

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2358670	Kosters, Frank	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Herzieningen grondexploitatie 2019			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2019 herziene grondexploitatie en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitatie vast te stellen.
2. Ten laste van de reserve grondexploitatie een voorziening te treffen van € 75.402.367 om de tekorten van de grondexploitatie af te dekken. Bij de herziening van 2018 bedroeg de voorziening € 72.391.772.
3. Ten laste van de reserve grondexploitatie een voorziening te treffen van € 15.643.092 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken. Bij de herziening van 2018 bedroeg de voorziening € 16.196.539.
4. Uit de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad € 500.000 te storten ten gunst van de reserve grondexploitatie om de nadelen in de grondexploitatie Lange Wemen voor een aan- en verkoop op te kunnen vangen.
5. Uit de Reserve decentralisatie voor Hart van Zuid gereserveerde middelen uit ISV € 343.000 te storten ten gunste van complex 711 voor de positionering, communicatie en marketing van Hart van Zuid.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2018 voor € 13,5 miljoen aan woningbouwkavels verkocht en voor € 9,1 miljoen aan bedrijfskavels. Daarnaast is er in het bedrijvenpark XL, waarin de gemeente participeert voor € 8,5 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Dit blijkt uit de herziening van de grondexploitatie, waarmee het college van B en W heeft ingestemd. Deze herziening wordt jaarlijks vastgesteld en maakt inzichtelijk hoe de financiële situatie van het gemeentelijk grondbedrijf is. Het geeft een beeld van de grondkosten en grondopbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingsplannen in de gemeente. De totale boekwaarde is in 2018 met € 9,6 miljoen gedaald. Van de verwachte investeringen is 86% gerealiseerd (€ 31,3 miljoen) en van de verwachte opbrengsten is 103% gerealiseerd (€ 44,0 miljoen). Alle resultaten in 2018 leiden er toe dat de reserve van het grondbedrijf is gegroeid naar € 3,0 miljoen. Het is de verwachting dat deze reserve op korte termijn de huidige risico's (€ 6,1 miljoen) van het grondbedrijf kan afdekken. Voor verlieslatende grondexploitatie is de gemeente verplicht een voorziening te treffen. Op de lopende grondexploitatie wordt een totaal tekort en dus een voorziening verwacht van € 75,4 miljoen. Het grondbedrijf kan dit soort bedragen opvangen doordat er de afgelopen jaren winsten zijn gemaakt, er rente over de reserve is ontvangen en omdat er resultaten zijn behaald op de erfpachten.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2358670	Kosters, Frank	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Herziening van de grondexploitaties 2019			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden op peildatum 1 januari, conform de wettelijke verplichting in de notitie grondexploitaties, de grondexploitaties en de daarmee samenhangende reserve en voorzieningen herzien.

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

- De rekeningcijfers over 2018.
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2019 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

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

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De herziening van de grondexploitaties bestaat uit twee delen: deel I, de algemene toelichting en deel II, waar de afzonderlijke grondexploitaties gepresenteerd worden.

In deel II worden de belangrijke inhoudelijke ontwikkelingen in de diverse grondexploitaties uitgelegd. Er wordt per project ingegaan op het ruimtegebruik, het doel van de ontwikkeling, het programma, maar ook de toelichting op de grondexploitatie en de risico's.

In deel I wordt ingegaan op de financiële situatie van het grondbedrijf. Alle afzonderlijke resultaten van de grondexploitaties geven inzicht in de reserve grondexploitaties, de totale risico's, de totale opbrengsten en het te realiseren programma per jaar, de ontwikkeling van de boekwaarde en de afdekking van de personeelslasten.

Op het moment dat alle grondexploitaties zijn berekend, wordt inzichtelijk hoe de totale financiële situatie van het grondbedrijf is. Pas dan kan er getoetst worden of er voldaan wordt aan afspraken die extern zijn gemaakt (zoals bijvoorbeeld met de provincie over de aantallen te realiseren woningen). Dan kan tevens geconstateerd worden of de uitkomsten reëel zijn. Het komt voor dat de uitkomst per project reëel is (bijvoorbeeld een omzet van € 5 miljoen per project), maar dat als alle projecten (bijvoorbeeld 10 projecten) bij elkaar opgeteld worden het heel onlogisch wordt (€ 50 miljoen omzet per jaar). Er is dus een sterke mate van wisselwerking tussen de afzonderlijke grondexploitaties en het geheel. Op het moment dat beide een realistisch beeld geven, worden de herzieningen (en de onderdelen voor de jaarrekening) ter vaststelling aangeboden.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. De per 1 januari 2019 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
2. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 75.402.367 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken. Bij de herziening van 2018 bedroeg de voorziening € 72.391.772.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 15.643.092 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken. Bij de herziening van 2018 bedroeg de voorziening € 16.196.539.
4. Uit de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad € 500.000 te storten ten gunst van de reserve grondexploitaties om de nadelen in de grondexploitatie Lange Wemen voor een aan- en verkoop op te kunnen vangen.
5. Uit de Reserve decentralisatie voor Hart van Zuid gereserveerde middelen uit ISV € 343.000 te storten ten gunste van complex 711 voor de positionering, communicatie en marketing van Hart van Zuid.

FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2019 zijn de volgende.

Voorziening tekortexploitaties

Conform de “gedragslijn BBV en grondbedrijf” dient ten laste van de reserve een voorziening getroffen te worden om de contante waarde van de tekortexploitaties af te dekken. Per 01.01.2019 is er een voorziening getroffen van afgerond € 75,4 miljoen. De voorziening was vorig jaar vastgesteld op € 72,4 miljoen. Verwacht was dat de voorziening zou toenemen met de rente naar 73,8 miljoen. Het verschil is dan € 1,6 miljoen. De grootste wijzigingen worden veroorzaakt door de toename van de voorziening van de Marskant (op 18 december besloten in de Raad, zaaknummer 2278861), een toename van de voorziening van Lange Wemen (daar staat een even grote storting in de reserve tegenover van € 500.000 (zie beslispunt 5) en een toename van de (plan)kosten bij Broek Noord en Landmanserve.

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

Conform de notitie grondexploitaties (maart 2016) worden gronden die anticiperend en strategisch worden aangekocht verantwoord onder de Materiële Vaste activa. Als de verkeerswaarde van deze gronden lager is dan de boekwaarde, dan dient voor het verschil een voorziening te worden getroffen. Dit jaar wordt een voorziening getroffen van € 15,6 miljoen voor de nog niet in exploitatie genomen gronden.

Reserve grondexploitaties

Het was de verwachting dat de reserve eind 2018 (zonder tussentijdse winst) zou stijgen naar € 0,3 miljoen, maar de reserve is verbeterd naar € 3,0 miljoen. De verbetering zit voornamelijk in de (niet gecalculeerde) tussentijdse winst die op eindwaarde genomen moet worden van het BBV (€ 3,0 miljoen).

Risico

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is licht afgenomen van € 6,2 miljoen naar € 6,1 miljoen.

Boekwaarde

De totale boekwaarde is in 2018 met € 12,7 miljoen gedaald: de werkelijke bijdragen en opbrengsten in 2018 bedragen € 44,0 miljoen en de werkelijke investeringen € 31,3 miljoen. Verwacht wordt dat de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie de komende twee jaar zal stijgen. Vanaf 2021 wordt een sterke daling voorzien. Bij de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie vindt naar verwachting een hele geleidelijke afname van de boekwaarde plaats die in sterke mate wordt beïnvloed door het project Businesspark XL dat een looptijd kent tot en met 2035.

Personeelslasten

In de periode 2019-2023 is binnen de grondexploitaties voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken. De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2023. Hierdoor kunnen dekkingsproblemen ontstaan. Afstemming tussen de begroting en de grondexploitatie voor wat betreft de dekking van de personeelslasten blijft jaarlijks noodzakelijk.

BIJLAGE(N)

Deel I Algemene toelichting

Deel II Woningbouw, Bedrijventerreinen, Materiële Vaste Activa en Erfpacht

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

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2019

Deel I: Algemene toelichting

07 Mei 2019
Sector Middelen
Afdeling Grondzaken

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	2
SAMENVATTING.....	3
1.1 ONTWIKKELINGEN IN 2018.....	3
1.2 VERWACHTINGEN VOOR 2019 EN VERDER.....	4
1. INLEIDING	5
2. RESERVE GRONDEXPLOITATIE	7
3. RISICO'S	10
3.1. RISICO'S GRONDBEDRIJF	10
3.2. SCENARIO'S	12
4. VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	14
4.1. IN 2018 GEREALISEERDE VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	14
4.2. NOG TE REALISEREN VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	16
5. GEÏNVESTEERD VERMOGEN BINNEN DE GRONDEXPLOITATIES	20
5.1. ONTWIKKELING GEÏNVESTEERD VERMOGEN IN 2018	20
5.2. ONTWIKKELING VAN HET GEÏNVESTEERD VERMOGEN VANAF 2019	23
6. DEKKING PERSONEELSLASTEN	25
BIJLAGEN	28
BIJLAGE 1 BEGRIPPEN.....	29
BIJLAGE 2.1. VOORZIENING PER GRONDEXPLOITATIE	32
BIJLAGE 2.2. VOORZIENING MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	32
BIJLAGE 2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES.....	33
BIJLAGE 3.1. GEREALISEERDE VERKOPEN IN 2018.....	34

Samenvatting

Ontwikkelingen in 2018

Net als in 2017 zagen we in Hengelo in 2018 een sterke aantrekkende vraag voor woningbouw kavels en een verder aantrekkende vraag voor kavels op bedrijventerreinen. De gemeente Hengelo heeft in 2018 voor € 13,5 miljoen aan woonkavels verkocht en voor € 9,1 miljoen bedrijfskavels. Dit blijkt uit de herziening van de grondexploitatie. De voorliggende herziening wordt jaarlijks vastgesteld en maakt inzichtelijk hoe de totale financiële situatie van het gemeentelijk grondbedrijf is: het geeft een beeld van de grondkosten en grondopbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingsplannen in de gemeente. Uit de herziening blijkt dat de reserve grondexploitaties aan het eind van 2018 is opgelopen naar 3,0 miljoen, daar waar er in het begin van dit jaar geen middelen beschikbaar waren in deze reserve. De verbetering is met name te danken aan de tussentijdse winst op projecten (€ 3,0 miljoen). De inschatting van de risico's voor het grondbedrijf is ongeveer gelijk gebleven. Het grootste risico blijft de rente (deze wordt conform de BBV meerjarig vastgezet op 2%). Het is heel aannemelijk dat de rente gaat stijgen en dat de reserve daardoor gaat dalen.

De verkoop van woningbouw kavels viel ten opzichte van de prognose (€ 17,2 miljoen) tegen, maar er is toch voor € 13,5 miljoen aan woningbouw kavels verkocht. Er zijn drie grote oorzaken. Ten eerste is er bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan op basis waarvan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Kamers mogelijk gemaakt werd. Door de bezwaren tegen het bestemmingsplan kon er nog niet verkocht worden. De tweede reden is dat er op het Gezondheidspark gekozen is om de ontwikkelaar meer tijd te geven. En als laatste konden de gronden in Hart van Zuid nog niet volledig geleverd worden aan de ontwikkelaar. Al deze verkopen worden naar verwachting in 2019 gerealiseerd.

In 2018 is voor (exclusief Businesspark XL) € 9,1 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 10,1 miljoen. De verkoop was in de projecten de Oosterveld en Zuidelijke Havenweg boven verwachting. De verkoop in de Veldkamp is in 2018 voorspoedig verlopen, maar er is toch een lagere verkoopopbrengst gerealiseerd dan verwacht werd. In het bedrijvenpark XL is € 8,5 miljoen aan verkopen gerealiseerd, terwijl er werd gerekend op een verkoopopbrengst van € 5,7 miljoen.

De totale boekwaarde is in 2018 met € 12,7 miljoen gedaald: de werkelijke bijdragen en opbrengsten in 2018 bedragen € 44,0 miljoen en de werkelijke investeringen € 31,3 miljoen. De totale investeringen in 2018 binnen de grondexploitaties zijn daarmee lager dan de prognose van € 36,2 miljoen, 86% van de totaal geprognostiseerde investeringen is gerealiseerd. De geplande investeringen worden doorgeschoven naar 2019. Oorzaak van het doorschuiven van deze investeringen zijn vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen. De totale bijdragen en opbrengsten in 2018 binnen de grondexploitaties waren

geprognostiseerd op € 42,8 miljoen. Met de werkelijke bijdragen en opbrengsten van € 44,0 miljoen is 103% gerealiseerd.

Verwachtingen voor 2019 en verder

Alle economische seinen staan op groen. Het Centraal Plan Bureau verwacht voor de komende jaren een normale economische groei voor Nederland. Die economische vooruitzichten vertalen zich naar de verkoopprijzen voor 2019 en de verwachte prijsstijgingen voor 2020 en verder. Deze kaders worden onafhankelijk van de herzieningen door de Raad vastgesteld.

De marktomstandigheden en de verplichte tussentijdse winst zorgen ervoor dat de reserve grondexploitaties de komende jaren sterk verbetert. Zelfs op korte termijn is het te verwachten dat de reserve voldoende middelen heeft om de risico's van het grondbedrijf af te dekken. Uit scenarioberekeningen blijkt echter dat de reserve en de grondexploitaties in sterke mate reageren op wijzigende marktomstandigheden. Stijgt de rente bijvoorbeeld naar 4%, dan verslechteren de grondexploitaties met € 12 miljoen en ontstaat er zelfs een negatieve reserve.

Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past per saldo binnen de kaders van het woningbouwprogramma. Het gemeentelijke programma van de bedrijventerreinen past binnen de kaders van het afspraken document "Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2018-2020" dat ten grondslag ligt aan de bestuursovereenkomst "Programmering Bedrijventerreinen Twente 2018-2020". Er is nauwelijks tot geen ruimte voor toevoeging van bedrijventerreinen en woningbouw.

Verwacht wordt dat de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie de komende twee jaar zal stijgen. Vanaf 2021 wordt een sterke daling voorzien. Bij de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie vindt een hele geleidelijke afname van de boekwaarde plaats die in sterke mate wordt beïnvloed door het project Businesspark XL dat een looptijd kent tot en met 2035.

Tot slot wordt nog stil gestaan bij de hoogte van de voorzieningen, die getroffen moeten worden voor grondexploitaties met een tekort. Het grondbedrijf heeft op lopende grondexploitaties een verwacht te kort van € 75,4 miljoen. Het grondbedrijf kan dit opvangen doordat er de afgelopen jaren winsten zijn behaald (€ 31,5 miljoen), er rente over de reserve (en voorziening) is ontvangen (€ 31,5 miljoen) en omdat er resultaten op de erfpacht zijn behaald (€ 9,9 miljoen).

1. Inleiding

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

Aanleiding

In deel II worden alle afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht. Per grondexploitatie worden de financiële gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen en verwachte prijsontwikkelingen weergegeven. Om een totaalbeeld te geven van de financiële situatie van het grondbedrijf wordt dit samenvattende deel geschreven. De totale herziening van de grondexploitaties per 01-01-2019 bestaat uit de volgende delen:

- (I) Algemene toelichting;
- (II) Woningbouw, bedrijventerreinen, erfpacht en niet in exploitatie genomen gronden (Materiële Vaste Activa).

Doelstelling

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

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

De opbouw van het verslag

Na de inleiding wordt in hoofdstuk in de hoofdstukken twee tot en met zes de financiële positie van het grondbedrijf beschreven. Te beginnen met de reserve grondexploitatie in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie worden de risico's van het grondbedrijf in beeld gebracht en worden een aantal scenario's berekend.

De ontwikkeling van de grondverkoop en het programma dat daarbij hoort wordt daarna gepresenteerd in hoofdstuk vier. Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkopen in 2018. Vervolgens wordt in hoofdstuk vijf de ontwikkeling van het de boekwaarde van het grondbedrijf gepresenteerd. En tenslotte wordt in hoofdstuk zes in beeld gebracht of er de komende jaren voldoende dekking binnen de grondexploitaties is om de personeelslasten te dekken.

2. Reserve grondexploitatie

Algemeen

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. Om de gevolgen van risico's enigszins te kunnen opvangen, zou binnen de reserve grondexploitatie minimaal € 3,0 miljoen vrij besteedbaar budget beschikbaar moeten zijn. Nog mooier is het als het grondbedrijf met de reserve zelf alle risico's kan afdekken. 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 de materiële vaste activa (voorheen de niet in exploitatie genomen gronden). Dat is het geval wanneer de huidige verkeerswaarde lager is dan de boekwaarde (vooral verwervingskosten).

Ontwikkeling reserve in 2018

De stand van de reserve grondexploitaties was begin 2018 € 0,0 miljoen. Het was de verwachting dat de reserve (zonder tussentijdse winst) zou stijgen naar € 0,3 miljoen, maar de reserve is verbeterd naar € 3,0 miljoen. Dit lijkt in overeenstemming met de stand van de economie, want de economie draait juist weer goed. De verbetering zit voornamelijk in de (niet gecalculeerde) tussentijdse winst die op eindwaarde genomen moet worden van het BBV (€ 3,0 miljoen). Je neemt dan een winst die je aan het eind van een project verwacht (bijvoorbeeld pas in 2026).

Verder zijn er in de verschillende projecten heel veel wijzigingen geweest, maar per saldo zijn de wijzigingen bijna neutraal door de reserve gegaan. Bij bedrijventerreinen was er een sterk aantrekkende vraag en daardoor een sterke verbetering van de resultaten. Maar aan de andere kant nemen de verwachte kosten bij woningbouwprojecten toe door bijvoorbeeld archeologische vondsten en toegenomen plankosten.

Voorzieningen

De grondexploitaties moeten de meest reële inschatting zijn van de waarde van het project. Indien uit deze waardering blijkt dat er een verlies ontstaat, is de gemeente verplicht hiervoor

een voorziening te treffen. Die voorziening wordt jaarlijks bepaald en de wijziging ten opzichte van het voorgaande jaar komt in de reserve grondexploitaties.

In 2006 wijzigden de voorschriften voor grondexploitaties en mochten er geen eigen middelen in de grondexploitaties verantwoord worden. Het doel daarvan was om het voor de Raad inzichtelijk te maken wat een grondexploitatie de gemeente kost. De eigen middelen mochten wel in de reserve grondexploitaties gestort worden. Bij de jaarrekening van 2006 werd er daarom € 14,0 miljoen uit de grondexploitaties gehaald (een verslechtering) en in de reserve grondexploitaties gestort (een verbetering). Voor de grondexploitaties met een tekort moet dan een voorziening (ten laste van de reserve) getroffen worden. Afgesproken is dat het grondbedrijf over de reserve en voorziening de rente vergoed krijgt.

Sinds 2006 zijn de voorzieningen, mede door de crisis, enorm gestegen. We hebben per 1 januari 2019 een voorziening voor de in exploitatie genomen gronden van € 75,4 miljoen (zie bijlage 2.1 *voorziening per grondexploitatie*). Daarnaast hebben we een voorziening voor strategisch aangekochte gronden. Deze voorziening bedraagt € 15,6 miljoen (zie bijlage 2.2 *Voorziening materiële vaste activa*). Deze voorziening wordt ook van de reserve grondexploitatie afgeschreven.

Het grondbedrijf kan deze bedragen zelf bekostigen, doordat er sinds 2006 winsten genomen zijn (€ 31,5 miljoen), er rente over de reserve is ontvangen (€ 31,5 miljoen), de bijdragen uit grondexploitaties in de reserve zijn gestort (€ 14,0 miljoen) en de resultaten over de erfpachten in de reserve grondexploitaties gestort zijn (€ 9,9 miljoen).

Sinds 2006 zijn er bedragen over en weer geboekt met de Algemene Dienst. Per saldo is dat ongeveer budgetneutraal gegaan. Daarnaast zijn er vanuit de reserve grondexploitaties diverse bijdragen gedaan aan bijvoorbeeld de rentevergoeding van De Veldkamp, de parkmanagementbijdrage aan BXL, etc. (-/- € 3,7 miljoen).

Op het moment dat de projecten afgerond zijn, kan de grondexploitatie afgesloten worden en wordt het verlies met de reserve verrekend. De voorziening van die grondexploitatie vervalt op dat moment.

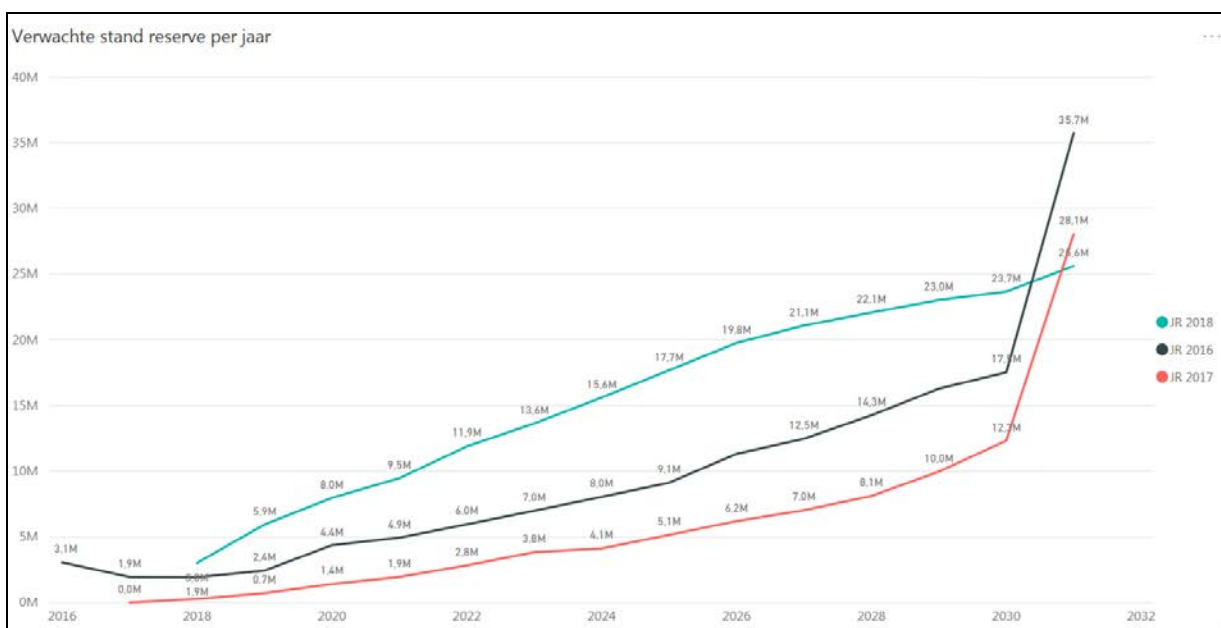
Verwachte ontwikkeling reserve

De afgelopen tien jaar heeft de reserve sterk onder druk gestaan door de ontwikkelingen in de markt. De reserve is van 2005 (€ 5,4 miljoen) gedaald naar nul eind 2017. We verwachten dat de reserve de komende jaren sterk verbetert. In de onderstaande grafieken hebben we de verwachte ontwikkeling van de reserve van de jaarrekening 2016, 2017 en 2018 inzichtelijk gemaakt. Er zit een groot verschil tussen de jaarrekening 2018 en de jaarrekeningen daarvoor. Door de tussentijdse winst per jaar (verplicht vanuit de BBV) gaat de reserve op de korte termijn sneller omhoog. Op de lange termijn komen de reserves weer dichterbij elkaar. Dat komt omdat er in de jaarrekeningen van 2016 en 2017 de winst van bijvoorbeeld Dalmeden, in één keer ten

gunste van de reserve kwam (2031 af te sluiten). In de jaarrekening van 2018 (of de herziening van 2019) wordt deze geleidelijk met tussentijdse winstboekingen toegevoegd.

