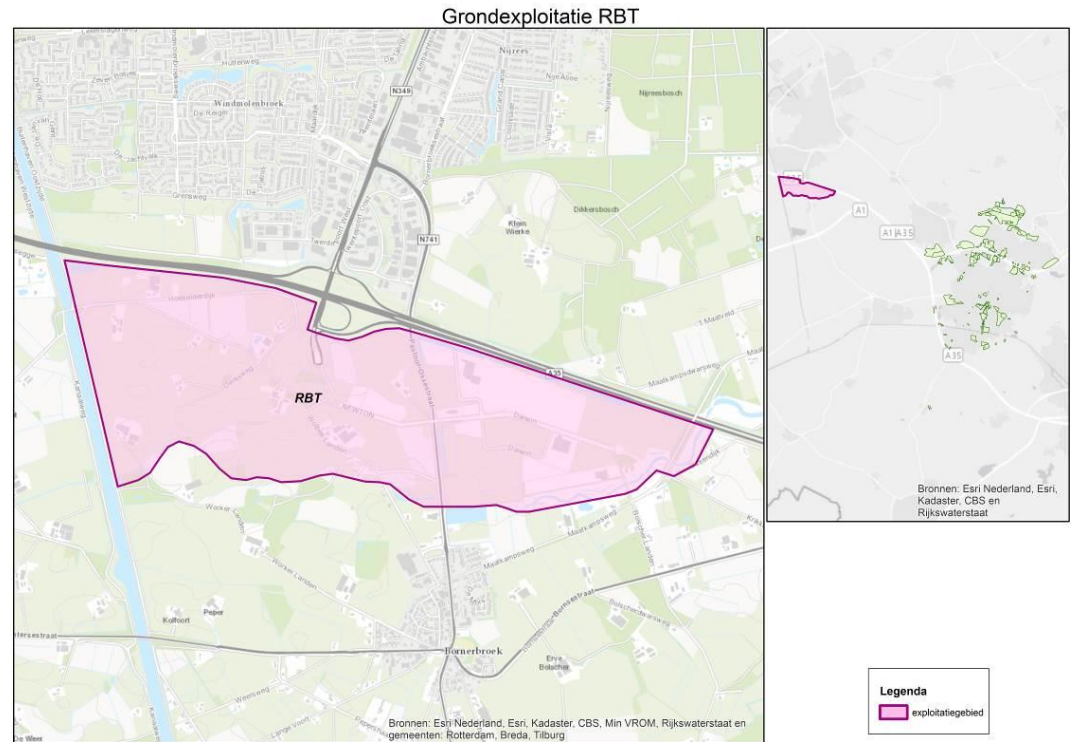
Per 31-12-2015 is de totale boekwaarde € 51.538.000. In 2015 is de boekwaarde toegenomen met € 1.722.000. De contante waarde van het voorzienbare tekort bedraagt € 23.257.000 per 01-01-2016. Het resultaat op contante waarde is daarmee € 1.644.000 verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Conform de samenwerkingsovereenkomst 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 € 16.179.000 getroffen. De belangrijkste wijzigingen in de grondexploitatie zijn de toegepaste parameters voor kosten-, opbrengstenstijging en rente gedurende de looptijd van het project. De rente is naar beneden bijgesteld wat een positief effect betekende voor het resultaat. Het bijstellen van de kosten- en opbrengstenparameters heeft een nadelig effect gehad op het resultaat. Daarnaast is vanwege het feit dat de opbrengstenprognose voor 2015 niet geheel gerealiseerd is een negatief effect op het resultaat ontstaan.

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 de herziening van het Businesspark XL. Op het moment van dit schrijven is de concept grondexploitatie gereed. De vastgestelde grondexploitatie per 01-01-2016 sloot op een tekort van € 15.500.000 (netto contant). De concept grondexploitatie per 01-01-2016 laat een verslechtering zien ten opzichte van het in 2015 begrote resultaat met € 23.500.000. De vertegenwoordiger in het Dagelijks Bestuur (DB) namens het College van Gedeputeerde Staten heeft, onder voorbehoud van goedkeuring door de Staten, aangegeven het vergroten van het belang van de Provincie in het XL Park in beginsel voor een periode van vijf jaar te willen vastleggen. Gedurende die periode zal de Provincie nadrukkelijk trekker worden van het XL Park en de bijbehorende projectorganisatie. De Provincie is bereid een substantieel deel van de verslechtering van de grondexploitatie voor haar rekening te nemen. Dit leidt tot een nieuwe belangenverdeling van 53,47% voor provincie, 13,90% voor Almelo, Enschede en Hengelo en 4,83% voor Borne. Voor de gemeente Hengelo betekent dit dat een voorziening is getroffen ter hoogte van € 5.425.000. De jaarstukken zullen in juni 2016 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur (AB) worden aangeboden. Via de jaarstukken legt het DB verantwoording af over de realisatie van de vastgestelde beleidsvoornemens. Op basis hiervan kan het AB beoordelen of het DB in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de accountant. De volgende stukken worden vastgesteld:

- Jaarstukken 2015 (waaronder ook grondexploitatie, risicoanalyse);
- Verlenen decharge aan DB;
- Kennis te nemen van accountantsverklaring.

