

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

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:**

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

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

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

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

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

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

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

De griffier

De voorzitter