Duidelijk is zichtbaar dat bij gelijkblijvende marktomstandigheden de reserve grondexploitaties de komende jaren dermate snel stijgt dat er voldoende geld in de reserve grondexploitaties zit om de risico's van het grondbedrijf te kunnen opvangen.

Dat ruimte in de reserve geen overbodige luxe is, blijkt in de scenario analyse van hoofdstuk 3.2. Daar wordt inzichtelijk gemaakt hoe een kleine wijziging in de markt gevolgen kan hebben voor het grondbedrijf en dus ook voor de reserve grondexploitaties.



In bijlage 2.3 staat de meerjarenraming van de reserve grondexploitatie weergegeven. De stand van de reserve is per 01-01-2019, € 3,0 miljoen. Verder blijkt uit de bijlage dat het vrij besteedbare deel van de reserve op dit moment boven het gewenste niveau van € 3,0 miljoen ligt.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2019 is € 3,0 miljoen;
- De voorzieningen, die ten laste komen van de reserve, bedragen € 91,0 miljoen;
- Het grondbedrijf kan de voorzieningen uit de reserve dekken door winsten die genomen zijn, rentes die vergoed zijn over het saldo van de reserve en de winst op de erfpachten die de afgelopen jaren gerealiseerd zijn;
- De doelstelling om minimaal een vrij besteedbaar deel van € 3,0 miljoen te hebben, is gehaald.

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 (Besluit Begroting en Verantwoorden) en aan een drietal scenarioberekeningen.

3.1. Risico's grondbedrijf

Algemeen

De risico's van het grondbedrijf hebben met name betrekking op de vastgestelde grondexploitaties. Voor de risico's van de grondexploitaties geldt dat er een wisselwerking is tussen de herziening van de grondexploitaties en de risico's. Wanneer een risico (financieel) wordt verwerkt in de grondexploitatie vervalt daarmee dat specifieke risico; het wordt dan voorzien. Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 6,2 miljoen naar € 6,1 miljoen bij 90% zekerheid.

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

1. **Rente**

In de grondexploitaties wordt meerjarig gerekend op een rente van 2% conform de voorschriften van het BBV. Gezien de ontwikkeling van de rente is het te verwachten dat de rente gaat stijgen ten opzichte van de inflatie en moet er een grotere voorziening worden getroffen (29%);

2. **Uitgifteprijsen**

De markt voor de grondverkoop verslechtert, waardoor de uitgifteprijsen onder druk komen te staan (10%);

3. **Ladder duurzame verstedelijking woningbouw**

De gemeente heeft een convenant afgesloten met de provincie over de ladder van duurzame verstedelijking. De gemeente heeft bijna de volledige ruimte in die ladder geprogrammeerd, waardoor er geen flexibiliteit is en er nauwelijks ruimte is voor nieuwe initiatieven. Indien er voor gekozen wordt om flexibiliteit in de woningbouwprogrammering toe te passen, moet er afgewaardeerd worden (8%);

4. **Waardedaling strategisch aangekochte gronden**

De verkeerwaarde van de strategisch aangekochte gronden die verantwoord zijn in de Maatschappelijke Vaste Activa daalt, waardoor een grotere voorziening getroffen moet worden (7%);

5. **Ketelfabriek Hart van Zuid**

Na 2021 wordt geen bankgarantie afgegeven door Van Wijnen. Na 2021 zijn er wel afspraken gemaakt over de huur en afname van grond in Ketelfabriek Hart van Zuid. Wanneer Van Wijnen haar afspraken niet nakomt, heeft de gemeente geen (financieel) vangnet (4%);

6. **WTC business district; Programma en uitgifteprijsen**

De markt verslechtert, waardoor de uitgifteprijsen onder druk te komen te staan en/of het niet volledig kunnen realiseren van het beoogde programma (4%);

7. **Businesspark XL**

De grondprijsontwikkeling en het uitgifte tempo hebben het grootste effect van het totale risicoprofiel bij verslechtering. Als deze risico's zich voordoen, dan moet de gemeente voor haar aandeel een hogere voorziening treffen (4%);

8. **Emga Zuid**

Wanneer de door de ontwikkelaar voorgestelde saneringsaanpak voor MGA Zuid niet haalbaar blijkt, zal een andere aanpak meer kosten met zich meebrengen (4%);

9. **Lansinkveld Noord**

Als er meer openbare ruimte in Lansinkveld Noord gerealiseerd moet gaan worden, dan nu aangenomen is, dan gaat dat meer kosten met zich meebrengen (4%);

10. **Lange Wemen**

Voor het civiele werk in Lange Wemen is rekening gehouden met een hoge kwaliteit. In vergelijking met bijvoorbeeld de gerealiseerde kwaliteit en bijbehorende kosten in de Enschedese straat, is het beschikbare budget in de grondexploitatie echter veel lager (3%).

De tien grootste risico's bepalen afgerond 77% van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo afgenomen van € 6,2 miljoen naar € 6,1 miljoen bij 90% zekerheid. Het risico van het grondbedrijf is dus nagenoeg gelijk gebleven.

Een aandachtspunt is voor de komende jaren is de rentestijging. Deze moet de komende jaren goed gemonitord worden om bij wijzigingen op tijd maatregelen te nemen.

3.2. Scenario's

Algemeen

In dit hoofdstuk is het doel is om de raad bewust te maken van de mogelijke gevolgen van veranderende economische omstandigheden. Hierbij is rekening gehouden met de wijziging van vier variabelen, namelijk een oplopende rente, een versnelde uitgifte van de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen, een sterkere prijsstijging voor bedrijvenkavels en een kavelprijs voor woningbouw die een aantal jaren niet stijgt. Gekozen is voor deze variabelen, omdat het aannemelijke scenario's zijn. Het is te verwachten dat de rente gaat stijgen. En het is te verwachten dat over een aantal jaren de prijs voor een woningbouwkavel een periode niet zal stijgen (net als in de crisis). Maar het is ook goed voor te stellen dat de vraag naar bedrijvenkavels harder doorzet dan nu is aangenomen. En als de vraag naar bedrijvenkavels toeneemt dan is het te verwachten dat de prijzen gaan stijgen.

Werkwijze

Er zijn vier scenario's uitgewerkt (twee gunstige en twee ongunstige scenario's) en doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan worden die afspraken gerespecteerd (en zijn deze dus niet doorgerekend). De scenario's hebben financiële gevolgen voor de grondexploitaties, maar ook voor de reserve. Deze gevolgen verschillen van elkaar, omdat een verslechtering van de grondexploitatie BXL niet volledig ten laste van de reserve grondexploitaties komt, maar voor het aandeel van de gemeente (23%).

Gunstig scenario's

- A. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de verkoop van kavels van bedrijventerreinen veel sneller gaat als verwacht. In totaal is er voor € 44,4 miljoen aan kavels versneld uitgegeven;
- B. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de verwachte prijsstijging van kavels van bedrijventerreinen hoger is als verwacht. De verwachte prijsstijging voor het jaar 2020 is op 3% gezet (was 1%).

Ongunstige scenario's

- A. In het eerste ongunstige scenario is gerekend met een oplopende rente. De komende 3 jaar wordt er nog gerekend met 2%, daarna wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 0,3% tot een maximum van 4%;
- B. In het tweede ongunstige scenario is gerekend met geen stijging van de prijs voor particuliere bouwkavels in 2021 en 2022.

In de hierna volgende tabel worden de verschillende uitkomsten van de scenario's gepresenteerd.

Scenario	Omschrijving	Gevolg grondexploitatie	Gevolg reserve
Gunstig	A Versnelling verkoop bedrijvenkavels	€ 2.600.000	€ 600.000
	B Prijsstijging bedrijvenkavels hoger	€ 2.700.000	€ 1.300.000
Ongunstig	A Stijging rente naar 4%	- € 12.000.000	- € 2.400.000
	B Geen prijsstijging woningbouw kavels	- € 2.500.000	- € 1.200.000

Scenario	Omschrijving	Gevolg grondexploitatie	Gevolg reserve
Gunstig	A Versnelling verkoop bedrijvenkavels	€ 2.600.000	€ 600.000
	B Prijsstijging bedrijvenkavels hoger	€ 2.700.000	€ 1.300.000
Ongunstig	A Stijging rente naar 4%	-€ 12.000.000	-€ 2.400.000
	B Geen prijsstijging woningbouw kavels	-€ 2.500.000	-€ 1.200.000

Conclusies:

- De rente en de verwachte prijsstijgingen zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Indien er vertraging in de verkoop optreedt, heeft dat nauwelijks financiële consequenties. Weliswaar wordt er door een vertraging 2% rente betaald, maar het jaar erna wordt de kavel dan 2% duurder. Om heel andere redenen (risico's, etc.) is het wel degelijk van belang om de verkopen zo snel mogelijk te realiseren;
- Een rentestijging heeft grote financiële gevolgen voor de reserve grondexploitaties.

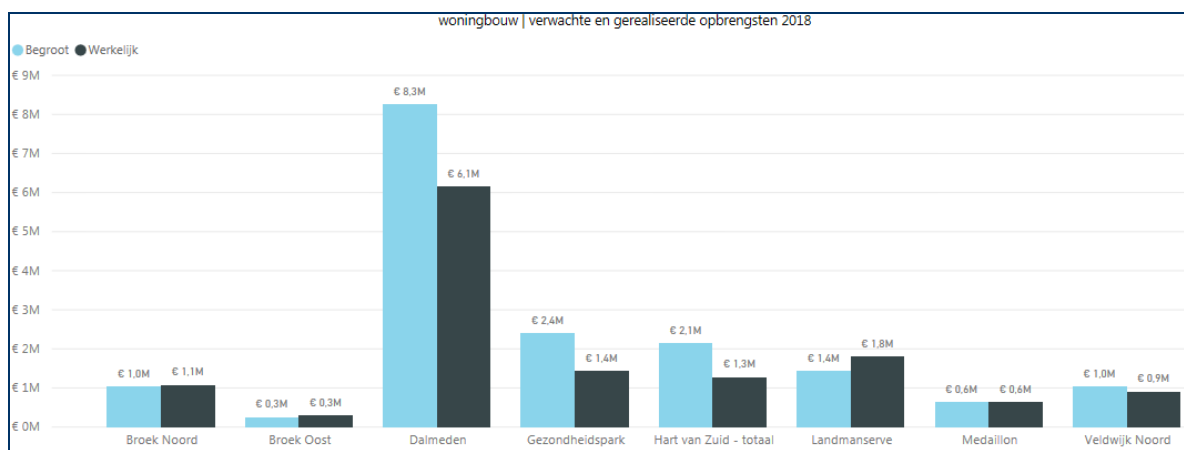
4. Verkoopopbrengsten en programma

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

4.1. In 2018 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten woningbouw

In 2018 is € 13,5 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 17,2 miljoen. De verkoop was in de projecten Landmanserve en Broek Noord, boven verwachting. In Broek Oost en Medaillon is verkocht conform verwachting. In Dalmeden, Gezondheidspark, Hart van Zuid en Veldwijk Noord is minder verkocht dan verwacht. Er is bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan op basis waarvan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Kamers (Dalmeden) mogelijk gemaakt werd. Door de bezwaren tegen het bestemmingsplan kon er nog niet verkocht worden. Op het Gezondheidspark is ervoor gekozen om de ontwikkelaar meer tijd te geven. De gronden in Hart van Zuid zijn nog niet volledig geleverd aan de ontwikkelaar omdat er een restverontreiniging gesaneerd moest worden om de kop van de strook langs de laan geschikt te maken voor het toekomstig gebruik. In onderstaande grafiek wordt de in 2018 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



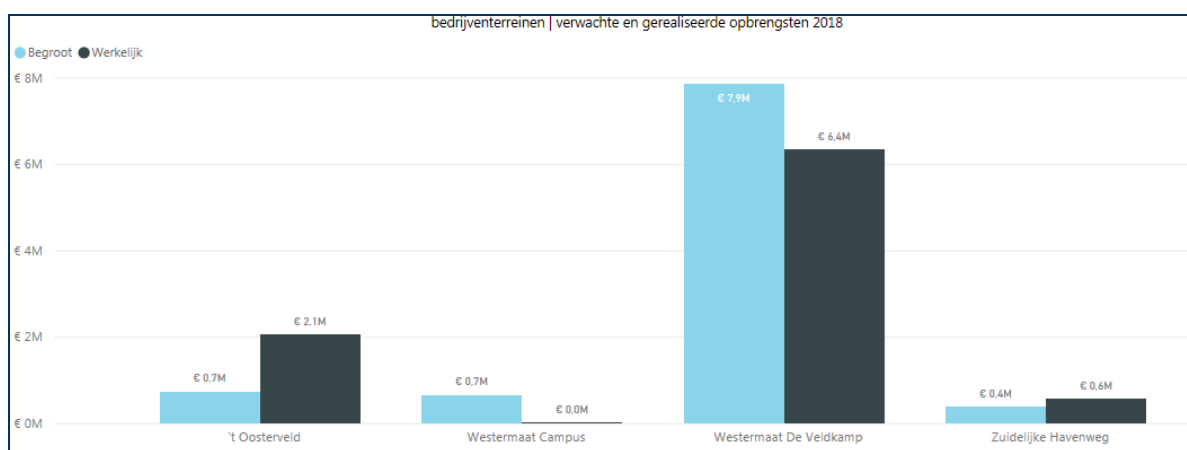
In 2018 zijn er 50 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. Hiermee zijn er 10 kavels minder verkocht dan verwacht. Dit verschil is met name veroorzaakt in Dalmeden.

In 2018 is er daarnaast grond verkocht voor de realisatie van 93 projectmatig gebouwde woningen. Er werd gerekend op de verkoop van grond voor 125 projectmatige woningen. Het verschil is met name veroorzaakt in de projecten Gezondheidspark en Hart van Zuid.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2018 is (exclusief Businesspark XL) € 9,1 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 10,1 miljoen. De verkoop was in de projecten de Oosterveld en Zuidelijke Havenweg, boven verwachting. De verkoop in de Veldkamp is in 2018 voorspoedig verlopen, maar er is toch een lagere verkoopopbrengst gerealiseerd dan verwacht werd. In Campus is geen kavel verkocht terwijl hierop wel gerekend werd.

In onderstaande grafiek wordt de in 2018 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 € 8,7 miljoen aan verkopen gerealiseerd. In 2018 werd gerekend op een verkoopopbrengst van € 5,7 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 2018 zou, naar verwachting, voor € 0,1 miljoen verkocht worden. Er zijn geen verkoopopbrengsten gerealiseerd.

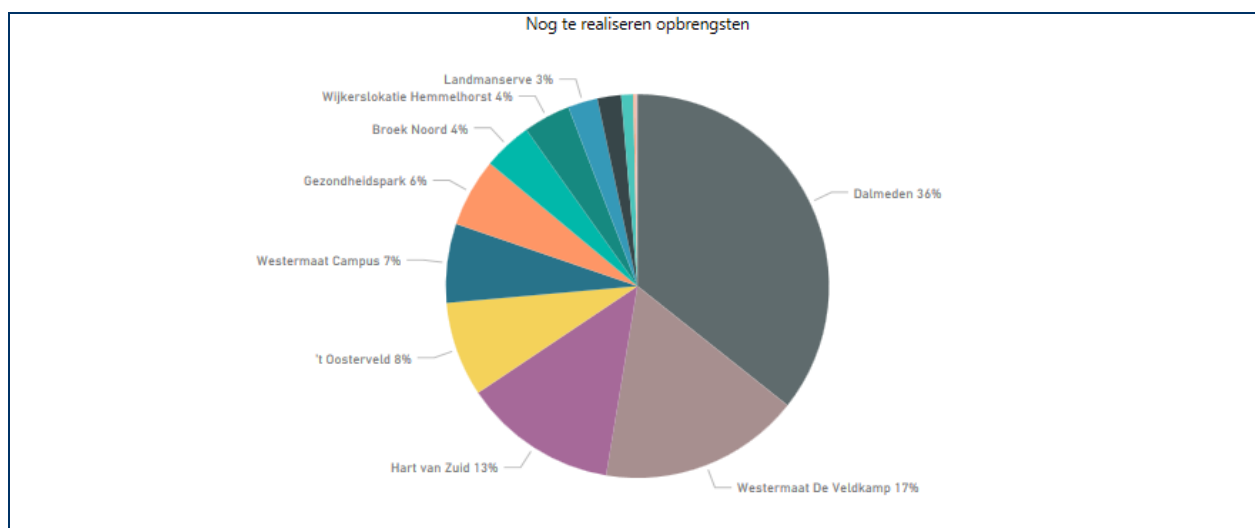
In 2018 was er wederom sprake van een toename van de verkoopopbrengst van kavels voor woningbouw. De toename bedroeg afgerond 20% ten opzichte van 2017. Maar ook de verkoopopbrengst van bedrijventerreinen is aanzienlijk, namelijk met afgerond 300%, toegenomen ten opzichte van 2017. In bijlage 4.1 is cijfermatig en per project weergegeven hoe de in 2018 gerealiseerde verkoopopbrengsten zich verhouden tot de voor 2018 verwachte grondopbrengsten.

4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten

In het cirkeldiagram hieronder is weergegeven welke grondopbrengsten de komende jaren worden geraamd. Per saldo wordt rekening gehouden met een opbrengst van € 184,0 miljoen inclusief prijsindex. Businesspark XL (BXL) is niet opgenomen in het cirkeldiagram omdat het een bijzondere positie in Netwerkstad Twente heeft en geen directe concurrent is van de bedrijventerreinen in Hengelo en Borne.

De te verkopen woningbouwkavels liggen grotendeels in de noordelijke uitbreidingswijken, Dalmeden en Broek Noord (42% van de totale verkoopopbrengst). Een groot deel van de voorraad kavels voor bedrijven ligt in bedrijventerrein De Veldkamp (17% van de totale verkoopopbrengst).



Ontwikkelingen 2019

Er kan al inzicht gegeven worden in de verwachte verkopen van 2019. De verwachte omzet in 2019 is geraamd op € 18,4 miljoen. Op het moment van schrijven is er voor € 8,8 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 2,0 miljoen aan opties en reserveringen voor bedrijventerreinen en voor € 5,8 miljoen aan opties en reserveringen voor woningbouwkavels verstrekt. De kans dat de verwachte omzet gerealiseerd wordt, wordt redelijk hoog ingeschat.

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

Woningbouwprogramma

De Provincie Overijssel en de Twentse gemeenten hebben afspraken gemaakt over de omvang van het nieuwbouwprogramma. Deze afspraken zijn bedoeld om over-programmering in de regio tegen te gaan en helpen gemeenten bij het onderbouwen van nieuwbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voor de woningmarktregio waarin Hengelo valt, zijn deze afspraken vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020, welke op 29 januari 2016 is ondertekend. In de bestuursovereenkomst is beschreven dat gemeenten in beginsel bouwen voor de eigen behoefte en zoveel mogelijk binnenstedelijk. Deze eigen behoefte is vastgelegd in het 'RWP Twente (Regionale Woon Programmering)', welke onderdeel uitmaakt van de bestuursovereenkomst.

Eens per twee jaar wordt de behoefte bijgesteld aan de hand van de Primos prognose. De Primos prognose geeft cijfers over de bevolkingsopbouw en de huishoudens (naar kenmerken als leeftijd, geslacht, etniciteit en inkomen), alsmede over de woningvoorraad.

Er wordt gewerkt aan een actualisatie van het RWP Twente. In de loop van 2019 zal deze actualisatie aan het college worden voorgelegd.

Het college heeft op 9 mei 2017 ingestemd met het RWP Twente 2017. De behoefte voor de gemeente Hengelo ligt binnen het RWP Twente 2017, tussen de 1.944 en 2.238 woningen en is als volgt opgebouwd:

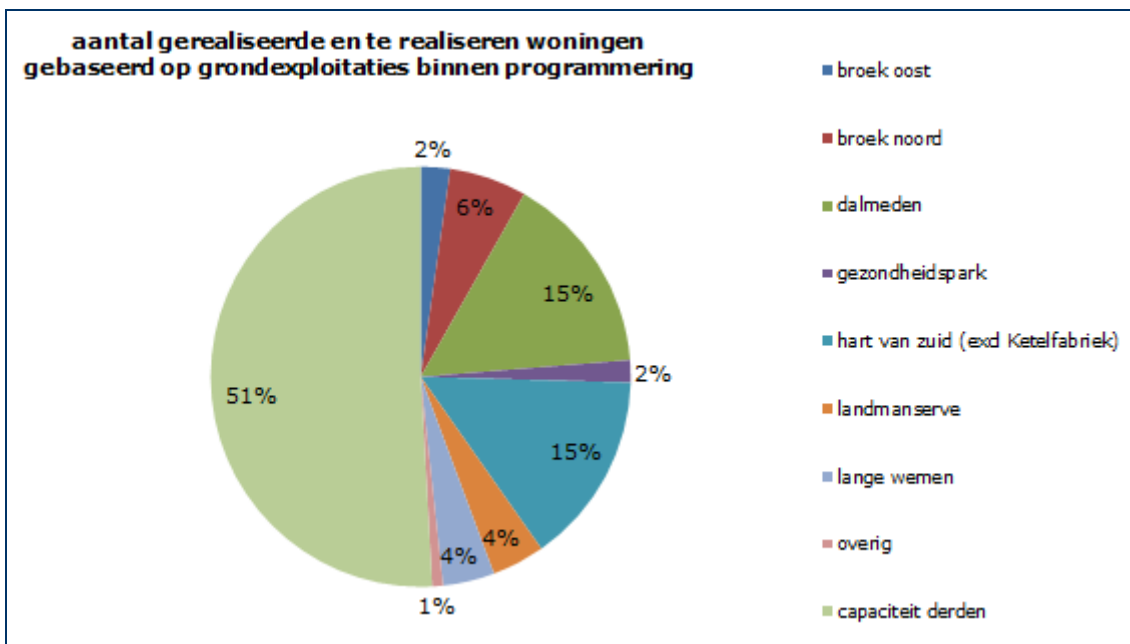
- 1.326 - 1.620: woningen Primos 2016;
- 618 woningen terugbouwen (gerealiseerde sloop).