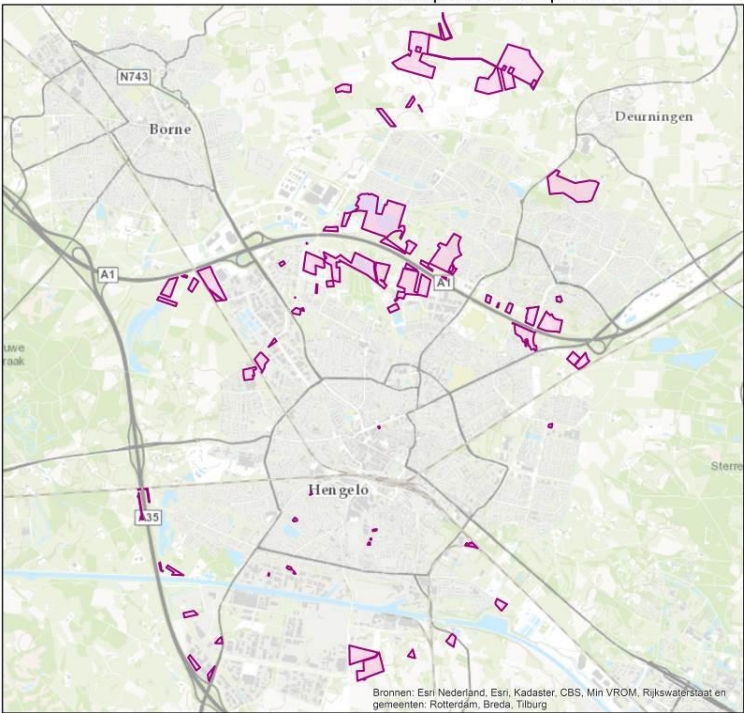
Risico's

De risico's worden beschreven in de risicoanalyse die deel uitmaakt van de jaarstukken 2015.

Niet in exploitatie genomen gronden

Niet in exploitatie genomen gronden

Projectnummer: -

	Grondexploitatie Verspreide Gronden  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Mini VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Niet van toepassing.
Doel	Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze gronden te geven. De gronden worden intern getaxeerd. Het is de bedoeling om jaarlijks een aantal gronden opnieuw te taxeren.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en als het kan, worden gronden geruimd of verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing.
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing.
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	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015 (B)	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project	Afwijking A-B
Kosten	60.091.000	60.344.000			-253.000
Subsidies en bijdragen	-16.312.000	-16.395.000			83.000
Opbrengsten	-33.809.000	-35.001.000			1.192.000
Tijdsinvloeden	21.964.000	23.387.000			-1.423.000
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	31.935.000	32.335.000			-400.000

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. Er zijn dit jaar enkele gronden aangekocht en andere weer verkocht.

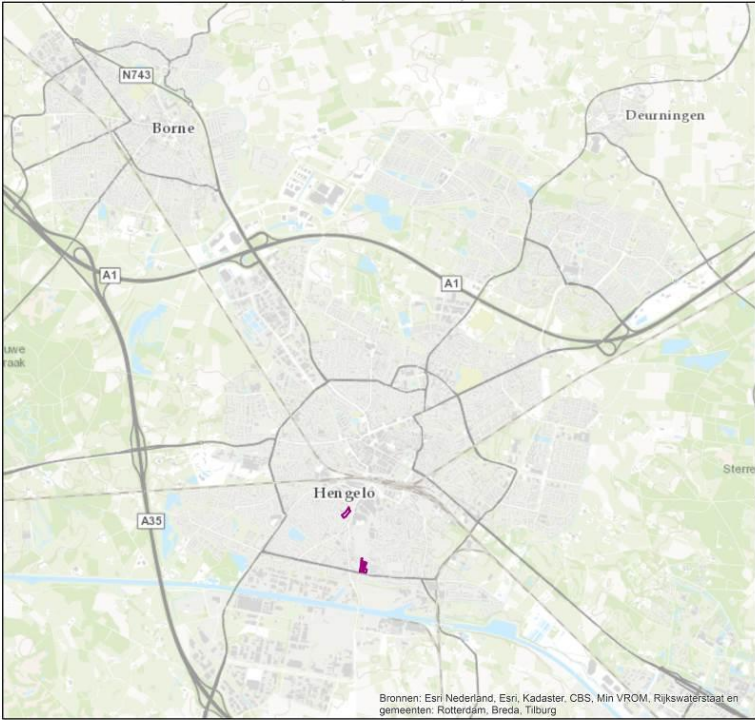
Risico's

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.

Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Projectnummer: 790

	Grondexploitatie Verspreide Gronden binnen Hart van Zuid  Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Niet van toepassing.
Doel	Doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.
Projectresultaat	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	Harrie Huitema
Projectleider	Sanne Elferdink Jan Nieuwenhuizen (projectbureau Hart van Zuid)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.622.000	3.052.000	392.000	3.052.000	-430.000
Subsidies en bijdragen	-58.000	-58.000	0	-58.000	0
Opbrengsten	-158.000	-1.316.000	-1.150.000	-1.316.000	1.158.000
Tijdsinvloeden	1.064.000	1.975.000	758.000	1.975.000	-911.000
Eindresultaat				3.654.000	
CW eindresultaat				2.932.000	
Boekwaarde	3.470.000	3.653.000			-183.000

Korte toelichting op grex

In 2015 zijn € 38.000 beheerskosten gemaakt. Voor de verspreide gronden is een exploitatieberekening gemaakt. Er moet nog een nabetaling gedaan worden op een aankoop uit 2004. Voor het bouw- en woonrijp maken zijn € 270.000 kosten opgenomen. Voor plan- en beheerskosten zijn € 72.000 kosten geraamd. De verkeerswaarde van de gronden en panden is naar beneden bijgesteld. De nog te realiseren tijdsinvloeden bedragen € 758.000. Hierbij is ervan uitgegaan dat de panden en de gronden in de komende 5 jaar verkocht zullen worden. Op eindwaarde bedraagt het resultaat € 3.654.000 negatief. Per 01-01-2016 is er sprake van een tekort van € 2.932.000.

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.

Complex 95: Erfpacht

Complex Erfpacht Projectnummer: 95	
Ruimtegebruik	Erfpachtgebied 42,9 hectare Bedrijven 36,7 hectare Woningbouw 0,1 hectare Overig 6,1 hectare
Doel	Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.
Projectresultaat	Een commerciële multifunctionele accommodatie is gefaciliteerd in 2015. Daarnaast zijn er een viertal verkopen geweest vanuit het erfpachtcomplex. Deze verkopen verdwijnen daarmee uit het erfpacht complex.
Startdatum project	In 1961.
Oplevering / einddatum project	Doorlopend.
Huidige fase project	Niet van toepassing.
Investering/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Theo Timmers
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2015 t/m 31-12-2015

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2015	Te realiseren per 1/1/2016	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	23.030.000	5.461.000	4.760.000	33.251.000	-10.221.000
Subsidies en bijdragen		-1.729.000	-13.292.000	-15.021.000	15.021.000
Opbrengsten		-510.000	-4.266.000	-4.776.000	4.776.000
Tijdsinvloeden		972.000	8.531.000	9.504.000	-9.504.000
Eindresultaat		0	0	0	0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	23.030.000	27.224.000		22.958.000	72.000

Korte toelichting op grex

Het werken met erfpachten leverde de gemeente al jaren mooie rendementen op. Er zijn weinig risico's en er was daarom weinig aanleiding om de voorraad tegen het licht te houden. Die behoefte is toch gaan ontstaan toen er bij een aankoop onduidelijkheid ontstond in de waardering. Naar aanleiding hiervan wenst de gemeente meer in control te zijn; de risico's in beeld te hebben en dit complex jaarlijks te herzien tegelijk met de herzieningen. Bovenstaande tabel is de uitwerking van het erfpachtcomplex. De boekwaarde van de erfpachten per 01-01-2015 is als uitgangspunt genomen.

Resultaatsbepaling

Jaarlijks wordt het resultaat bepaald. Er zijn jaarlijks meer opbrengsten dan kosten. In 2015 was er € 1.700.000 aan canon opbrengsten, € 500.000 aan verkoopopbrengsten en € 1.100.000 aan kosten. In 2015 is daarmee, los van de hieronder verwoorde herwaardering, een winst gerealiseerd van € 1.100.000. Dit voordeel is gestort in de reserve grondexploitaties. De waarde van de erfpachten is in 2015, conform wetgeving, bepaald en daarmee kwam de waardering (en dus de boekwaarde) € 3.500.000 hoger uit dan de huidige waardering. Dit voordeel is gestort in de reserve grondexploitaties.

Risico's

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