Vraagkant

Het college heeft op 30 januari 2018 het woningbouwprogramma vastgesteld. Op basis van dit woningbouwprogramma zal de woningvoorraad met 2.230 woningen groeien in de periode tot en met 2027. In 2017 en 2018 zijn er respectievelijk 260 en 288 woningen gereed gemeld.

Aanbodkant

In het onderstaande cirkeldiagram is aangegeven in welke gemeentelijke projecten, 49 % van het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Er wordt vanuit gegaan dat derden 51 % van het woningbouwprogramma realiseren.



In bovenstaand figuur is weergegeven hoe het woningbouwprogramma binnen de grondexploitaties en het woningbouwprogramma van derden zich tot elkaar verhouden. Met dit programma kan de vraag ingevuld worden.

Programma bedrijventerreinen

In september 2018 hebben alle Twentse gemeenten en de provincie Overijssel de bestuursovereenkomst Programmering Bedrijventerreinen Twente 2018 – 2020 getekend. Daarmee hebben zij ingestemd met de afspraken die zijn vastgelegd in het programmeringsdocument “Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2018-2020”. De belangrijkste afspraak is dat op gemeenteniveau (en uiteindelijk ook op regionaal niveau) de over-programmering van bedrijventerreinen wordt tegengegaan.

In het afsprakendocument is uitgegaan van één bedrijventerreinenmarkt voor Hengelo en Borne samen. Per 1 januari 2016 werd voor Hengelo en Borne gerekend op een vraag naar bedrijventerreinen van 50 hectare groot. De geprognosticeerde vraag dient op basis van de afspraken in 10 jaar bediend te worden. Gemiddeld zal tussen 2016 en 2026, 5 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven moeten worden om de vraag te bedienen.

In de jaren 2016 tot en met 2018 zijn 10 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Hengelo en Borne. Om het gemiddelde van 5 hectare per jaar tussen 2016 en 2026 te halen zal tot 2026 gemiddeld 5,7 hectare per jaar gerealiseerd moeten worden. In 2019 zijn er op het moment van schrijven 1,2 hectaren verkocht. Hiernaast zijn er voor 1,4 hectaren opties verstrekt.

Om de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 5 hectare te realiseren, is focus aangebracht door de aansturing en monitoring van promotie en verkoop van bedrijventerreinen te centraliseren en is een bestuurlijk overleg met Borne ingesteld voor de gezamenlijke monitoring op bestuurlijk niveau.

Per 1 januari 2019 is 39,8 hectare bedrijventerrein beschikbaar. In de onderstaande tabel is aangegeven waar de voorraad bedrijventerrein ligt.

Bedrijventerrein (in hectare)		te realiseren per 01.01.2019
Oosterveld		10,1
Twentekanaal noord (Kanaalzone HvZ)		2,5
Westermaat Expo		3,1
Westermaat Campus		6,0
Westermaat De Veldkamp		18,2
		39,8

De verwachte vraag kan langjarig en volledig geacommodeerd worden, binnen onze in exploitatie genomen bedrijventerreinen Oosterveld, Twentekanaal, Westermaat Expo, Westermaat Campus en bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp.

Programma overige functies

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor kantoren en voor overige functies zoals winkels, horeca, leisure, scholen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. In totaal wordt gerekend op de realisatie van ruim 82.400 m² bruto vloeroppervlak. Hiervan wordt naar verwachting 41.000 m² zorg gerealiseerd in het Gezondheidspark, 15.000 m² kantoren in het WTC Businessdistrict, 26.100 m² gemengd programma in Lansinkveld Noord en 300 m² horeca in Lange Wemen.

Conclusies:

- De voor 2018 geraamde omzet is met € 22,6 miljoen circa 17,5 % achtergebleven bij de verwachting. De voor 2019 geraamde omzet van circa € 18,4 miljoen zal naar verwachting gerealiseerd gaan worden;
- Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past per saldo binnen de kaders van het woningbouwprogramma;
- Het gemeentelijke programma van de bedrijventerreinen past binnen de kaders van het afspraken document "Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2018-2020" dat ten grondslag ligt aan de bestuursovereenkomst "Programmering Bedrijventerreinen Twente 2018-2020";
- Er is nauwelijks tot geen ruimte voor toevoeging van bedrijventerreinen en woningbouw.

5. Geïnvesteed vermogen binnen de grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de boekwaarde van 2018 en de verwachte ontwikkeling de komende jaren. De boekwaarde geeft aan hoeveel vermogen is geïnvesteed binnen de grondexploitaties en wordt gevormd door de gerealiseerde kosten (inclusief winstneming) minus gerealiseerde opbrengsten. We hebben een gemeentelijke boekwaarde, maar we nemen ook deel in projecten waar de administratie niet gevoerd wordt door de gemeente Hengelo. Op beide wordt in dit hoofdstuk ingegaan.

5.1. Ontwikkeling geïnvesteed vermogen in 2018

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties per 31 december 2018 is € 268,8 miljoen en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 127,0 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 141,8 miljoen).

Mutatie boekwaarde	1-1-2019	1-1-2018	Mutatie
Gemeentelijke exploitaties	€ 127,0 miljoen	€ 138,2 miljoen	-€ 11,2 miljoen
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie	€ 141,8 miljoen	€ 143,3 miljoen	-€ 1,5 miljoen
Totaal saldo	€ 268,8 miljoen	€ 281,5 miljoen	-€ 12,7 miljoen

Tabel: Mutatie jaarschijf I

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de boekwaarde in de drie grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 141,8 miljoen) hoger is dan in alle grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie tezamen (€ 127,0 miljoen).

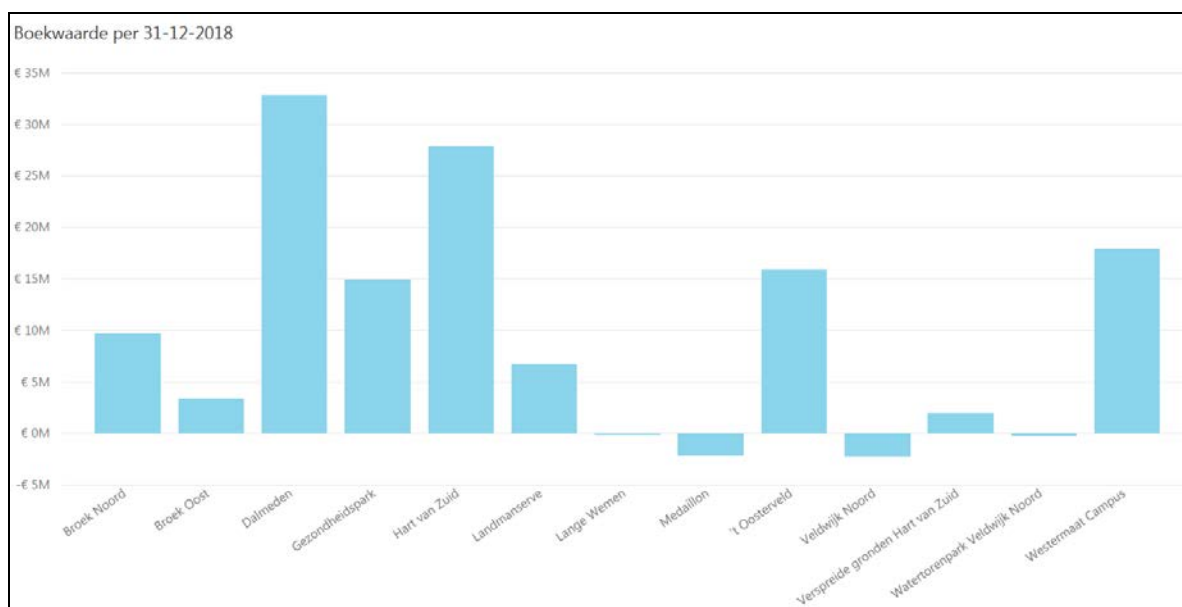
De totale boekwaarde is in 2018 met € 12,7 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2018 gedaald met € 11,2 miljoen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2018 met € 1,5 miljoen afgenomen.

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar 2018		
Investering woningbouw	€	13,20 miljoen
Investering bedrijventerrein	€	1,90 miljoen
Investering buiten gemeentelijke administratie	€	16,20 miljoen
Totaal kosten	€	31,30 miljoen
Bijdrage woningbouw	€	9,60 miljoen
Bijdrage bedrijventerrein	€	0,40 miljoen
Bijdrage buiten gemeentelijke administratie	€	2,50 miljoen
Totaal bijdragen	€	12,50 miljoen
Uitgifte woningbouw	€	13,50 miljoen
Uitgifte bedrijventerrein	€	2,80 miljoen
Uitgifte buiten gemeentelijke administratie	€	15,20 miljoen
Totaal opbrengten	€	31,50 miljoen
Saldo boekwaarde jaarschijf 2018	€	-12,70 miljoen

Tabel: Mutatie jaarschijf II

Boekwaarde gemeentelijke administratie

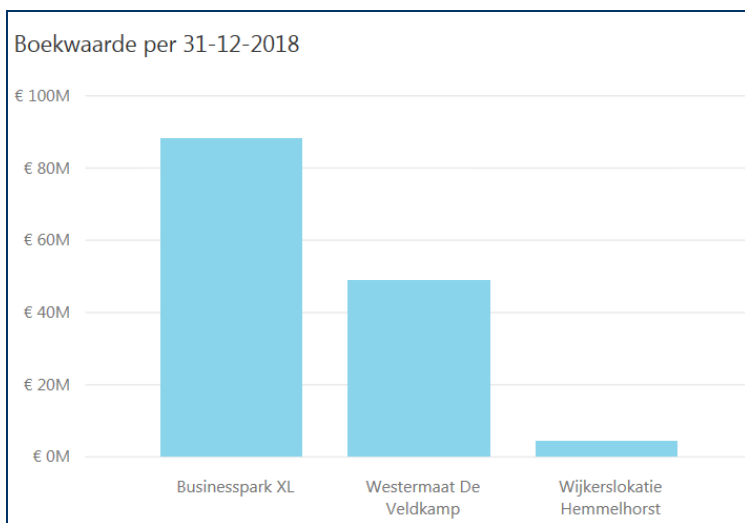
De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31 december 2018 € 127,0 miljoen. Onderstaand overzicht geeft de boekwaarde per project weer (in miljoenen).



Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

Er zijn een drietal projecten waarvan de administratie buiten de gemeente wordt gevoerd. Het risico over deze grondexploitaties wordt met anderen gedeeld, maar daartegenover staat dat de zeggenschap over de grondexploitaties eveneens met anderen moet worden gedeeld. Het gaat daarbij om de projecten Businesspark XL (23% aandeel), Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (69,5% aandeel) en Wijkerslocatie Hemmelhorst (50% aandeel).

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. De totale boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is per 1 januari 2019 € 141,8 miljoen. Het aandeel van de gemeente Hengelo is € 56,6 miljoen. Onderstaand overzicht geeft de boekwaarde per project weer (in miljoenen).



Verwachte investeringen 2018 versus gerealiseerde investeringen 2018

De totale investeringen in 2018 binnen de grondexploitatie waren geprognostiseerd op € 36,2 miljoen. De werkelijke investeringen in 2018 bedragen € 31,3 miljoen. Daarmee is 86% van de investeringen gerealiseerd. Het doorschuiven van investeringen naar een jaar later komt regelmatig voor. Vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van. Per saldo zijn de gerealiseerde investeringen € 4,9 miljoen lager dan verwacht.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de verschillen met name aanwezig zijn binnen ze projecten:

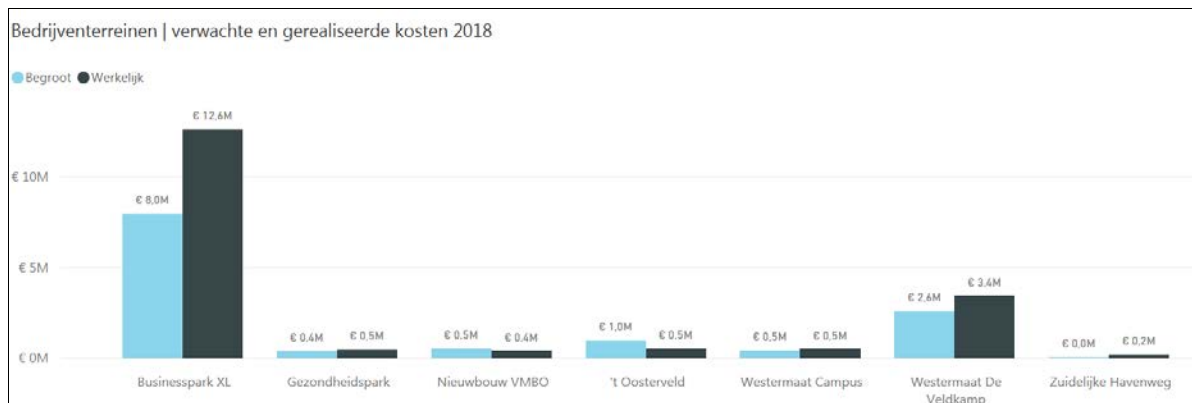
- Dalmeden en Medaillon:

Er lijkt sprake van lagere investeringen, echter komt dit voort uit gecorrigeerde winstname uit voorgaande jaren;

- Hart van Zuid:

Lagere investeringen dan geprognostiseerd door uitgestelde werkzaamheden.

Voor een nadere toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de verschillen met name aanwezig zijn binnen de projecten:

- De Veldkamp en Businesspark XL:

Hogere investeringen dan geprognostiseerd als gevolg van snellere voortgang van het project.

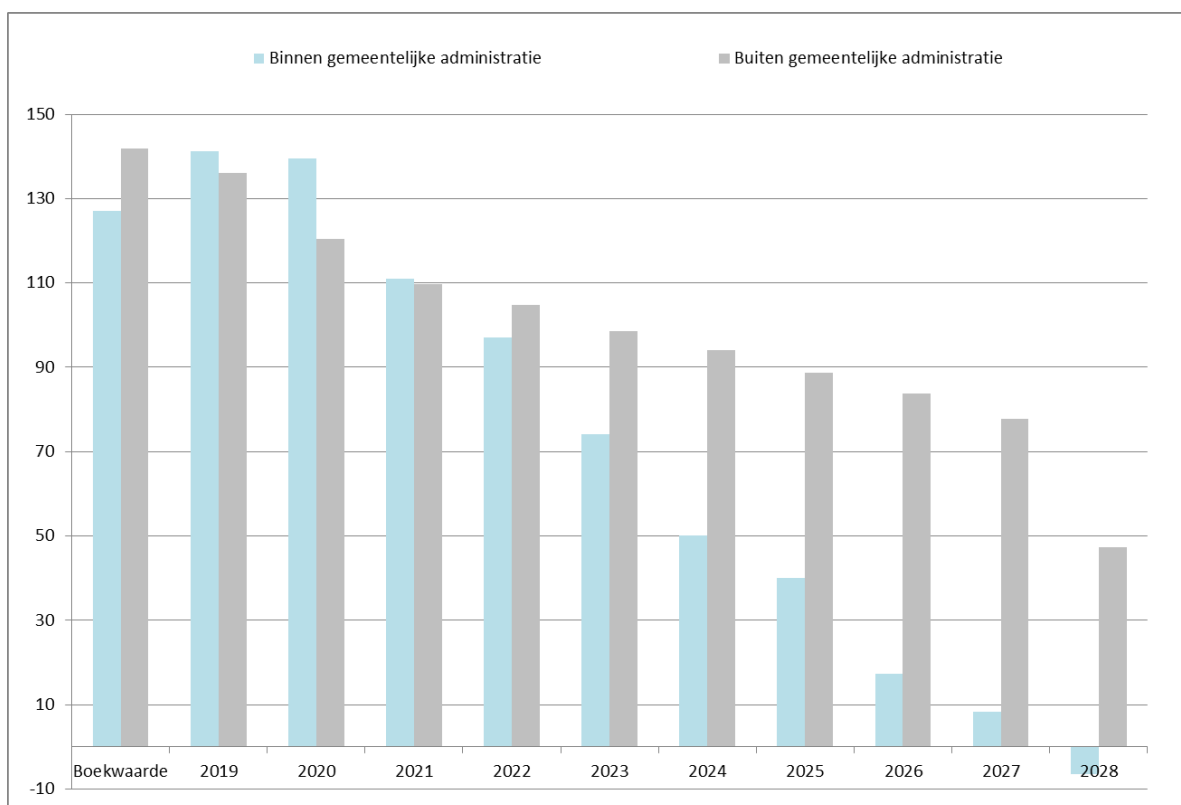
Voor een nadere toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.

Verwachte opbrengsten 2018 versus gerealiseerde opbrengsten 2018

In hoofdstuk 4.1 staat de uitwerking van verwachte versus gerealiseerde opbrengsten 2018. De totale bijdragen en opbrengsten in 2018 binnen de grondexploitaties waren geprognostiseerd op € 42,8 miljoen. De werkelijke bijdragen en opbrengsten in 2018 bedragen € 44,0 miljoen. Daarmee is 103% van de totale bijdragen en opbrengsten gerealiseerd. Per saldo zijn de gerealiseerde bijdragen en opbrengsten € 1,2 miljoen hoger dan verwacht.

5.2. Ontwikkeling van het geïnvesteerd vermogen vanaf 2019

Ondanks de afname van de boekwaarde in 2018 is de totale boekwaarde van de grondexploitaties hoog en geeft dit aanleiding om de nadruk te leggen op het verkopen van bouwrijpe gronden. Om het oplopen van de boekwaarde te beperken is het ook nodig de kosten goed in de hand te houden. In onderstaande grafiek wordt een beeld geschetst van de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde.



Verwacht wordt dat de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie de komende twee jaar zal stijgen. Vanaf 2021 wordt een sterkte daling voorzien. De boekwaarde daalt binnen 10 jaar tot onder € 0. De verwachting betreft de lopende grondexploitaties. Opgemerkt dient te worden dat toekomstige ontwikkelingen (grondexploitaties) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

Bij de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie vindt een hele geleidelijke afname van de boekwaarde plaats die in sterke mate wordt beïnvloed door het project Businesspark XL dat een looptijd kent tot en met 2035. De sterke afname in 2028 wordt veroorzaakt doordat verwacht wordt dat het project de Veldkamp per 31-12-2027 zal worden afgesloten.

Conclusies:

- De totale boekwaarde is afgenomen met € 12,7 miljoen;
- 86% van de geprognoseerde investeringen is gerealiseerd (€ 31,3 miljoen);
- 103% van de geprognoseerde bijdragen en opbrengsten is gerealiseerd (€ 44,0 miljoen).

Om de toename van de boekwaarde te beperken zal er aanhoudende nadruk moeten worden gelegd op de realisatie van grondverkoop en op beheersing van de kosten.

6. Dekking personeelslasten

Aanleiding

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

Beschikbare dekking personeelslasten

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

Gerealiseerde personeelslasten 2018

In de begroting voor 2018 werd er vanuit gegaan dat circa € 2,31 miljoen van de personeelslasten gedekt zou worden binnen het grondbedrijf. De begrote en gemaakte personeelskosten in 2018 zijn verantwoord conform onderstaande tabel.

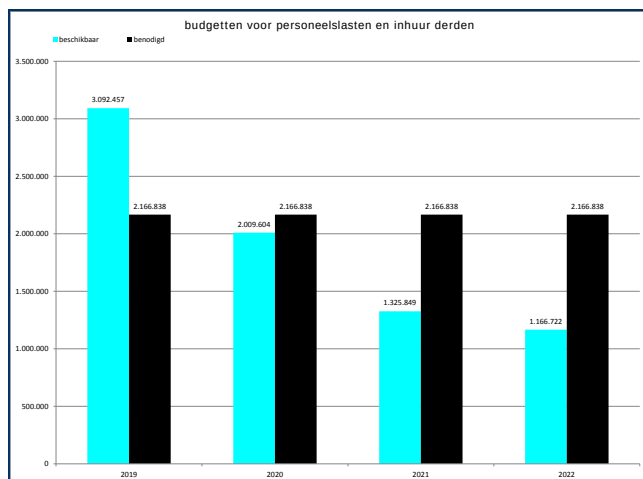
Tabel: begrote dekking personeelslasten versus gerealiseerde personeelslasten			
	begroting in 2018	gerealiseerd in 2018	verschil
personeelslasten 2018	2.306.089	1.916.966	389.123

Per saldo is circa € 4 ton minder aan personeelslasten in de grondexploitaties verantwoord dan begroot. Dit verschil kan worden verklaard doordat in 2018 relatief veel uren moesten worden besteed aan werkzaamheden die niet direct te maken hadden met de individuele grondexploitaties, maar met onderwerpen die de individuele grondexploitaties overstijgen. Daarnaast worden de personeelslasten begroot op basis van de totale formatie, terwijl niet de hele formatie is bezet. Ook maken een aantal werknemers gebruik van (ouderschaps)verlofregelingen, waardoor deze werknemers minder uren verantwoord op de grondexploitaties.

Budgetten voor eigen personeelslasten en inhuur personeel van derden in de grondexploitaties

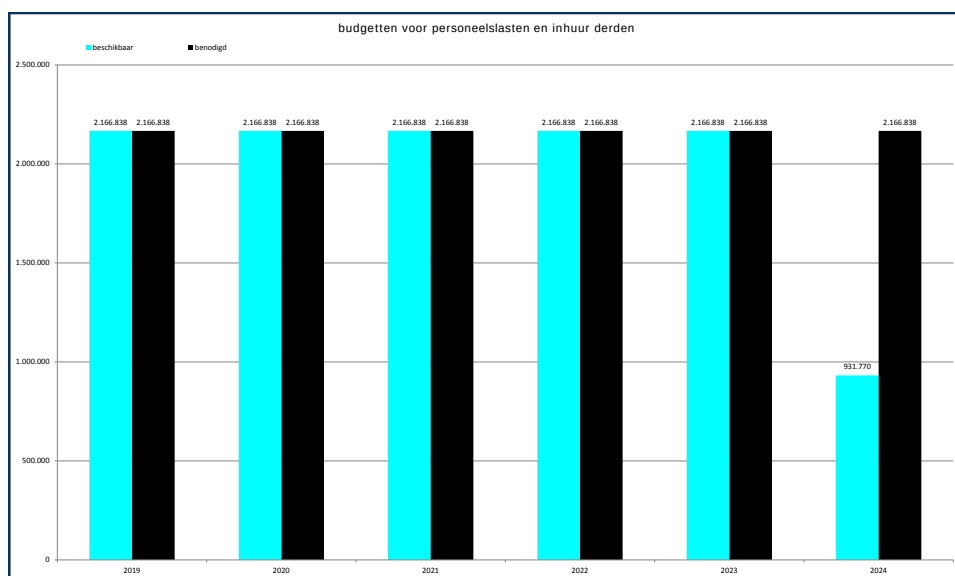
In de grondexploitaties zijn budgetten opgenomen voor plankosten (inclusief civiel). Daar tegenover staan de personeelslasten. Er wordt van uit gegaan dat in de komende jaren een vergelijkbaar bedrag ten laste van de grondexploitaties wordt gebracht als in 2016, 2017 en

2018, dus circa € 1,9 miljoen. Verder wordt verwacht wordt dat de inhuur van personeel gelijk is aan de daadwerkelijke inhuur over 2018 (circa € 0,2 miljoen). Deze budgetten zijn op de volgende manier over de jaarschijven verdeeld.



In 2019 is een bedrag van circa € 3,7 miljoen voor personeelslasten geraamd terwijl € 2,2 miljoen aan kosten voor personeel en inhuur derden worden verwacht. Van 2019 tot en met 2021 worden de budgetten lager. Na 2022 is een bedrag van € 4,2 miljoen geraamd voor budgetten voor eigen personeel en inhuur derden.

Een andere opstelling geeft inzicht de verhouding tussen de budgetten in de grondexploitaties en de werkelijke boeking van de kosten voor de eerst komende jaren. In de volgende grafiek worden de totale budgetten van na 2019 bij elkaar opgeteld en verdeeld over de periode 2019 tot en met 2024.



Uit deze opstelling kan worden afgeleid dat de budgetten van 2019 tot en met 2023 voldoende zijn om het bedrag te dekken dat jaarlijks ten laste van de grondexploitaties wordt geboekt. Na 2023 is er dan echter nog € 1 miljoen aan budget over. Voor de periode na 2023 zijn dan bijna geen budgetten meer beschikbaar en moet extra budget worden gevonden voor de dekking van de personeelslasten die ten laste van de grondexploitatie komen.

Dekking apparaatskosten na 2023

Uit bovenstaande grafiek over de dekking van de personeelskosten in de herzieningen blijkt dat na 2023 onvoldoende dekking voor apparaatskosten en inhuur van derden in de grondexploitaties is. Dit terwijl de indruk niet is dat het werk na 2023 opdroogt. Het is de verwachting dat er niet hele grote nieuwe grondexploitaties in exploitatie genomen gaan worden. De nieuwe projecten die wel door de gemeente kunnen worden opgepakt, zijn binnenstedelijke grondexploitaties. Deze binnenstedelijke grondexploitaties hebben vaak een negatief exploitatieresultaat. Hierdoor genereren deze projecten per saldo ook geen extra dekking voor personeelslasten.

Hieruit volgt dat de dekking van het personeel ten laste van de grondexploitaties nadrukkelijke aandacht blijft vragen. Bij de jaarlijkse herzieningen zal steeds moeten worden bekeken of de opgenomen budgetten in verhouding zijn met de werkzaamheden die nog worden verwacht. Dit wil zeggen dat niet teveel, maar ook niet te weinig budget moet worden geraamd.

Conclusies:

- In de grondexploitaties is voor de periode 2019-2023 voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken;
- De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2023. Hierdoor kunnen dekkingsproblemen ontstaan. Afstemming tussen de begroting en de grondexploitatie voor wat betreft de dekking van de personeelslasten blijft jaarlijks noodzakelijk.



Bijlagen

Bijlage 1. Begrippen

Besluit Begroting en Verantwoording

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

Boekwaarde

Het saldo van gerealiseerde uitgaven onder aftrek van gerealiseerde bijdragen en opbrengsten. De boekwaarde geeft enige indicatie van het risico en bepaalt de omvang van de financieringslasten voor het komende jaar en is van invloed op de financieringslasten voor komende jaren. In de grondexploitaties sluit de gemeentelijke boekwaarde per 31 december 2018 exact 100% aan bij de jaarrekening 2018. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat de rente voor 2019 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 gecalculerde totaal resultaat van een grondexploitatie op basis van zowel gerealiseerde als nog te realiseren inkomsten en uitgaven. Dit is gelijk aan de som van de gerealiseerde en nog te realiseren verrekeningen tussen iedere zelfstandige grondexploitatie met de reserve van het grondbedrijf. De tot en met 2018 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve van het grondbedrijf per 01 januari 2019 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31 december 2018 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 januari 2019 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01 januari 2019 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 januari 2019 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 december 2018 komen zowel in de boekwaarde van de grondexploitatie als in het saldo van de reserve van het grondbedrijf tot uitdrukking. Na 01 januari 2019 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.

Maatschappelijk Vaste Activa (voorheen Niet in exploitatie genomen gronden)

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

Verkeerswaarde

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

is gehanteerd bij de toelichting van de waarderingsgrondslagen uiteengezet worden. Overigens schrijft het BBV in artikel 70 ook voor dat voor de NIEGG de gemiddelde boekwaarde per vierkante meter wordt vermeld.

Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2018	
<u>Woningbouw:</u>		
Lange Wemen	€ 1,0	miljoen
Landmanserve	€ 4,1	miljoen
Broek Noord	€ 4,9	miljoen
Broek Oost	€ 0,8	miljoen
Marskant	€ 1,9	miljoen
Kristenbos	€ 0,1	miljoen
Hart van Zuid	€ 23,7	miljoen
	€ 36,6	miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>		
Gezondheidspark	€ 5,3	miljoen
Oosterveld	€ 3,5	miljoen
De Veldkamp	€ 16,3	miljoen
Campus	€ 7,3	miljoen
Businesspark XL (o.b.v. laatste informatie)	€ 4,7	miljoen
	€ 37,1	miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV Veldkamp	€ 1,6	miljoen
	€ 1,6	miljoen
	€ 75,4	miljoen

Bijlage 2.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening
Schalmeden	€ 32	€ 11	€ 21	€ 7,4 miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 51	€ 7	€ 44	€ 2,1 miljoen
Stadspark Weusthag	€ 13	€ 9	€ 4	€ 0,6 miljoen
Westermaat Veld	€ 34	€ 1	€ 33	€ 1,5 miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 29	€ 15	€ 14	€ 1,6 miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 11	€ 8	€ 3	€ 1,5 miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 27,73	€ 22,72	€ 5,01	€ 1,0 miljoen
Overig				miljoen
				€ 15,6 miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Reserve per 1 januari	88.588	94.031	98.258	101.622	102.540	93.006	85.150	88.585
Rente / rentecompensatie	2.349	1.881	1.965	2.032	2.051	1.860	1.703	1.772
<u>Mutaties in complexen:</u>								
- Nog niet in exploitatie genomen gronden								
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	509	198	44	0	14	0	545	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	0	-0	0	-1.944	-13.296	-10.714	0	-13.621
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	509	198	44	-1.944	-13.282	-10.714	545	-13.621
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	91.447	96.109	100.267	101.710	91.308	84.152	87.398	76.736
<u>Specifieke stortingen:</u>								
Erfpachtresultaat	960	828	828	827	827	0	0	0
Afwikkelen exploitatie-overeenkomsten	305	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage Algemene Dienst	1.425	500	0	0	0	0	0	0
Verhuurresultaat	61	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal stortingen</i>	2.751	1.328	828	827	827	0	0	0
<u>Reguliere onttrekkingen:</u>								
Stimulering grondverkoop	-10	-50	-50	-50	-50	-50	0	0
Personeelslasten Grondzaken	-68	-50	-50	-50	-50	-50	0	0
<u>Reeds bestemd:</u>								
Nakomende kosten reeds afgesloten complexen	0	-13	-156	0	0	0	0	0
<u>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</u>								
Lange wemen openbare ruimte	-1.425	0	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	0	-15	0	0	0	0	0	0
<u>Reeds bestemd:</u>								
Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)	-171	-171	-171	-171	-171	-171	-171	-171
Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)	-336	-336	-336	-336	0	0	0	0
De veldkamp afrekening rente	-245	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200
Nakomende kosten reeds afgesloten complexen	0	-13	-156	0	0	0	0	0
Nadelen NIEGG	-855	0	0	0	0	0	0	0
ROK Veldwijk Noord/Watertorenpark		-287	0	0	0	0	0	0
Tussentijds winst	2.944	1.942	1.491	809	1.342	1.469	1.558	1.624
<u>Reserve bovenwijken:</u>								
Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>	-167	821	528	2	871	998	1.187	1.253
Mutatie saldo	2.584	2.149	1.355	829	1.698	998	1.187	1.253
Reserve per 31 december na specifieke mutaties	94.031	98.258	101.622	102.540	93.006	85.150	88.585	77.989
Voorziening tekortexploitaties	-52.722	-53.776	-54.852	-54.005	-41.789	-31.911	-33.094	-20.134
Voorziening tekortexploitaties extern	-22.680	-22.934	-23.193	-23.456	-23.726	-24.000	-24.280	-24.566
Voorziening NIEGG	-15.643	-15.643	-15.643	-15.643	-15.643	-15.643	-15.643	-15.643
Tussentijdse winst Eindwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties	2.985	5.905	7.935	9.435	11.848	13.596	15.568	17.645

Bijlage 3.1. Gerealiseerde verkopen in 2018

In de jaarschijf 2018 van de grondexploitaties per 01 januari 2018 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 27,4 miljoen. Dit is exclusief Businesspark XL, 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 2018 gerealiseerd is.

Woningbouw	gerealiseerd	verwacht	verschil
Landmanserve	1.800.000	1.400.000	400.000
Broek Noord	1.100.000	1.000.000	100.000
Broek Oost	300.000	300.000	
Marskant			
Veldwijk Noord	900.000	1.000.000	-100.000
Dalmeden	6.100.000	8.300.000	-2.200.000
Medaillon	600.000	600.000	
Gezondheidspark	1.400.000	2.400.000	-1.000.000
Hart van Zuid	1.300.000	2.200.000	-900.000
Hemmelhorst			
Totaal	13.500.000	17.200.000	-3.700.000
Bedrijventerreinen	gerealiseerd	verwacht	verschil
Gezondheidspark		400.000	-400.000
Oosterveld	2.100.000	700.000	1.400.000
Twentekanaal Zuid	600.000	400.000	200.000
Campus		700.000	-700.000
Hart van Zuid			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
De Veldkamp	6.400.000	7.900.000	-1.500.000
Businesspark XL	8.700.000	9.500.000	-800.000
Totaal	17.800.000	19.600.000	-1.800.000
exclusief BXL	9.100.000	10.100.000	-1.000.000
Overige functies	gerealiseerd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Hemmelhorst		100.000	-100.000
Hart van Zuid			
Watertorenpark			
VMBO			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Businesspark XL			
Totaal		100.000	-100.000
exclusief BXL		100.000	-100.000
Totaal (inclusief BXL)	31.300.000	36.900.000	-5.600.000
Totaal (exclusief BXL)	22.600.000	27.400.000	-4.800.000

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2019

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



06 mei 2019
Sector Middelen
Afdeling Grondzaken

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Complex 6: Landmanserve	4
Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO	7
Complex 28: Marskant	9
Complex 36: Kristenbos	11
Complex 44: Veldwijk Noord	13
Complex 52: Dalmeden	15
Complex 54: Medaillon	17
Complex 69: Brouwerijterrein	20
Complex 101: Broek Noord	22
Complex 102: Broek Oost	24
Complex 104: Lange Wemen	26
Wijkerslocatie Hemmelhorst	29
Complex 701: Hart van Zuid, 1 ^e fase Lansinkveld Noord	31
Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, Langeler Erve, EMGA & hoofdinfra 1 ^e fase	34
Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Vereenigingsgebouw	37
Complex 713 & 715: Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid	40
Complex 714: Hart van Zuid, 2 ^e fase Ketelfabriek HVZ	43
Complex 790: Verspreide gronden binnen Hart van Zuid	45
Complex 716: Hart van Zuid, 2 ^e fase – Kanaalzone	47
Complex 16: Gezondheidspark	49
Complex 35: Oosterveld	51
Complex 84: Zuidelijke Havenweg	53
Complex 96: Westermaat Campus	55
Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord	57
Westermaat De Veldkamp	59
Businesspark XL	61
Materiële Vaste Activa	63
Complex 95: Erfpacht	65

Inleiding

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

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

Ter verduidelijking van de tabel 'Grondexploitatie' is hieronder een leeswijzer opgenomen. De wijze van presenteren van de cijfers sluit aan bij de wijze waarop de cijfers gepresenteerd worden in de boekhouding.

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	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

In dit blok staat de winst (met een minteken - aangeduid) of verlies (een positief getal) van het voorgaande jaar	Dit is de laatste 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 grondexploitatie
--	--	--	---	---	---

In dit blok staat de winst (met een minteken - aangeduid) of verlies (een positief getal) van het huidige jaar	In dit blok staat het verschil tussen het voorgaande herziening en de huidige herziening. Een minteken - betekent een verslechtering. Een positief getal is een verbetering
---	--

Complex 6: Landmanserve

Landmanserve Projectnummer: 06

	Grondexploitatie 't Rot / Landmanserve  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	4,4 hectare
	Substructuur	1,4 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,0 hectare
Doel	Het project Landmanserve biedt mogelijkheden om binnen de wijk Noord en met name in de buurt 't Rot "woon carrière" te maken. Mensen in een huursituatie kunnen doorstromen naar een koopwoning. Deze mogelijkheid wordt geboden doordat er goedkope koopwoningen zijn opgenomen in het programma. Het woningbouwprogramma bestaat niet alleen uit goedkope koopwoningen; er zijn/worden ook kavels aangeboden en er worden ook middel dure koopwoningen gerealiseerd.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn er 27 kavels verkocht. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, is het sportterrein deels heringericht met een kunstgrasveld, een nieuwe accommodatie voor de voetbalvereniging en de aanleg van een fietscrossbaan.	
Startdatum project	Het project is op 01-01-2004 gestart.	
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	De fase waarin het project zich nu bevindt is de uitvoeringsfase. De planvorming is afgerond. Fase 1 is bouwrijp gemaakt.	
Investering/exploitatie	De bouwclaim overeenkomst met ontwikkelaars is afgekocht. Naar aanleiding daarvan is een nieuw ontwerp gemaakt. In dit nieuwe ontwerp worden minder woningen gerealiseerd.	
Bestemming	Woningbouw en sport	
Bouwvolume	Ongeveer 100 woningen.	

Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren (woningbouw) / Claudio Bruggink (Sport).
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Paula Hester
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

Fase 1a is bouw- en woonrijp voor wat betreft de woningen in de projectmatige bouw. De particuliere kavels zijn bouwrijp. De kavels worden woonrijp gemaakt als bijna alle woningen zijn gebouwd. Fase 1b is bouwrijp gemaakt. De aanleg van de fietscrossbaan en bijbehorende kantine zijn gerealiseerd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			Ongeveer 100	63
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	8.906.000	7.888.000	1.678.000	9.566.000	-660.000
Subsidies en bijdragen	-115.000	-115.000	0	-115.000	0
Opbrengsten	-7.695.000	-3.160.000	-4.270.000	-7.430.000	-265.000
Tijdsinvloeden	2.909.000	2.144.000	553.000	2.697.000	212.000
Eindresultaat	4.005.000			4.718.000	-713.000
CW eindresultaat	3.487.000			4.107.000	-620.000
Boekwaarde	8.047.000	6.757.000			1.290.000

Korte toelichting op grex

Gebleken is dat een bedrag van € 200.000 extra nodig is om de planbegeleiding tot het einde van het project goed te kunnen doen. Daarnaast nemen de kosten voor civiel werk toe met € 460.000. Doordat er asbest gesaneerd moest worden, zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken van fase 1a circa € 20.000 hoger uitgevallen. De aanbesteding van het woonrijp maken van fase 1b is circa € 170.000 hoger uitgevallen dan in de vorige herziening aangenomen. Hiernaast is voor € 70.000 kosten voor de aanpassing van de Landmansweg opgenomen waarop eerder niet gerekend werd. De raming voor het bouw en woonrijp maken van fase 2 en 3 is mede naar aanleiding van het eerder vermelde aanbestedingsresultaat met € 200.000 naar boven bijgesteld.

Voor de aanpassing van de Landmansweg onder fase 2 en 3 is geen budget opgenomen in de grondexploitatie. De kosten zijn geraamd op € 210.000. Deze kosten kunnen alleen in de grondexploitatie opgenomen worden wanneer bewezen is dat deze aanpassing noodzakelijk is voor de binnen de grondexploitatie te ontwikkelen kavels.

De bouwclaimovereenkomst met de ontwikkelaars is beëindigd. De kavels in fase 2 en 3 worden nu allemaal door de gemeente uitgegeven. Naar aanleiding van het beëindigen van de bouwclaimovereenkomst is voor fase 2 en 3 een nieuw ontwerp gemaakt omdat er behoefte bestaat aan een andere type woningbouw dan in het oorspronkelijk ontwerp was opgenomen. In dit ontwerp is het aantal woningen (en zijn de vierkante meters uitgifbaar) naar beneden bijgesteld. Er kunnen circa 30 woningen minder gerealiseerd worden op basis van het nieuwe ontwerp.

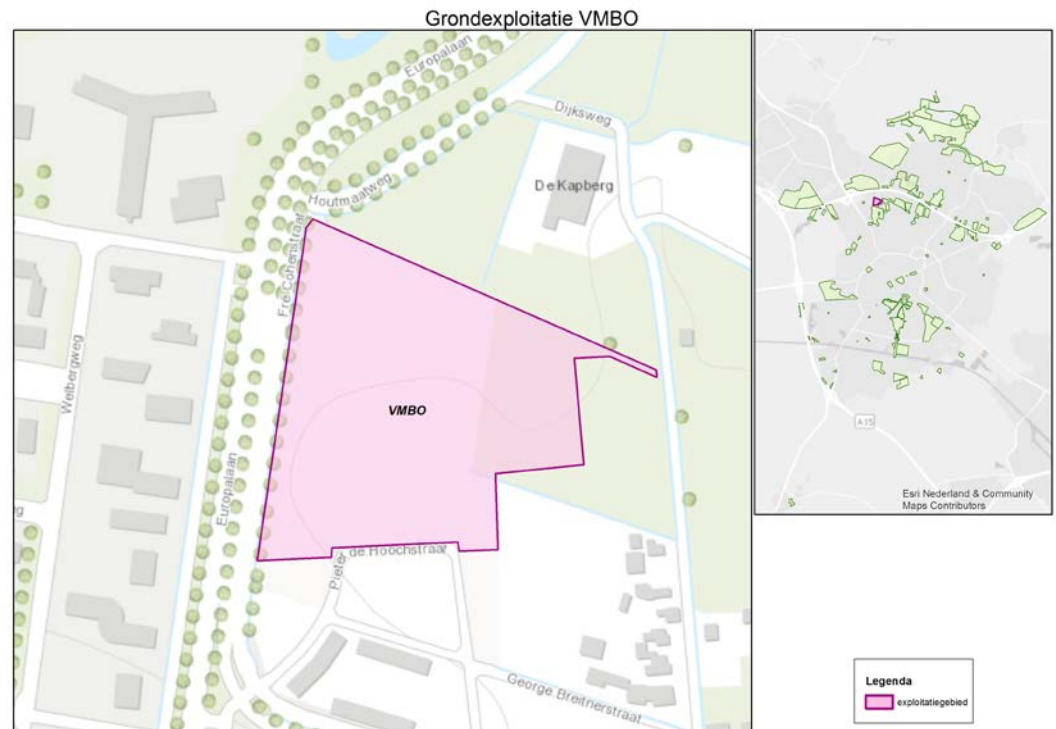
Hiermee is ruimte geschapen in het woningbouwprogramma van Hengelo. Per saldo nemen de grondopbrengsten met afgerond € 300.000 af, waarvan € 100.000 een gevolg is van het gewijzigd programma en € 200.000 lagere grondprijzen dan in de bouwclaimovereenkomst nog afgesproken. Dit laatste bedrag moet door grondprijsstijgingen in de toekomst worden ingelopen.

Het eindresultaat is ten opzichte van de vorige herziening met circa € 600.000 verslechterd. Hiervoor moet een extra voorziening worden getroffen.

Risico's
Niet van toepassing

Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO

Nieuwbouw VMBO Projectnummer: 07



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	3,1 hectare 0,0 hectare 3,1 hectare
Doel	Het realiseren van een bouwrijpe ondergrond voor vervangende nieuwbouw voor het praktijkgerichte VMBO-onderwijs van zowel Carmel als het OSG.	
Projectresultaat	Een bouwrijpe kavel voor een nieuw VMBO-schoolgebouw voor 1.100 leerlingen inclusief de inrichting van de buitenruimte en de bijbehorende sportvoorzieningen.	
Startdatum project	September 2010	
Oplevering / einddatum project	Augustus 2018	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project is afgerond.	
Investering/exploitatie	In deze grondexploitatie is het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen en het bouw- en woonrijpmaken van het terrein.	
Bestemming	Onderwijsdoeleinden	
Bouwvolume	1 school voor voortgezet onderwijs.	
Bestuurlijk OG	Claudio Bruggink	
Ambtelijk OG	Katja Boerrigter	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Gerrit Knecht	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

Het plangebied is bouw- en woonrijp gemaakt. De school is gebouwd en in gebruik genomen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	Aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			12.500*	12.500

* Deze meters zijn toegekend en exclusief de sportvoorzieningen

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.520.000	1.417.000	0	1.417.000	103.000
Subsidies en bijdragen	-155.000	-37.000	0	-37.000	-118.000
Opbrengsten	-1.389.000	-1.389.000	0	-1.389.000	0
Tijdsinvloeden	18.000	9.000	0	9.000	9.000
Eindresultaat	-7.000			0	-7.000
CW eindresultaat	0				0
Boekwaarde	-408.000			0	-408.000

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie is aan het eind van 2018 afgesloten. Voor verkeersmaatregelen in de omgeving en voor planschades is in 2018 € 328.000 budget overgeboekt vanuit complex 7 naar de Reserve Grondexploitaties.

Om het VMBO te kunnen realiseren moet de Ichtuslocatie worden herontwikkeld. Hiervoor betaalt het Grondbedrijf een bedrag aan Onderwijs. Ten opzichte van het verleende krediet voor de bouw van het VMBO is het bedrag dat Onderwijs nog betaald voor het tekort in de grondexploitatie in 2016 verlaagd van € 950.000 naar € 155.000. Het voordeel dat Onderwijs heeft door het lager tekort in de grondexploitatie van het VMBO, wordt ingezet om het bedrag te verlagen dat het Grondbedrijf voor de Ichtuslocatie moet betalen aan Onderwijs. Dit bedrag wordt dus ook € 800.000 lager (peildatum 01-01-2018).

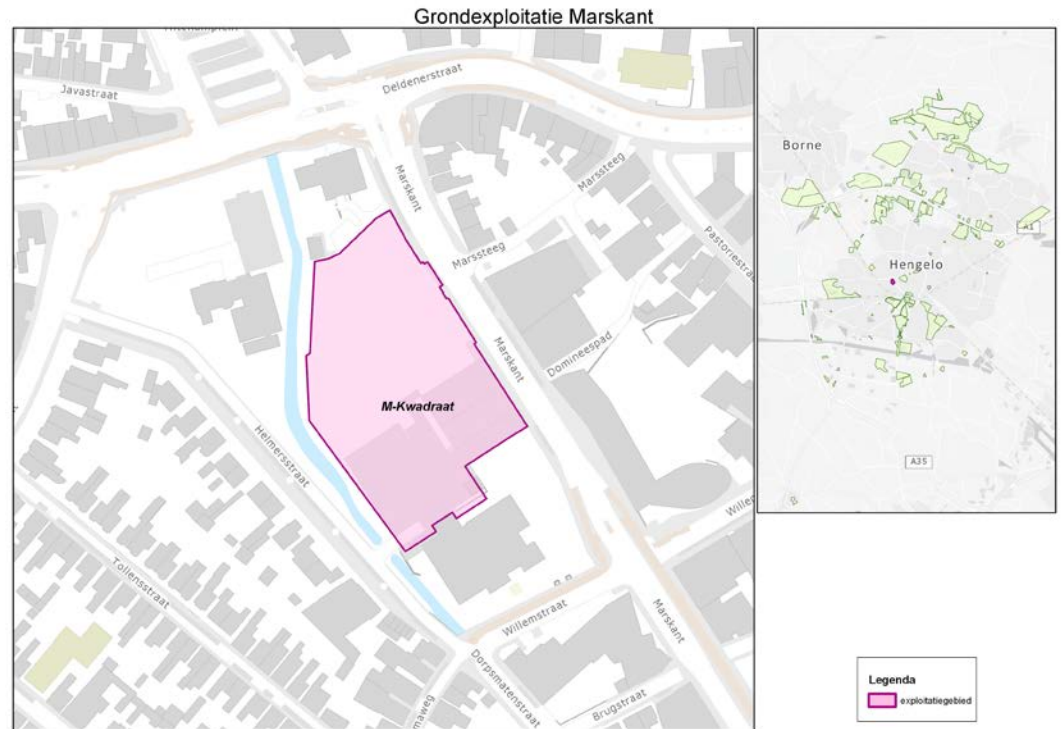
De bijdrage van € 155.000 is in het verleden al gerealiseerd. Hiervan is in 2018 € 118.000 teruggestort. Dit omdat in de grondexploitaties voordelen zijn gerealiseerd. Uiteindelijk heeft Onderwijs circa € 37.000 bijgedragen aan de dekking van de kosten van de grondexploitatie.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 28: Marskant

Marskant Projectnummer: 28



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	7,4 hectare 2,5 hectare 4,9 hectare
Doel	Verbeteren van de stedelijke structuur en versterking van het woonklimaat door het ontwikkelen van deze locatie.	
Projectresultaat	Realisatie van uitsluitend grondgebonden woningen met een maximum aantal van 25 wooneenheden.	
Startdatum project	2018	
Oplevering / einddatum project	2021	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Ontwerpfase	
Investering/exploitatie	In deze grondexploitatie is het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen en het bouw- en woonrijp maken van het terrein.	
Bestemming	Woondoeleinden	
Bouwvolume	Maximaal 25 grondgebonden woningen.	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Paula Hester	
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

De grondexploitatie is door de raad vastgesteld. Ontwerpsessies worden gehouden om te komen tot een passende invulling van het exploitatiegebied en diverse onderzoeken zijn uitgezet om de bouwrijp maak fase te kunnen opstarten.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			Max. 25	0
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	0	101.000	3.670.000	3.771.000	
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	
Opbrengsten	0	0	1.767.000	1.767.000	
Tijdsinvloeden	0	0	-89.000	-89.000	
Eindresultaat	0			-2.092.000	
CW eindresultaat	0			-1.933.000	
Boekwaarde	0	101.000			

Korte toelichting op grex

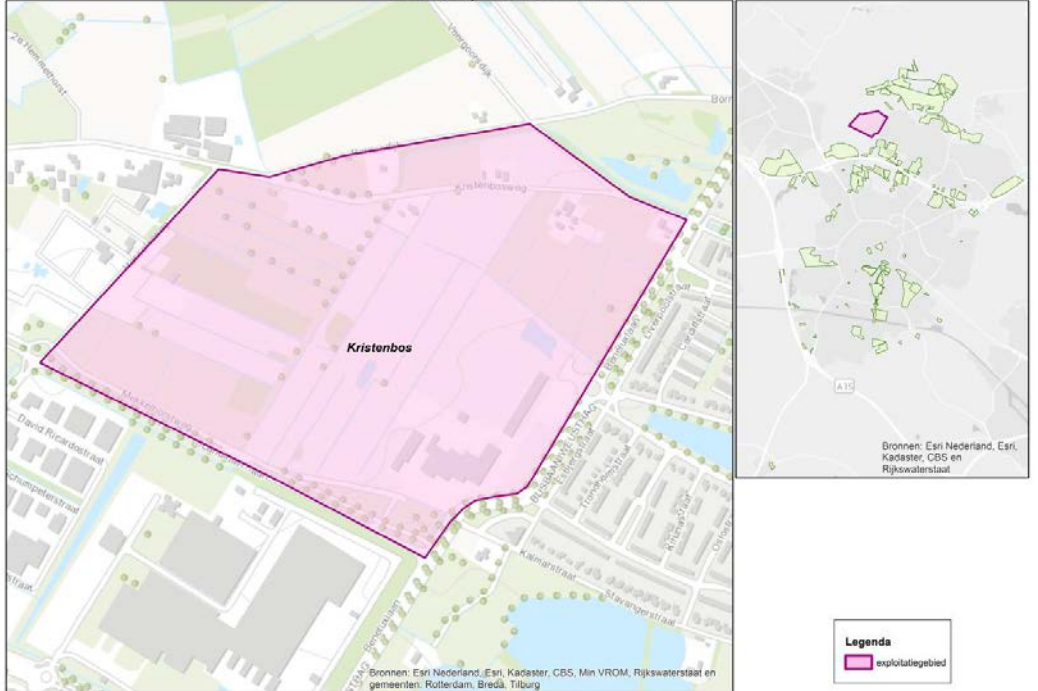
De grondexploitatie is vastgesteld door de raad op 18-12-2018. Na de vaststelling zijn alleen de gemaakte kosten verwerkt in de grondexploitatie. Deze kosten betreffen de gemaakte uren en advieskosten voor de aanloop naar start van het project. De contante waarde per 01-01-2019 is - € 1.933.000.

Risico's

In een gedeelte van de bodem zitten nog kelders van het oude politiegebouw. De kelders zijn volgestort met puin en mogelijk ander bodemvreemd materiaal. Omdat de aard en omvang van het puin/bodemvreemd materiaal niet volledig bekend is, bestaat de kans dat met het opruimen meer kosten en meer tijd gemoeid zullen zijn.

De aannames die gedaan zijn ten aanzien van het ruimtegebruik kunnen op gespannen voet staan met de waterhuishoudkundige eisen die gesteld worden in de ontwerpfase. Wanneer minder uitgeefbare meters gerealiseerd kunnen worden zal de totale grondopbrengst dalen en het resultaat van de grondexploitatie verslechteren.

Complex 36: Kristenbos

Kristenbos Projectnummer: 36		
	Grondexploitatie Kristenbos  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	41,7 hectare
	Substructuur	n.t.b.
	Netto uitgeefbaar	n.t.b.
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 2020. Indien in 2020 nog geen basis bestaat voor de realisatie, wordt de overeenkomst ontbonden.	
Startdatum project	In 2006.	
Oplevering / einddatum project	De verwachting is dat er in 2020 besloten wordt om niet door te gaan met het project en dan is de einddatum 2020. In de grondexploitatie gaan we er voorsnog vanuit dat er wel ontwikkeld wordt en dan is de einddatum 2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Niet van toepassing	
Bestemming	De huidige bestemming is wonen, agrarisch en bedrijf (plantengroothandel /boomkwekerij).	
Bouwvolume	Niet van toepassing	
Investering/exploitatie	Voor het project Kristenbos is een exploitatieovereenkomst gesloten met een private partij.	

Bestuurlijk OG	-
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.996.000	334.000	13.662.000	13.996.000	0
Subsidies en bijdragen	-2.878.000	-964.000	-1.914.000	-2.878.000	0
Opbrengsten	-11.917.000	0	-11.917.000	-11.917.000	0
Tijdsinvloeden	892.000	630.000	261.000	891.000	1.000
Eindresultaat	93.000			92.000	1.000
CW eindresultaat	83.000			78.000	5.000
Boekwaarde	0	0			0

Korte toelichting op grex

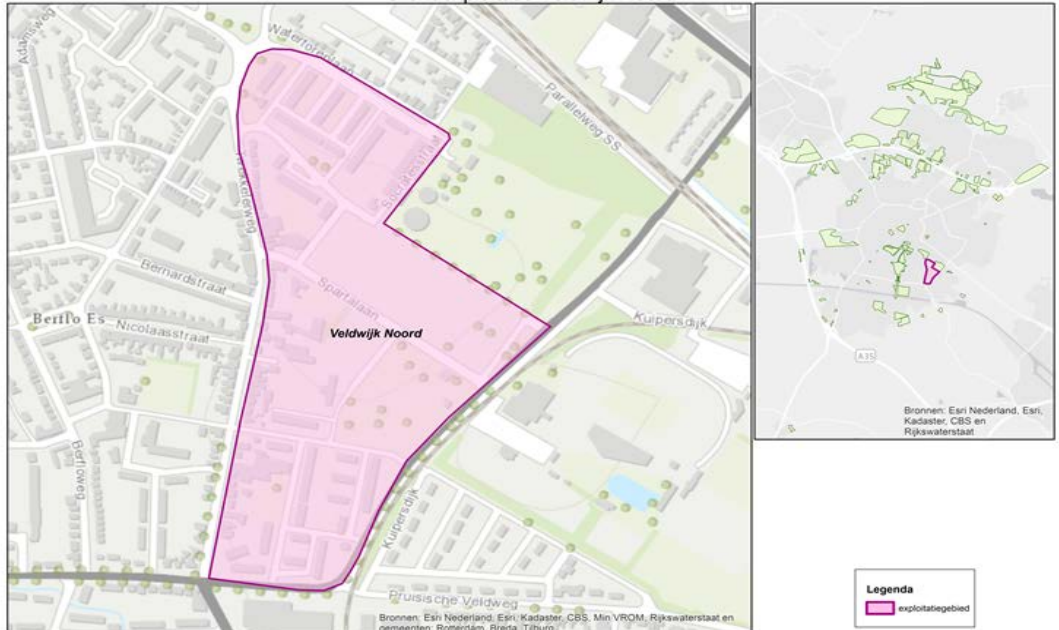
De grondexploitatie gaat over de ontwikkeling van een gebied die we eigenlijk niet meer verwachten. Het is te verwachten dat er nog wel enkele uren gemaakt moeten worden om tot een afwikkeling van het contract te komen en de Raad te informeren over de stand van zaken.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 44: Veldwijk Noord

Veldwijk Noord Projectnummer: 44

	Grondexploitatie Veldwijk Noord  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar gemeente Netto uitgeefbaar derden	7,1 hectare 3,8 hectare 1,4 hectare 2,9 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. Fase 1 bestaat uit: - 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	2022	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	N.v.t.	
Huidige fase project	Het project bevindt zich, voor fase 1, in de uitvoeringsfase.	
Bestemming	Wonen en gemengd	
Bouwwolume	Niet benoemd in bestemmingsplan.	
Investering/exploitatie	Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven.	

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

In 2019 worden onder andere de Hermesstraat en de fietsdoorgangen woonrijp gemaakt. Daarna wordt in 2020 de rest van het gebied woonrijp gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²	1.200	1.200		2.000
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal	738	310	264	128
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.938.000	15.849.000	1.786.000	17.634.000	5.304.000
Subsidies en bijdragen	-15.914.000	-13.729.000	-446.000	-14.175.000	-1.739.000
Opbrengsten	-4.320.000	-1.074.000	-339.000	-1.412.000	-2.908.000
Tijdsinvloeden	-3.078.000	-3.287.000	-116.000	-3.403.000	325.000
Eindresultaat	-374.000		885.000	-1.356.000	982.000
CW eindresultaat	-290.000			-1.253.000	963.000
Boekwaarde	-2.901.000	-2.241.000			-660.000

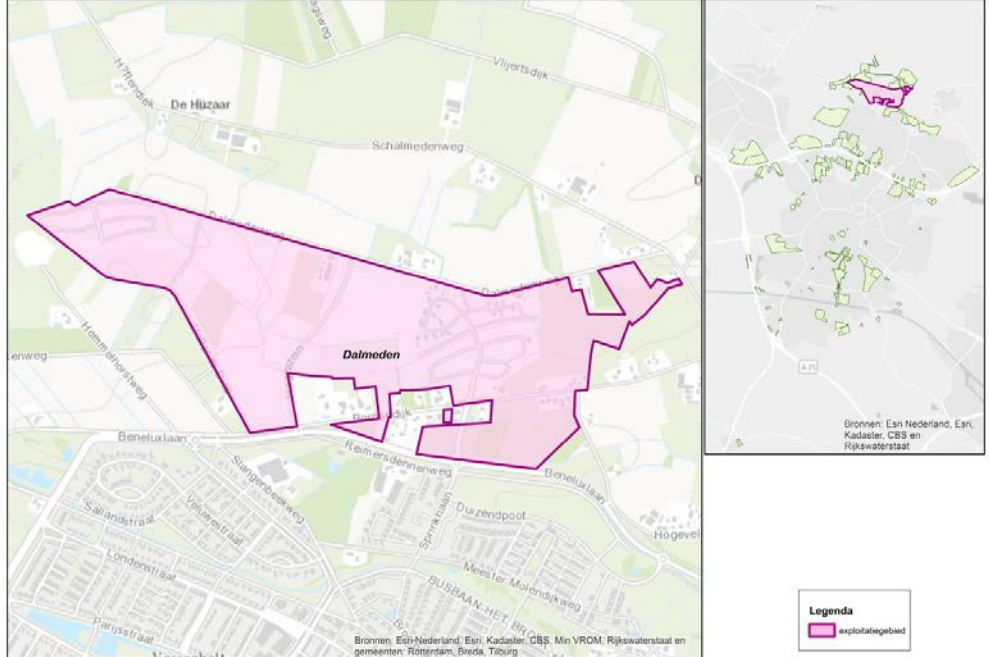
Korte toelichting op grex

Welbions heeft levensduur verlengende maatregelen genomen voor de woningen in deelgebied Noord en Zuid. De levensduur van die woningen is verlengd met 15 à 20 jaar. Als de grondexploitatie over die gebieden in stand moet blijven dan krijgt de grondexploitatie een onrealistische einddatum. De wet schrijft een maximale termijn voor van 10 jaar. Er is met Welbions afgesproken om de realisatieovereenkomst voor de gebieden Noord en Zuid te beëindigen. De realisatieovereenkomst blijft voor Veldwijk Noord middengebied in stand. Contractueel moet dit nog afgehecht worden. Een raadsvoorstel daartoe wordt voorbereid. De principeafspraken over die beëindiging van Noord en Zuid zijn verwerkt in de nu voor liggende grondexploitatie. De grondexploitatie verbetert met circa € 1 miljoen.

Risico's

In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is er bij de gemeente de wens dat de tweede woontoren nabij het winkelcentrum niet wordt gerealiseerd om elders "ladderruimte" te realiseren. Dit heeft grote negatieve financiële gevolgen voor de ontwikkelende partijen.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52	
	Grondexploitatie Dalmeden  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 42,3 hectare Substructuur 9,2 hectare Netto uitgeefbaar 33,1 hectare
Doel	Toevoegen van een woonkwaliteit die niet elders binnen Hengelo beschikbaar is, waarmee verhuisbewegingen gestimuleerd worden en de lokale woningmarkt in beweging komt.
Projectresultaat	De afronding van de stad door ruimte te bieden voor de realisatie van circa 520 woningen (waarvan er inmiddels 201 gerealiseerd zijn).
Startdatum project	2003
Oplevering / einddatum project	2031
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	De uitgifteperiode van de woningen in het plangebied loopt langer door dan 10 jaar. Geschat wordt dat het grote aantal kavels dat moet worden verkocht niet binnen 10 jaar kan worden verkocht, gelet op de markt in Hengelo.
Huidige fase project	Het project is verdeeld in deelplannen. Een aantal deelplannen zijn in uitvoering en een aantal deelplannen zijn in de planvoorbereidingsfase.
Investing/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Woningbouw
Bouwvolume	Ongeveer 520 woningen.
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Gerrit Knecht
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

De deelgebieden Stroomen-Noord, Kern, Bos en Meander Zuid zijn nu bouwrijp. Het woonrijp maken van Kern-Noord is ook inmiddels afgerond.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			Ongeveer 520	201
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	54.566.000	41.433.000	11.571.000	53.004.000	1.562.000
Subsidies en bijdragen	-881.000	-882.000	0	-882.000	1.000
Opbrengsten	-89.052.000	-33.223.000	-59.793.000	-93.016.000	3.964.000
Tijdsinvloeden	20.831.000	25.551.000	-4.920.000	20.631.000	200.000
Eindresultaat	-14.536.000			-20.263.000	5.727.000
CW eindresultaat	-11.016.000			-15.664.000	4.648.000
Boekwaarde	40.031.000	32.879.000			7.152.000

Korte toelichting op grex

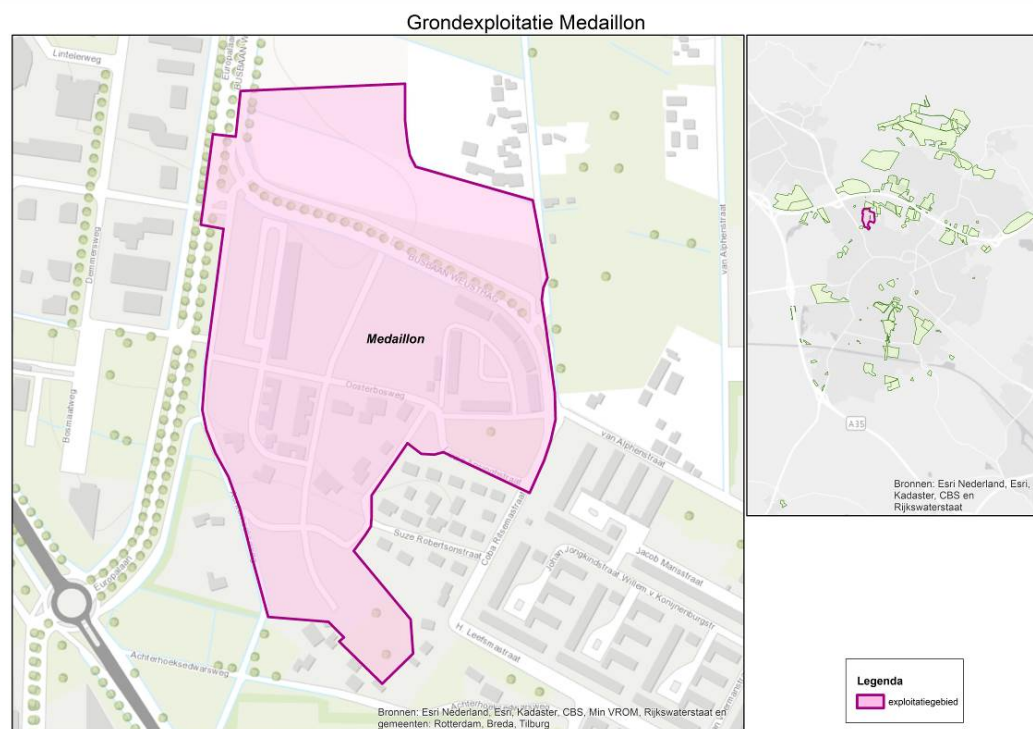
De kosten zijn met afgerond € 2,3 miljoen toegenomen. Voor civiel werk is € 0,4 miljoen meer budget nodig. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door aanpassing van de prijzen. Daarnaast is voor € 1,9 miljoen aan personeelslasten bij geraamd tot het einde van het project. Door intensieve begeleiding van klantencontacten en de extra planprocedures is meer plankostenbudget nodig. Doordat de winstneming die per 01-01-2018 gedaan is à € 3,8 miljoen, per 01-01-2019 gecorrigeerd is, lijken de kosten gedaald te zijn met € 1,6 miljoen.

De grondprijzen zijn geactualiseerd en aangesloten op de grondprijnsnotitie per 01-01-2019 waardoor de geraamde grondopbrengst is toegenomen met € 4,0 miljoen. Per saldo lijkt het eindresultaat op huidig prijspeil € 4,6 miljoen beter dan per 01-01-2018 maar zonder de correctie van de winstneming is er sprake van een verbetering van circa € 0,8 miljoen op contante waarde datum 01-01-2019.

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. In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat de vergunning op een gegeven moment kan vervallen waardoor de kavels in een later stadium alsnog uitgegeven kunnen worden. Dit kan nadat de gemeente beleid heeft geformuleerd voor de handhaving op de voorwaarden van dergelijke vergunningen. Het risico bestaat echter dat deze kavels alsnog nooit uitgegeven kunnen worden.

Medaillon
Projectnummer: 54



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	10,93 hectare
	Substructuur	4,97 hectare
	Netto uitgeefbaar	5,96 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. Het projectresultaat van Dura Vermeer Hengelo B.V. omvat 193 woningen.	
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 16 woningen inmiddels gerealiseerd zijn).	

Oplevering einddatum project	/	Het project kent verschillende deelgebieden wat betreft de realisatie van de bouw. In het oorspronkelijke plan zouden de laatste deelgebieden worden gerealiseerd in 2009-2012. Door de economische omstandigheden is dit niet gelukt. In 2017 heeft de belangstelling voor de gemeentelijke kavels een enorme vlucht genomen en in 2018 zijn de drie resterende kavels verkocht. Van de 21 kavels worden er nu reeds 16 bewoond en van de overige 5 kavels zal de bouw in 2019 worden afgerond en zullen ook deze woningen worden bewoond. De planning is dat het woonrijp maken zal worden afgerond in 2019. Eventuele herstelwerkzaamheden worden volgens planning uitgevoerd in 2020 waarna het project wordt afgesloten.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren		Niet van toepassing
Huidige fase project		Het plangebied van Medaillon bevindt zich in de realisatiefase met uitzondering van een gebied gelegen ten zuiden van de busbaan en de wadi's langs het Henk ter Horstpad in het zuidelijke gedeelte. In dit gehele gebied (met uitzondering van de Willem de Kooningstraat) zijn alle werkzaamheden afgerond en is dit gedeelte van Medaillon woonrijp gemaakt en overgedragen aan Gildebor.
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) waren gemeentelijk eigendom. Inmiddels zijn al deze gronden overgedragen aan de nieuwe gebruikers.
Bestemming		Wonen
Bouwvolume		214
Bestuurlijk OG		Gerard Gerrits
Ambtelijk OG		Harrie Huitema
Projectleider		Joost van Doorn
Planeconoom		Christel Zûm Grotenhoff
Rapportageperiode		01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

De inrichting van de openbare ruimte wordt in de definitieve vorm en met de definitieve materialen afgerond. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen. De noodverlichting wordt vervangen door definitieve masten.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			214	181
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	15.591.000	13.583.000	314.000	13.897.000	1.694.000
Subsidies en bijdragen	-1.676.000	-1.676.000	0	-1.676.000	0
Opbrengsten	-15.417.000	-15.417.000	0	-15.417.000	0
Tijdsinvloeden	1.338.000	1.343.000	-81.000	1.262.000	76.000
Eindresultaat	-165.000			-1.934.000	1.769.000
CW eindresultaat	-158.000			-1.859.000	1.701.000
Boekwaarde	-20.000	-2.167.000			2.147.000

Korte toelichting op grex

Bij de herziening van 2018 is er volgens de regelgeving van het BBV afgerond € 1,7 miljoen winstgenomen. Omdat de regelgeving van de BBV toch anders geïnterpreteerd moet worden dan gedacht, is deze winstneming teruggeboekt in de grondexploitatie. Deze terugboeking veroorzaakt grotendeels de verschillen (€ 1.562.000) in de kostenpost in de grondexploitatie.

Verder is, omdat het project bijna afgerond kan worden, kritisch naar de nog uit te voeren werkzaamheden gekeken en deze raming is verwerkt bij de kosten in de grondexploitatie. Ook het verschil bij tijdsinvloeden is grotendeels veroorzaakt door de terugboeking van de winstneming. Het resultaat van de grondexploitatie lijkt te zijn verbeterd met € 1,7 miljoen maar zonder de correctie van de winstneming is het resultaat vrijwel gelijk gebleven aan het eindresultaat per 01-01-2018.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 69: Brouwerijterrein

Brouwerijterrein Projectnummer: 69

	Grondexploitatie Brouwerijterrein  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	5,8 hectare
	Substructuur	n.t.b.
	Netto uitgeefbaar	n.t.b.
Doel	Het Brouwerijterrein is in het bezit van een ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft een plan gemaakt om woningen te realiseren in dit gebied. De gemeente past kostenverhaal toe om een vergoeding voor de kosten te krijgen.	
Projectresultaat	De eerste fase van het project is afgerond.	
Startdatum project	1998	
Oplevering / einddatum project	2030	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing, betreft exploitatieovereenkomst.	
Huidige fase project	De uitvoering van het project staat 'on hold'. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fasen bouwrijp gemaakt. De eerste fase is afgerond. De uitvoering van de tweede fase is opgeschort en hangt samen met de ontwikkelingen in Veldwijk Noord.	
Investering/exploitatie	Het Brouwerijterrein is een grondexploitatie die door de grondeigenaar wordt uitgevoerd.	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	307 woningen	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Harrie Huitema	
Projectleider		
Planeconoom	Gerrit Knecht	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

Fase 1 van het project is al gerealiseerd. Fase 2 moet nog worden ontwikkeld.

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 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	601.000	583.000	18.000	601.000	0
Subsidies en bijdragen	-757.000	-661.000	-79.000	-740.000	-17.000
Opbrengsten	0	0	0	0	0
Tijdsinvloeden	77.000	78.000	0	78.000	-1.000
Eindresultaat	-79.000			-61.000	-18.000
CW eindresultaat	-78.000			-59.000	-19.000
Boekwaarde	0	0			0

Korte toelichting op grex

In de tabel 'grondexploitatie' wordt inzicht gegeven in de financiële afwikkeling van een exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar. Het betreft de gemeentelijke kosten 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 afgerond. 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. Hierdoor staan de gerealiseerde bijdragen niet helemaal in verhouding tot de gerealiseerde kosten. De bijdrage voor fase 2 en 3 van de ontwikkelaar komt op het moment dat met de ontwikkeling van de fasen 2 en 3 wordt begonnen.

Risico's

Niet van toepassing

Broek Noord
Projectnummer: 101

Herzieningen grondexploitaties 2019 | 22

Bouw en woonrijp maken

De Noordrand van Broek Noord moet nog bouwrijp worden gemaakt. Met het woonrijp maken van de overige deelplannen in Broek Noord is bijna afgerond.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			489	365
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	24.448.000	22.696.000	2.520.000	25.216.000	-768.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-28.922.000	-21.456.000	-7.500.000	-28.957.000	35.000
Tijdsinvloeden	9.000.000	8.743.000	624.000	9.367.000	-367.000
Eindresultaat	4.252.000			5.354.000	-1.102.000
CW eindresultaat	3.776.000			4.946.000	-1.170.000
Boekwaarde	9.462.000	9.710.000			-248.000

Korte toelichting op grex

De kosten en opbrengsten die nog gerealiseerd moeten worden hebben met name betrekking op de Noordrand. De financiële afspraken, zoals deze in 2018 met de ontwikkelaar zijn gemaakt over de Noordrand, zijn verwerkt in de grondexploitatie. Zoals in de 2e Berap 2018 is gemeld, zijn de plankosten zoals opgenomen in de grondexploitatie per 01-01-2018, niet toereikend. De plankosten zijn met € 620.000 verhoogd. Daarnaast is de raming voor het bouw- en woonrijp maken opnieuw beoordeeld. Naar aanleiding daarvan is de raming met circa € 148.000 verhoogd. In totaal leidt dit tot circa € 768.000 meerkosten.

De grondopbrengsten stijgen met € 35.000. Risico is wel de tijdigheid van de grondverkoop in de Noordrand. Deze is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Het is dus van belang om hierop te sturen. De tijdsinvloeden verslechteren met circa € 367.000, doordat met de ontwikkelaars afwijkende prijsindexering is afgesproken.

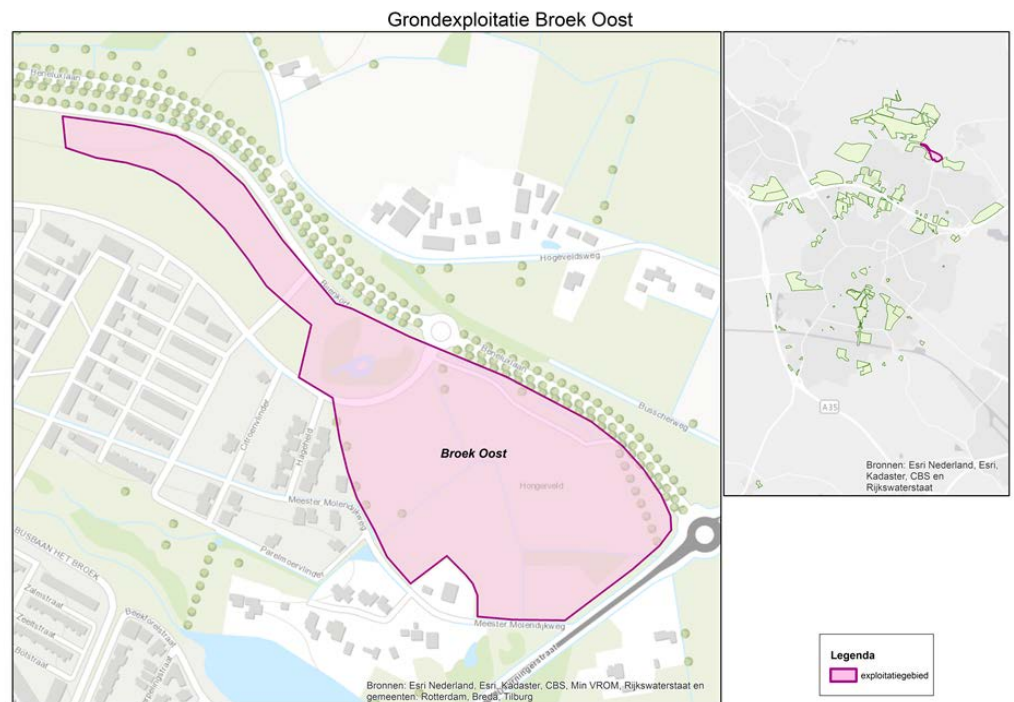
In totaal verslechtert de grondexploitatie met afgerond € 1,2 miljoen. Hiervoor zal extra voorziening moeten worden getroffen.

Risico's

Een risico zou kunnen zijn dat er geen overeenstemming tot stand komt met de ontwikkelaar over afname en prijs noordrand. Inmiddels zijn hierover op ambtelijk niveau afspraken gemaakt. De bestuurlijke afwijking moet nog plaatsvinden.

Complex 102: Broek Oost

Broek Oost Projectnummer: 102



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	13,3 hectare 11,2 hectare 2,1 hectare
Doel	De realisatie van 52 woningen.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw.	
Startdatum project	2000	
Oplevering / einddatum project	2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	(gedeeltelijk) Planvoorbereiding	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Ca 20.744 m ² uitgeefbaar terrein	
Ambtelijk OG	Harrie Huitema	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gerrit Knecht	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken bestaat uit de aanleg van woonstraten en de aanleg van groenvoorzieningen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	Aantal			52	13
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	10.250.000	9.100.000	1.039.000	10.139.000	111.000
Subsidies en bijdragen	-5.304.000	-5.304.000	0	-5.304.000	0
Opbrengsten	-5.784.000	-1.978.000	-3.702.000	-5.680.000	-104.000
Tijdsinvloeden	1.577.000	1.581.000	94.000	1.675.000	-98.000
Eindresultaat	739.000			830.000	-91.000
CW eindresultaat	656.000			782.000	-126.000
Boekwaarde	3.557.000	3.399.000			158.000

Korte toelichting op grex

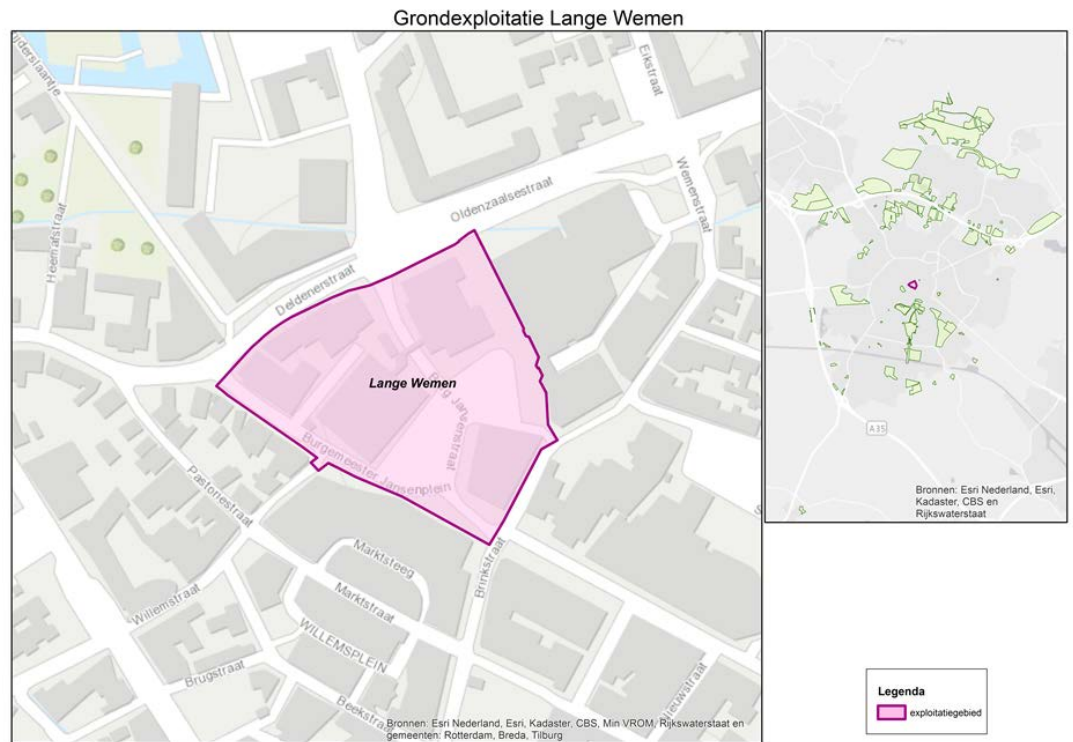
De kosten zijn met circa € 111.000 afgenomen doordat het geraamde bedrag voor planschades is teruggebracht op basis van de geactualiseerde plannen. De opbrengsten en tijdsinvloeden zijn per saldo met circa € 202.000 verslechterd. Dit komt doordat afspraken zijn gemaakt over de invulling van een bouwclaim. Het aantal woningen dat gebouwd mag worden, is lager dan oorspronkelijk overeengekomen. Tegenover het financiële nadeel staat het voordeel dat hiermee een aantal woningen wordt vrijgespeeld in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In totaal verslechtert de grondexploitatie met circa € 126.000. Hiervoor moet een extra voorziening worden getroffen.

Risico's

De gemeente wil het woningbouwprogramma in Broek Oost verlagen. Hiervoor moet overeenstemming worden bereikt met een bouwclaimhouder over de grootte van de bouwclaim. Op ambtelijk niveau loopt hierover overleg met de ontwikkelaar. De overeenkomst moet ook bestuurlijk nog worden afgehecht.

Complex 104: Lange Wemen

Lange Wemen Projectnummer: 104



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, een 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 5.200 m² winkels, horeca en 28 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 zijn huidige vorm is daarmee gestart in 2011.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooral nog geldt hiervoor het volgende: - Verkoop bouwgrond stadskantoor: gerealiseerd; - Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd; - Horeca inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld; - Horecaplein: uitgesteld; - Uitbreiding Thiemsbrug eerste fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld; - Uitbreiding winkels tweede fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld.

Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden
Huidige fase project	Het project bevindt zich gedeeltelijk in de uitvoerings- en gedeeltelijk in de voorbereidingsfase.
Investering/exploitatie	Het onderdeel stadskantoor/renovatie stadhuis is een investeringsproject van de gemeente. Het onderdeel commerciële ontwikkeling is een private opstalontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie.
Bestemming	Centrum, horeca, maatschappelijk (wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, bergingen), maatschappelijk, horeca.
Bouwvolume	Het programma voor Lange Wemen bestaat uit: 1. Handhaven en opwaarderen van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug; 2. Wijzigen van de winkelbestemming op de 1e verdieping van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug in parkeren én parkeren toevoegen op de 2e verdieping; 3. Handhaven en opwaarderen van de bestaande parkeergarage Thiemsbrug; 4. Verwijderen van 5.200 m ² detailhandel en nieuwbouw van circa 8.160 m ² detailhandel; 5. Nieuwbouw van circa 200 m ² commerciële dienstverlening en circa 900 m ² horecaruimte; 6. Nieuwbouw circa 68 woningen waarvan 50% in de sociale huur; 7. Nieuwbouw stadskantoor van circa 9.000 m ² kantoor.
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis (gebiedsontwikkeling)
Projectleider	Ivo Heijenrath
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

De bouw van het nieuwe stadskantoor is in volle gang. De inrichting van de openbare ruimte zal worden afgestemd op de bouw van het nieuwe stadskantoor. Waarbij de openbare ruimte gefaseerd zal worden aangelegd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m ²	5.200		8.200	
Horeca	m ²	200	200	900	
Woningen	aantal	28	21	68	
Kantoor/maatsch.	m ²	9.500	9.500	9.000	
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.048.000	11.021.000	1.954.000	12.974.000	-926.000
Subsidies en bijdragen	-5.160.000	-4.680.000	-479.000	-5.160.000	0
Opbrengsten	-8.448.000	-8.448.000	-325.000	-8.773.000	325.000
Tijdsinvloeden	2.073.000	2.021.000	51.000	2.073.000	0
Eindresultaat	513.000			1.114.000	-601.000
CW eindresultaat	483.000			1.050.000	-567.000
Boekwaarde	-227.000	-87.000			-140.000

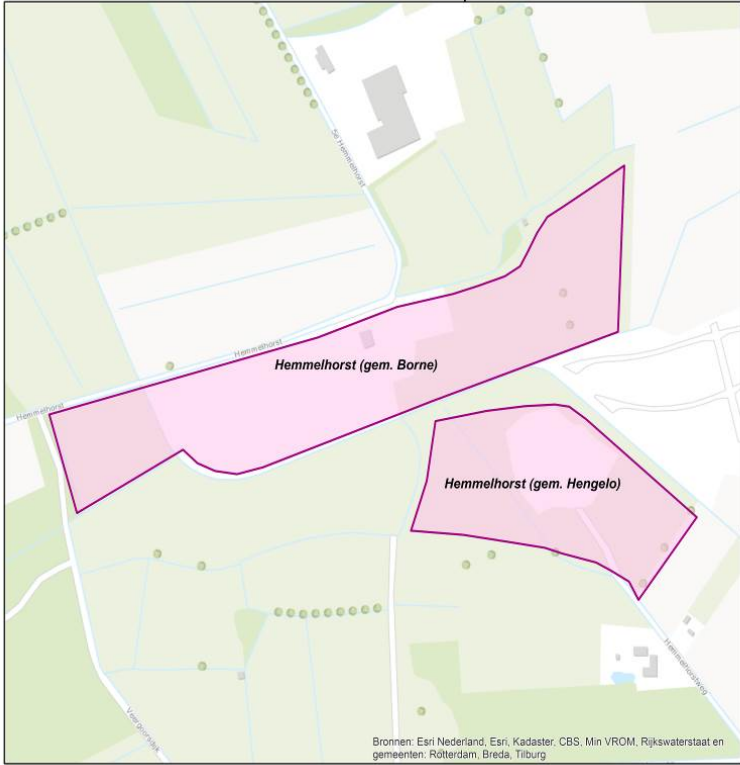
Korte toelichting op grex

De grondexploitatie is licht verslechterd, doordat er een kleine vertraging is ontstaan. Daardoor nemen de civiele kosten (indexering) en plankosten toe. Daarnaast is er een verwerving, een sloop en een doorverkoop meegenomen. De bijdrage daarvoor van de Algemene Dienst mag van wetswege niet direct in de grondexploitatie gestort worden, maar wel in de reserve grondexploitatie. Wanneer deze bijdrage à € 500.000 wel in de grondexploitatie verantwoord had mogen worden, was de verslechtering beperkt gebleven tot € 100.000.

Risico's

- De gemeente heeft het voortgezet gebruik van de gronden van de ontwikkelaar bedongen (de gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar). De eis van de ontwikkelaars is dat ze geen last mogen hebben van het voortgezet gebruik in de bouwstroom. Als er wel een vertraging ontstaat waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden, kan de ontwikkelaar schade claimen;
- Een ander risico is de stagnatie van de ontwikkeling van het vastgoed door de ontwikkelaar. De panden aan het Burgemeester Janssenplein vervallen steeds verder en drukken daarmee een grote stempel op de beleving van binnenstad van Hengelo;
- De twee projecten (Lange Wemen en Stads kantoor) moeten op elkaar aansluiten. Door wijzigingen in het ontwerp van het stads kantoor kan er een aanpassing van de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk zijn;
- Daarnaast is de aanleg van de openbare ruimte en de bouw van het stads kantoor onlosmakelijk met elkaar verbonden. Vertraging van de bouw van het stads kantoor is daardoor direct van invloed op de inrichting van de openbare ruimte;
- In het project Lange Wemen is rekening gehouden met een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte. Indien er besloten wordt om een hogere kwaliteit te realiseren en er geen dekkingsmiddelen worden gevonden, verslechtert de grondexploitatie.

Wijkerslocatie Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -							
	Grondexploitatie Hemmelhorst  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 voor andere ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgekocht.						
Projectresultaat	Tot op heden zijn 3 kavels verkocht.						
Startdatum project	2008						
Oplevering / einddatum project	2039						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	De locatie is bedoeld voor wijkers. Dit is een specifieke doelgroep. Geschat wordt dat hierdoor de doorlooptijd van de kaververkopen langer zal duren dan in reguliere grondexploitaties.						
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt.						
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.						
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwwolume	Circa 16 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.						
Ambtelijk OG	Niet van toepassing						

Projectleider	Theo Kupper
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

Momenteel zijn de kavels op Borns grondgebied bouwrijp. De kavels op Hengelo's grondgebied zullen later bouwrijp gemaakt worden.

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 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.267.000	4.327.000	1.043.000	5.370.000	-103.000
Subsidies en bijdragen	-35.000	-36.000	0	-36.000	1.000
Opbrengsten	-8.180.000	-1.472.000	-6.735.000	-8.207.000	27.000
Tijdsinvloeden	1.452.000	1.769.000	537.000	2.307.000	-855.000
Eindresultaat	-1.496.000	4.588.000	-5.155.000	-566.000	-930.000
CW eindresultaat	-1.180.000	-374.000		-374.000	-806.000
Boekwaarde	4.478.000	4.588.000			-110.000

Korte toelichting op grex

De geraamde kosten zijn met ongeveer € 100.000 toegenomen. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door aanpassing van het prijspeil van 1 januari 2018 naar 1 januari 2019. De raming voor de opbrengsten zijn licht gewijzigd, naar aanleiding van een taxatie van eind 2018. De rentekosten nemen aanzienlijk toe doordat er vanuit gegaan wordt dat de verkoop 10 jaar langer in beslag gaat nemen.

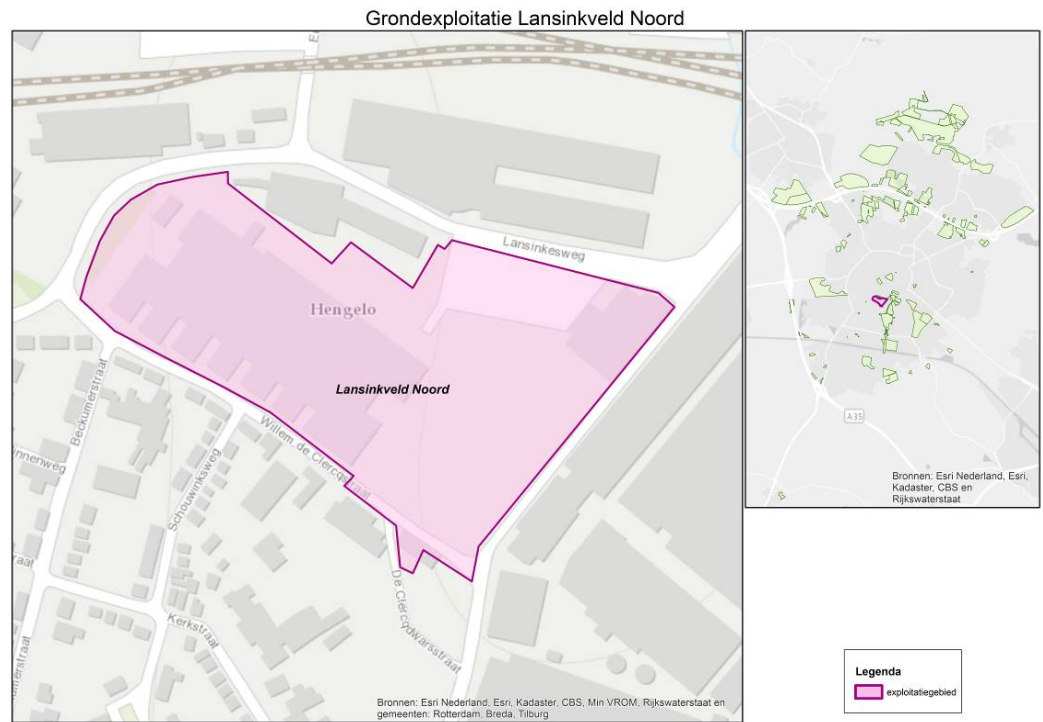
Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 930.000 op eindwaarde.

Risico's

Niet van toepassing

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

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



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 5,2 hectare Substructuur 1,2 hectare Netto uitgeefbaar 4,0 hectare
Doel	De ambitie is om in het deelgebied Lansinkveld Noord een binnenstedelijke techniek- en onderwijscampus te realiseren en een broedplaats voor vakmanschap te ontwikkelen om op deze wijze het bedrijfsleven en het onderwijs te verbinden. Binnen het deelgebied is een grote menging van, en variëteit in, functies mogelijk.
Projectresultaat	Zie voorgaand. Het ROC van Twente is in 2009 in gebruik genomen.
Startdatum project	2002
Oplevering / einddatum project	2023
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	De eerste fase van het project is gerealiseerd, voor de vervolgfases (Hijsh en woonwerkblok) worden plannen ontwikkeld. De locatie is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, tijdelijk, verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Bestemming	Gemengde doeleinden (onderwijs, wonen, kantoren, detailhandel, horeca, leisure)
Bouwvolume	Maximaal naar schatting 75.000 m ² (kantoren gelimiteerd op 30.000 m ² , detailhandel gelimiteerd op 2.000 m ² b.v.o., horeca gelimiteerd op 400 m ² b.v.o., leisure gelimiteerd op 3.000 m ² b.v.o. en een discotheek groot maximaal 1.000 m ² b.v.o.)
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink

Projectleider	Rogier Jacobs
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

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

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		
Overig	m ²	10.000	10.000	75.100	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	31.066.000	28.885.000	2.197.000	31.082.000	-16.000
Subsidies en bijdragen	-19.190.000	-18.798.000	-408.000	-19.205.000	15.000
Opbrengsten	-12.191.000	-5.234.000	-7.096.000	-12.330.000	139.000
Tijdsinvloeden	5.986.000	5.516.000	683.000	6.199.000	-213.000
Eindresultaat	5.671.000			5.746.000	-75.000
CW eindresultaat	5.137.000			5.204.000	-67.000
Boekwaarde	10.281.000	10.370.000			-89.000

Korte toelichting op grex

In 2018 is een huuropbrengst à € 212.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van parkeerplaatsen en panden. Hiernaast zijn per saldo circa € 30.000 plan- en beheerskosten gemaakt. De financieringskosten bedroegen € 267.000 in 2019.

Er is in 2017 een gebiedsconcept ontwikkeld door Van Wijnen. Van Wijnen heeft in 2018 een aanzet gemaakt met de concretisering van dit gebiedsconcept in een ontwikkelplan. Het ontwikkelplan is nog niet opgeleverd. De planvorming verloopt traag.

In 2018 is het Stork paviljoen gerealiseerd waarmee een start gemaakt is met de 'placemaking'. In de grondexploitatie per 01-01-2019 is rekening gehouden met nog één jaar (2019) opbrengsten uit tijdelijke verhuur.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 5.204.000 per 01-01-2019 en is daarmee ten opzichte van 2018 verslechterd met € 67.000. De verslechtering wordt met name veroorzaakt doordat de werkelijke rente in 2018 hoger was dan de geraamde rente voor 2018.

Risico's

Er is het afgelopen jaar samen met Van Wijnen gewerkt aan de actualisatie van het ontwikkelplan voor Lansinkveld Noord. Op basis van dit ontwikkelplan kan het nodig zijn om de grondwaarde te verlagen. Als de grondwaarde verlaagd wordt, neemt de gemeente 50% van de verlaging voor haar rekening zolang er geen overeenstemming bereikt wordt over het nieuwe ontwikkelplan. Nadat er overeenstemming is bereikt, draagt de gemeente nog het risico op 25% van een eventuele grondprijsverlaging.

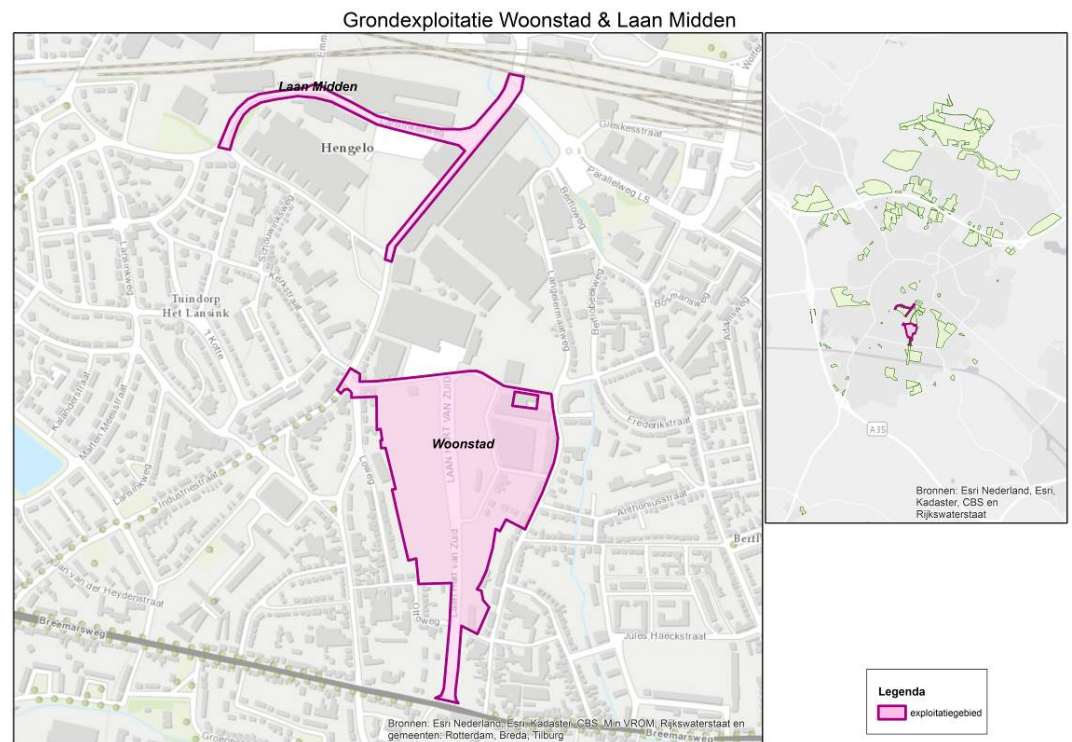
Wanneer de gemeente niet bereid is mee te werken aan het bestemmingsplan dat op basis van het ontwikkelplan ter besluitvorming zal worden voorgelegd, zal de gemeente aan Van Wijnen (maximaal) € 150.000 plankosten moeten vergoeden.

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

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

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

Afbeelding



Ruimtegebruik

Exploitatiegebied	11,4 hectare
Substructuur	7,6 hectare
Netto uitgeefbaar	3,8 hectare

Doel

De deelgebieden EMGA Zuid en Langelier 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 en 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 aangelegd tussen de Breemarsweg en Esrein. De Lansinkesweg is heringericht tussen de Julianalaan en de Emmaweg. In Langelier Erve zijn 158 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 22 woningen, is gebouwd. De Lansinkesweg (tussen Emmaweg en Europatunnel) en de Industriestaat worden heringericht. In het gebied worden nog 120 woningen en circa 600 m² bruto vloer oppervlak commerciële dienstverlening gerealiseerd.

Startdatum project

2002

Oplevering/
einddatum project

2025

Looptijd langer dan 10
jaar? Zo ja, motiveren

Niet van toepassing

Huidige fase

Uitvoerend stadium

Grondexploitatie of investering	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Bestemming	Wonen, verkeer, gemengde doeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39 woningen Stelplaats/Smederij, maximaal 85 woningen EMGA Zuid zuid, maximaal 80 woningen EMGA Zuid noord, maximaal 3.000 m ² gezondheidsvoorzieningen, dienstverlening
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Lars Harms, Koen van Ekeris, Rogier Jacobs
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

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

De Lansinkesweg en de Industriestraat worden heringericht. Met de herinrichting wordt de bereikbaarheid van het exploitatiegebied verbeterd. Een belangrijk aspect hierbij, is de scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Binnen Hart van Zuid is een school (ROC) gerealiseerd die veel langzaam verkeer trekt.

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			5.329	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 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	49.154.000	42.990.000	6.476.000	49.466.000	-312.000
Subsidies en bijdragen	-31.322.000	-31.406.000		-31.406.000	84.000
Opbrengsten	-12.331.000	-9.506.000	-2.872.000	-12.379.000	48.000
Tijdsinvloeden	6.030.000	4.876.000	1.056.000	5.931.000	99.000
Eindresultaat	11.532.000			11.611.000	-79.000
CW eindresultaat	10.420.000			10.489.000	-69.000
Boekwaarde	8.268.000	6.952.000			1.316.000

Korte toelichting op grex

Begin 2018 is grond aan de Stelplaats en een deel van de grond langs de Laan conform contract geleverd aan Van Wijnen voor € 1.282.000. Hiernaast is een huuropbrengst à € 21.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van grond aan Twinta. De tijdelijke verhuur is, zoals vorig jaar gemeld, in mei 2019 beëindigd. In 2018 is de subsidie voor de bodemsanering van Esrein 34-42 vastgesteld. Als gevolg hiervan is € 200.000 subsidie ontvangen. Voor de stimulering van woningbouw in Hart van Zuid is € 105.000 ten gunste van het deelplan Langelier Erve gebracht.

In 2018 is circa € 76.000 uitgegeven aan bouwrijp maken, saneren en plan- en beheerkosten en is circa € 215.000 uitgegeven aan financieringskosten.

Voor de strook langs de Laan heeft Van Wijnen in 2018 gewerkt aan de uitwerking van een stedenbouwkundige schets in een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is nog niet afgerond. Omdat dit proces traag verloopt, worden de plankosten circa € 58.000 hoger ingeschat. In de strook langs de Laan bleek nog een restverontreiniging aanwezig die opgeruimd moest worden om de grond geschikt te maken voor het toekomstig gebruik. Hiermee zijn de saneringskosten toegenomen met € 44.000. Voor de herinrichting van de Lansinkesweg en de Industriestraat is gewerkt aan een Definitief Ontwerp. Dit Definitief Ontwerp wordt afgerond in het voorjaar van 2019.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 10.489.000 per 01-01-2019 en is daarmee verslechterd met € 69.000. De verslechtering wordt met name veroorzaakt doordat de werkelijke rente in 2018 hoger was dan de geraamde rente voor 2018. De extra plan- en saneringskosten in Langelier Erve zijn gedekt door de bijdrage die in het verleden ontvangen is voor de stimulering van woningbouw in Hart van Zuid ten gunste van Langelier Erve te brengen.

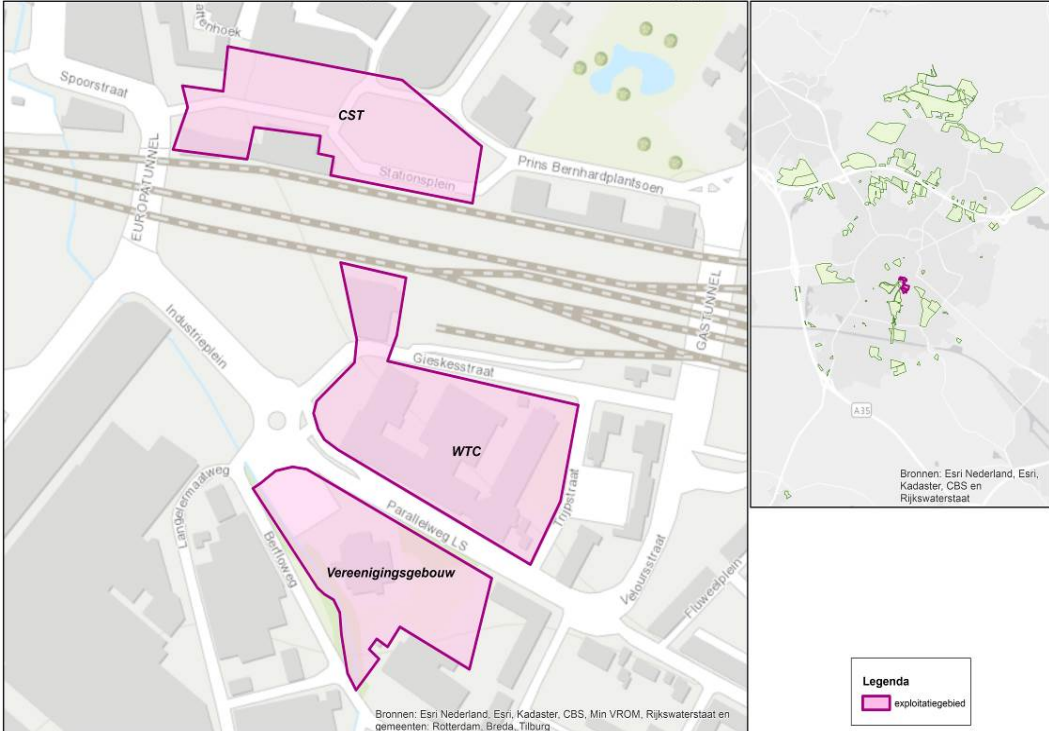
Risico's

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

Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Vereenigingsgebouw

Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Vereenigingsgebouw

Projectnummer: 711& 712

	Grondexploitatie CST, WTC en Vereenigingsgebouw  Legenda exploitatiegebied						
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 Vereenigingsgebouw vormgegeven. In de spin off van het WTC Twente wordt het Vereenigingsgebouw ontwikkeld als business centrum van Twente met als functies congres- & vergaderfaciliteiten en horeca.						

Projectresultaat	Poppodium Metropool, kantoren voor Siemens (afgerond 10.000 m ²) en de P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De voormalige MTS is gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee is de eerste opstap voor de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict gezet, waardoor het WTC Twente ook in fysieke zin nadrukkelijk zichtbaar is op een betekenisvolle plek in de stationsomgeving van het Centraal Station van Twente. In de komende 20 jaar worden in het WTC Business district 15.000 m ² kantoren en 50 woningen gerealiseerd. Het Verenigingsgebouw wordt getransformeerd tot "business" centrum met congres, vergader- en horecafaciliteiten.
Startdatum project	2006
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralsnog gelden hiervoor de volgende einddata: ▪ Verenigingsgebouw: 2020; ▪ WTC business district: 2034.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het WTC Businessdistrict is een compacte kantorenlocatie waarvoor de lange looptijd op zich een risico beperkende maatregel is.
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investing/exploitatie	Grondexploitatie & Investing in Stationsplein, fietsenstalling en verbouw bouwdeel 5 en 6.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Bestemming	Educatieve doeleinden, bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39.000 m ² educatieve doeleinden
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Sam Landman, Koen van Ekeris
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

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

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	24.700	9.700
Overig	m ²	15.000	2.000	4.760	3.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	27.683.000	22.893.000	5.353.000	28.246.000	-563.000
Subsidies en bijdragen	-18.026.000	-15.326.000	-3.017.000	-18.343.000	317.000
Opbrengsten	-6.590.000	-1.790.000	-4.800.000	-6.590.000	
Tijdsinvloeden	2.907.000	723.000	2.237.000	2.960.000	-53.000
Eindresultaat	5.976.000			6.273.000	-297.000
CW eindresultaat	4.253.000			4.485.000	-232.000
Boekwaarde	7.074.000	6.501.000			573.000

Korte toelichting op grex

In 2018 is de tweede fase van bouwdeel 6 verbouwd. Voor het onrendabele deel van de verhuurexploitatie is een bijdrage van € 163.000 ontvangen vanuit de, binnen de Reserve decentralisatie gereserveerde, middelen uit ISV 3 voor Hart van Zuid. De subsidie vanuit de Agenda van Twente is in 2018 definitief vastgesteld en afgerekend. In 2018 is de laatste € 1.540.000 ontvangen.

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Hart van Zuid zijn met de voltooiing van de Laan Hart van Zuid vervuld. De middelen die binnen de Reserve decentralisatie gereserveerd zijn voor Hart van Zuid à € 343.000 worden na instemming van de gemeenteraad ingezet voor positionering, communicatie en marketing. De langjarige grootschalige gebiedsontwikkeling in Hart van Zuid heeft een nieuwe impuls nodig om onder de aandacht te komen dan wel te blijven van toekomstige bewoners en gebruikers. De kosten hiervan zijn per 01-01-2019 geraamd binnen de grondexploitatie van het WTC Businessdistrict.

In 2017 ontstond er een kans om de grond aan de Trijpstraat tijdelijk te verhuren. In verband hiermee is begin 2018 een opbrengst geraamd. Deze opbrengst is niet haalbaar gebleken en is daarmee komen te vervallen per 01-01-2019.

Het proces dat naar verwachting binnenkort leidt tot de verlening van een omgevingsvergunning en vervolgens tot de overdracht van het Vereenigingsgebouw is intensief begeleid. Doordat de kosten hiervan hoger zijn dan vooraf ingeschat, zijn de totale plankosten toegenomen met € 34.000. Voor het functioneren van het parkeerterrein dat nabij het Vereenigingsgebouw gerealiseerd gaat worden, is het nodig dat er Parallelweg L.S. wordt aangepast. Hiervoor is per 01-01-2019 € 78.000 budget in de grondexploitatie opgenomen.

Het contante waarde resultaat verslechtert met € 232.000 per 01-01-2019. De verslechtering wordt veroorzaakt door de hogere plankosten die samenhangen met de intensieve begeleiding van de procedures rondom het Vereenigingsgebouw, de kosten van de aanpassing van de Parallelweg L.S. en doordat de werkelijke rente in 2018 hoger was dan de geraamde rente voor 2018.

Risico's

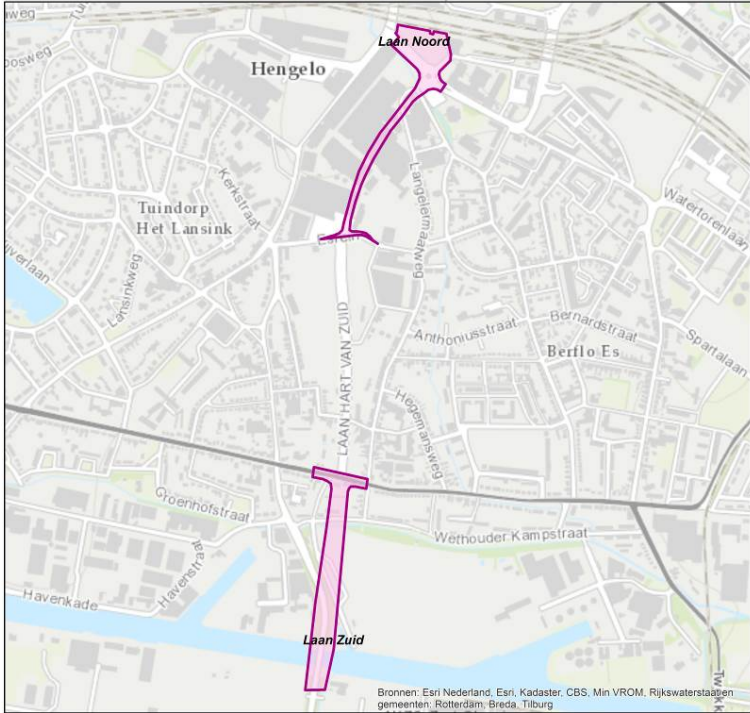
De omvang van het programma blijft groot. Het risico bestaat dat onvoldoende invulling voor de m² kantoren en appartementen gevonden wordt en dat hierdoor een gedeelte van het programma niet of voor een lagere prijs gerealiseerd wordt. De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij wil dat bouwdeel 1 van de MTS (tijdelijk) behouden wordt en dat het wenselijk is dat er onderzoek gedaan wordt naar de mogelijkheden van inpassing van bouwdeel 1 in de te realiseren nieuwbouw. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van voorlopige instandhouding. Met de kosten van inpassing is geen rekening gehouden.

In 2017 is gestart met de exploitatie van bouwdeel 6 met als doel een vliegwiel te creëren voor de kantoorontwikkeling in de het WTC Businessdistrict. De kosten die gemaakt worden in samenhang met het beheer en de exploitatie worden in principe in rekening gebracht bij huurders. Het risico bestaat dat dit niet volledig lukt.

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

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

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

	Grondexploitatie Laan Noord & Zuid  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaats gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>2,12 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,07 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>0,05 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	2,12 hectare	Substructuur	2,07 hectare	Netto uitgeefbaar	0,05 hectare
Exploitatiegebied	2,12 hectare						
Substructuur	2,07 hectare						
Netto uitgeefbaar	0,05 hectare						
Doel	Verbeteren van de (eu)regionale bereikbaarheid en de economische structuur. De Laan Hart van Zuid is de drager van het plan Hart van Zuid. Met de uitvoering van de 1^e fase Hart van Zuid, waarmee medio 2005 is gestart, is het centrale deel van de Laan aangelegd. Voor de 2^e fase resteren het noordelijk en zuidelijk deel van de Laan. Het noordelijk deel betreft het deel tussen Esrein en het Industrieplein, ter hoogte van het Centraal Station Twente. Dit deel doorsnijdt het fabriekscomplex van Stork Thermeq. Om dit wegvak te kunnen aanleggen is dit bedrijf verplaatst naar de Kanaalzone. Het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid vormt de verbinding tussen de Breemarsweg en de Boekeloseweg en kruist daarbij het Twentekanaal. Voor dit deel van de verbinding is de aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal noodzakelijk. Door de aanleg van de Laan Hart van Zuid ontstaat er rond het Centraal Station Twente een internationaal vervoersknooppunt met een uitstekend vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en instellingen. Tevens wordt voor de Kanaalzone de aansluiting op het rijkswegenstelsel aanzienlijk verbeterd. Daarnaast verbindt de Laan Hart van Zuid de diverse deelgebieden van het plan Hart van Zuid met elkaar.						
Projectresultaat	▪ De Noordelijke Laan Hart van Zuid (tussen Esrein en Industrieplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industrieplein; ▪ De 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	2010						

Oplevering / einddatum project	2027
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering / exploitatie	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Bestemming	Verkeer, wonen
Bouwvolume	2 woningen
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Robert Dwars (extern), Paul Kraesgenberg
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

De laan wordt aangelegd voor de ontsluiting van Hart van Zuid. Voor de aanleg van de noordelijke laan is in 2016 gestart met het bouwrijp maken. In 2018 is de noordelijke laan opgeleverd. De zuidelijke laan wordt opgeleverd in het voorjaar van 2019.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	44.125.000	38.236.000	5.871.000	44.107.000	18.000
Subsidies en bijdragen	-39.367.000	-36.808.000	-2.880.000	-39.688.000	321.000
Opbrengsten	-125.000		-130.000	-130.000	5.000
Tijdsinvloeden	-683.000	-1.502.000	696.000	-805.000	122.000
Eindresultaat	3.932.000			3.485.000	447.000
CW eindresultaat	3.290.000			2.916.000	374.000
Boekwaarde	-2.238.000	-73.000			-2.165.000

Korte toelichting op grex

Na afronding van de sanering en de oplevering van het GOS is in de zomer van 2018 de uiteindelijke vorm van de noordelijke laan zichtbaar geworden. Na Stork 150! is dit deel van de laan ook in gebruik genomen. Het budget onvoorzien dat voor de bodemsanering was gereserveerd, is vrijwel niet aangebroken. Met name als gevolg hiervan zijn de sloop- en saneringskosten gedaald met € 109.000. De kosten van de GOS zijn verrekend met Gasunie. Ook hiervoor geldt dat het budget onvoorzien niet nodig gebleken is waardoor de civiele kosten circa € 133.000 lager uitvallen per 01-01-2019.

In de loop van 2018 is ook het profiel en de ligging van het nieuwe talud van de zuidelijke laan zichtbaar geworden. In het najaar is de nieuwe Boekelosebrug ingevaren. Naar verwachting zal de zuidelijke laan in het voorjaar van 2019 geopend worden. Per 01-01-2018 werd ervan uitgegaan dat de laan per 31-12-2018 geopend zou zijn; er is vertraging opgetreden.

Tussen de Breemarsweg en de Wethouder Kampstraat zijn in 2018 geluidwerende muren gerealiseerd en zijn er maatregelen getroffen aan enkele omliggende woningen. De ontsluiting van Breemarsweg 177-179 is aangepast. De aansluiting van de Breemarsweg op de kruising met laan Hart van Zuid is gerealiseerd. De totale kosten van civiel werk, sloop en sanering liggen € 122.000 hoger dan geraamd per 01-01-2018. Deze toename van kosten hangt samen met de vertraging van de realisatie van de zuidelijke laan en de brug. De plankosten en de kosten van planschade worden per 01-01-2019 circa € 102.000 hoger ingeschat.

In 2018 is een derde en een vierde voorschot uit de subsidie voor de innovatiedriehoek ontvangen van per saldo € 4.390.000. Ook is een voorschot ontvangen vanuit de BDU subsidie van € 2.133.000. Het Waterschap heeft € 200.000 beschikbaar gesteld vanuit KAS (Klimaat Actieve Stad) voor de aanleg van de Balktsbeek. Van Rijkswaterstaat is een aanvullende bijdrage ontvangen van € 128.000 voor de BTW van de kosten van de vervanging van damwanden nabij de landhoofden van de Boekelosebrug. Voor het graven van de sleuven ten behoeve van het verleggen van kabels en leidingen is een bijdrage ontvangen van per saldo € 79.000. Voor het relinen van het riool onder de Breemarsweg wordt een bijdrage verleend vanuit het rioolfonds. Hier werd niet op gerekend per 01-01-2018.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met € 374.000. Deze verbetering wordt met name veroorzaakt doordat aanvullende bijdragen ontvangen zijn die niet voorzien werden per 01-01-2018.

Risico's

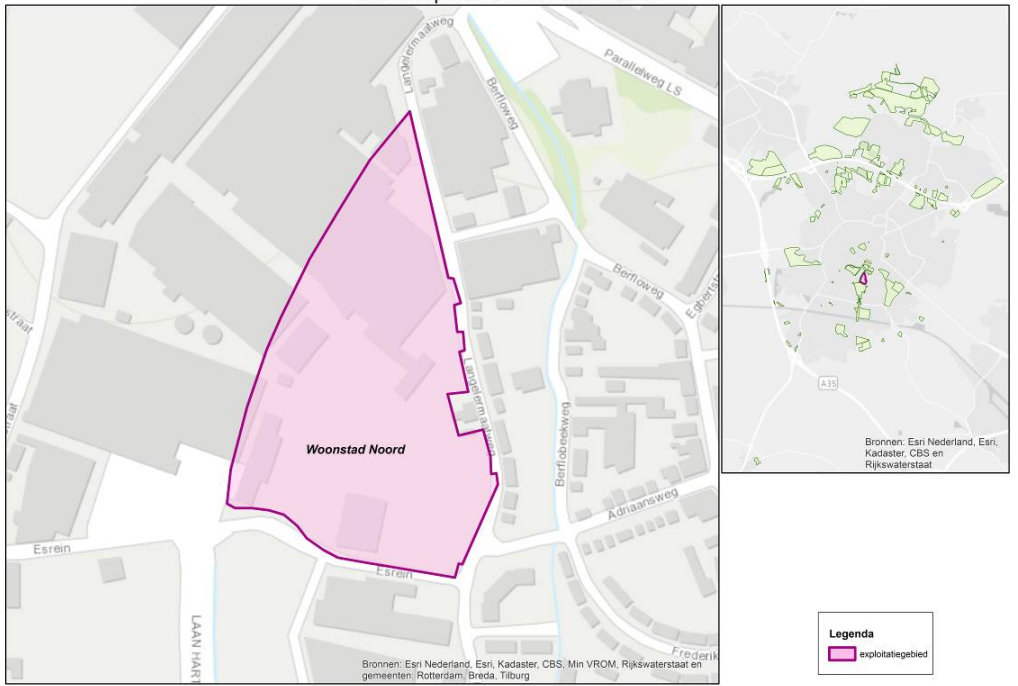
Voor de Laan zijn subsidies verstrekt op basis waarvan de werkzaamheden binnen een bepaalde termijn gerealiseerd moeten worden. Wanneer deze termijn niet gehaald wordt of wanneer niet aan alle voorwaarden voldaan kan worden, kunnen subsidies lager vastgesteld worden.

De Noordelijke Laan is opgeleverd maar er is nog geen overeenstemming bereikt met de aannemer die de noordelijke laan heeft aangelegd over de eindafrekening.

De aannemer van de Zuidelijke Laan heeft een claim neergelegd voor meerkosten die samenhangen met de vertraging die ontstaan is. De aannemer meent dat de vertraging te wijten is aan het handelen van de gemeente. De gemeente is het hier niet mee eens.

Complex 714: Hart van Zuid, 2^e fase Ketelfabriek HVZ

Hart van Zuid, 2^e Ketelfabriek HvZ (voorheen Woonstad Noord) Projectnummer: 714

	Grondexploitatie Woonstad Noord  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	3,7 hectare
	Substructuur	1,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	2,6 hectare
Doel	Ten aanzien van Ketelfabriek HvZ 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 Langelermaatweg, Esrein en de noordelijke Laan Hart van Zuid wordt niet voorzien vóór 2027.	
Projectresultaat	- Op basis van de ambitie 150 woningen; - Op basis van de grondexploitatie herstructurering van 2,6 hectare bedrijventerrein.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2027	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	In de afspraken die gemaakt zijn over de herijking van de samenwerking is overeengekomen dat de Van Wijnen het terrein in 2027 overneemt. Tot die tijd huurt Van Wijnen het terrein.	
Huidige fase project	Met een stagnerende woningmarkt, is er een zodanige vertraging ontstaan in de ontwikkeling van het plan Hart van Zuid dat de ontwikkeling van Ketelfabriek HvZ op korte termijn niet realistisch is. Daarom is in de grondexploitatie uitgegaan van bedrijventerrein. Het terrein is tijdelijk verhuurd aan Van Wijnen.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	

Bestemming	Bedrijventerrein
Bouwvolume	37.000 m ² grond
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	11.541.000	8.182.000	3.406.000	11.588.000	-47.000
Subsidies en bijdragen	-8.467.000	-5.465.000	-3.018.000	-8.483.000	16.000
Opbrengsten	-3.694.000	-23.000	-3.744.000	-3.767.000	73.000
Tijdsinvloeden	-239.000	-257.000	60.000	-197.000	-42.000
Eindresultaat	-859.000			-859.000	0
CW eindresultaat	-719.000			-705.000	-14.000
Boekwaarde	2.389.000	2.438.000			-49.000

Korte toelichting op grex

In 2018 is conform afspraak het asbest dak van hal 16, aan Esrein, vervangen. De kosten bedroegen € 77.000. De plan- en beheerkosten bedroegen € 21.000 in 2018. Van Wijnen heeft de grond in Woonstad Noord, conform afspraak, gehuurd tegen gereduceerd tarief. De opbrengst uit huur en canon bedroeg € 112.000 in 2018. Het contante waarde resultaat is verslechterd met € 14.000 per 01-01-2019.

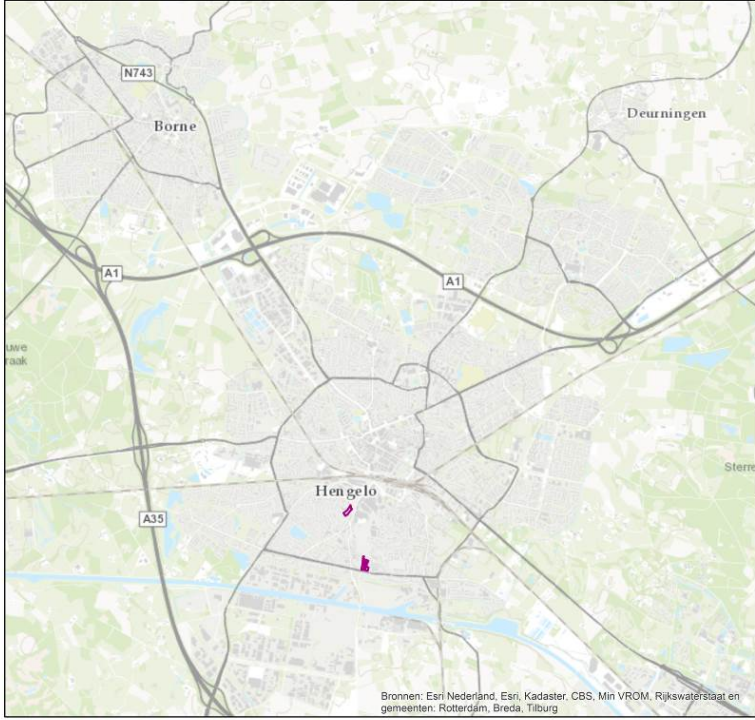
Risico's

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

Te zijner tijd zal Van Wijnen een ontwikkelplan ontwikkelen voor Ketelfabriek HvZ. Binnen de afspraken die gemaakt zijn met Van Wijnen is uitgegaan van de mogelijkheid Ketelfabriek HvZ te ontwikkelen met woningen. Wanneer er onvoldoende vraag is naar stedelijk wonen na 2027 of wanneer er bestuurlijk andere prioriteiten gesteld worden, kan dit gevolgen hebben.

Complex 790: Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Verspreide gronden binnen Hart van Zuid Projectnummer: 790

	Grondexploitatie Verspreide Gronden binnen Hart van Zuid 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,9 hectare
	Substructuur	0,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,7 hectare
Doel	Doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.	
Projectresultaat	De opstallen zijn inmiddels afgestoten. De gronden worden ontwikkeld.	
Startdatum project	1998/2018	
Oplevering / einddatum project	2022	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Maatschappelijk	
Bouwvolume		
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Paul Kraesgenberg / Rogier Jacobs/ Paula Hester	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal	1	1	12	0
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2	800	800		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	3.201.000	2.731.000	532.000	3.263.000	-62.000
Subsidies en bijdragen	-1.444.000	-1.444.000	0	-1.444.000	0
Opbrengsten	-1.334.000	-685.000	-708.000	-1.393.000	59.000
Tijdsinvloeden	1.543.000	1.412.000	142.000	1.554.000	-11.000
Eindresultaat	1.965.000			1.979.000	-14.000
CW eindresultaat	1.816.000			1.828.000	-12.000
Boekwaarde	1.943.000	2.013.000			-70.000

Korte toelichting op grex

In 2018 zijn circa € 22.000 plan- en beheerkosten gemaakt. In 2018 hebben zich geïnteresseerden gemeld voor de kavels nabij de Breemarsweg. Eén kavel wordt verkocht voor de uitbreiding van het erf van Breemarsweg 154. Door de aanleg van het kruispunt met de Laan is het onwenselijk dat achteruit gereden wordt vanaf het erf. Door middel van de uitbreiding van het erf kan er gedraaid worden op eigen terrein. Hiermee wordt het gebruik van de uitrit van Breemarsweg 154 veiliger. Voor de andere kavel wordt gewerkt aan een plan.

Per 01-01-2019 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.828.000. Hiermee is het resultaat met circa € 12.000 verslechterd.

Risico's

De verkoopwaarde van de percelen kan door omgevingsfactoren, zoals de beperkte toegankelijkheid van percelen of hinder van het gebruik van omliggende bebouwing, lager uitvallen.

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

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

		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	9,6 hectare
	Substructuur	2,8 hectare
	Netto uitgeefbaar	6,8 hectare
Doel	Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd.	
Projectresultaat	Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Bestemming	Bedrijventerrein	
Bouwwolume	68.000 m ² grond	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider		
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			68.000	43.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.305.000	11.238.000	1.102.000	12.341.000	-36.000
Subsidies en bijdragen	-4.474.000	-4.413.000	-69.000	-4.482.000	8.000
Opbrengsten	-8.569.000	-5.248.000	-3.320.000	-8.569.000	0
Tijdsinvloeden	183.000	145.000	20.000	165.000	18.000
Eindresultaat	-555.000			-545.000	-10.000
CW eindresultaat	-493.000			-484.000	-9.000
Boekwaarde	1.631.000	1.722.000			-91.000

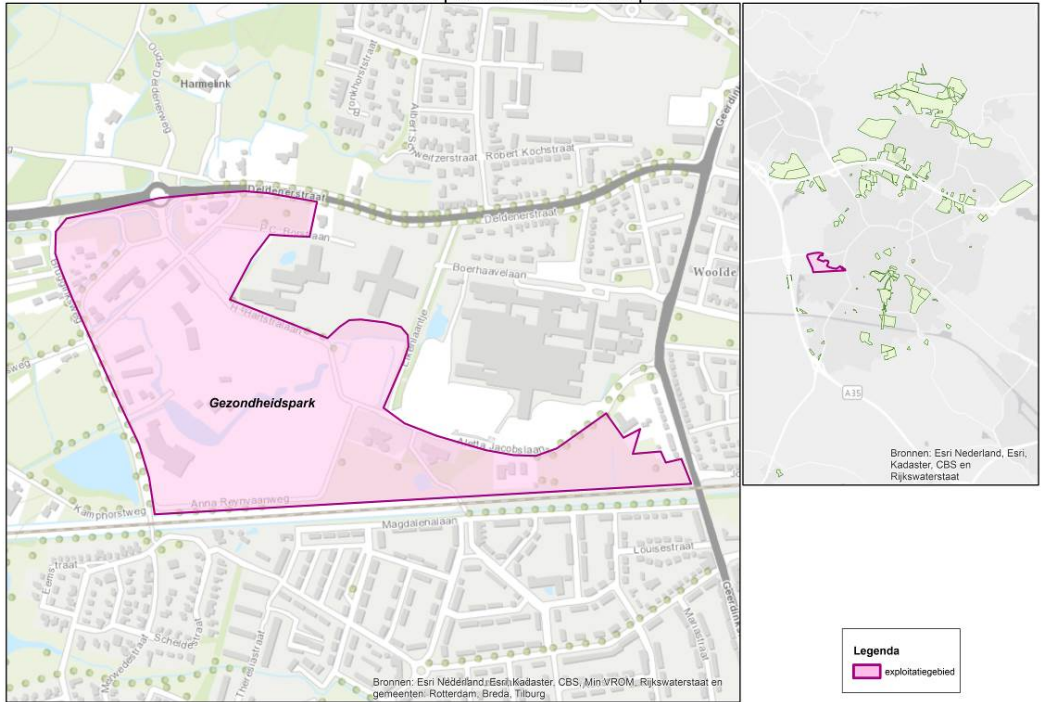
Korte toelichting op grex

In 2018 is € 63.000 betaald voor de verplaatsing van de gasleiding en daarmee zijn de financiële afspraken met de Gasunie afgewikkeld. Aan plan- en beheerkosten is € 12.000 besteed in 2018.
Een deel van de overtollige grond die op de kavels rondom Stork Thermeq lag, is verplaatst naar het talud van de toekomstige zuidelijke laan. De resterende overtollige grond zal verplaatst of afgevoerd worden in 2019.
Op basis van de financiële voortgang is € 17.000 IMG subsidie verantwoord in de grondexploitatie.
Voor de verhuur van het perceel waarop de nieuwe brug gebouwd is, is € 25.000 huur ontvangen in 2018.
Het contante waarde resultaat is per 01-01-2019 licht 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 Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min.vROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	25,6 hectare
	Substructuur	11,7 hectare
	Netto uitgeefbaar	13,9 hectare
Doel	Het creëren van een omgeving waar zorg gerelateerde woonfuncties, zorginstellingen en zorg gerelateerde bedrijvigheid kunnen komen tot ketenzorg, versterking en samenwerking.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor zorg gerelateerde woningen, instanties, bedrijvigheid en reguliere woningen voor specifieke doelgroepen. Een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.	
Startdatum project	In 1994 is er een Masterplan Gezondheidspark gemaakt, waarmee de start van het Gezondheidspark een feit was.	
Oplevering / einddatum project	De verkoop van de laatste kavel is gepland in 2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk	
Bouwvolume	Circa 10,8 hectare	

Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Christel Zûm Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

De kavels voor het woongebied in het Gezondheidspark zijn bouwrijp gemaakt door de gemeente en de ontwikkelaar is in 2018 gestart met de bouw van de 1^e fase van de woningen. De verkoop van de woningen in de 2^e fase is inmiddels in volle gang.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²			5.136	
Woningen	aantal			68	37
Kantoor/maatsch.	m ²			87.169	38.171
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.060.000	21.628.000	430.000	22.057.000	3.000
Subsidies en bijdragen	-3.379.000	-3.402.000	-12.000	-3.414.000	35.000
Opbrengsten	-22.195.000	-11.869.000	-10.344.000	-22.213.000	18.000
Tijdsinvloeden	9.600.000	8.626.000	1.072.000	9.698.000	-98.000
Eindresultaat	6.086.000			6.129.000	-43.000
CW eindresultaat	5.298.000			5.336.000	-38.000
Boekwaarde	16.025.000	14.983.000			1.042.000

Korte toelichting op grex

De kosten in de grondexploitatie zijn nagenoeg gelijk gebleven. De toename van subsidies en bijdragen betreft niet geraamde huren en pachten en rente die betaald is voor de uitgestelde afname voor de woningbouw in 2018. De verkoop van de horecaboerderij en een gedeelte van de woningbouwkavels heeft afgelopen jaar niet plaatsgevonden. Hierdoor en doordat de werkelijke rente in 2018 hoger was dan de geraamde rente nemen de kosten van de tijdsinvloeden toe. De contante waarde is dit jaar verslechterd met € 38.000 per 01-01-2019.

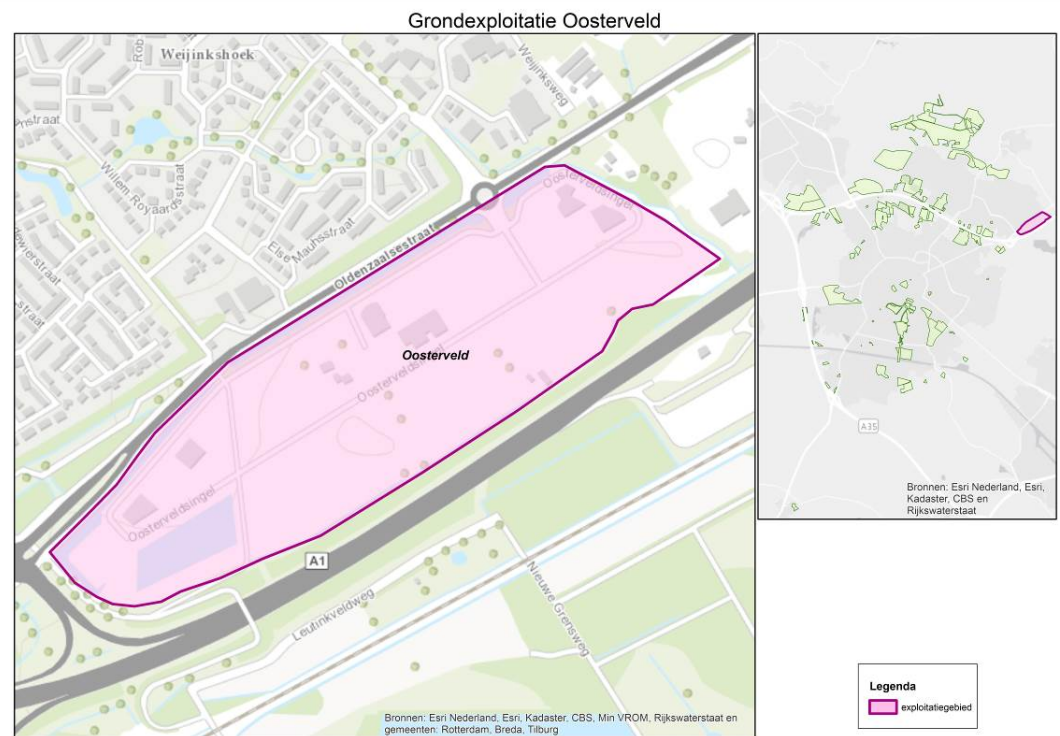
Risico's

De uitgifte van de kavels kan langzamer verlopen dan gepland. Met constante monitoring wordt geprobeerd dit risico voor te blijven of te reduceren.

Een ander risico is dat de te maken kosten voor het verkleinen van kavels (zodat deze beter verkoopbaar worden) niet doorbelast kunnen worden aan potentiële gebruikers van deze wegen en openbare ruimten.

Complex 35: Oosterveld

Oosterveld Projectnummer: 35



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	22,2 hectare 7,1 hectare 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 en 1 kavel in erfpacht uitgegeven.	
Startdatum project	2001	
Oplevering / einddatum project	2028	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
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.	
Investing/exploitatie	Het project Oosterveld is een grondexploitatie.	
Bestemming	Bedrijvigheid	
Bouwwolume	Circa 15 hectare bedrijvigheid	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Sybold Herder	
Planeconoom	Gerrit Knecht	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden bestonden uit het bouw- en woonrijpmaken van het terrein en aanleg van de voorzieningen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			Ca 150.000	49.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	15.991.000	15.378.000	748.000	16.126.000	135.000
Subsidies en bijdragen	-763.000	-763.000		-763.000	0
Opbrengsten	-20.945.000	-7.334.000	-13.679.000	-21.013.000	-68.000
Tijdsinvloeden	9.870.000	8.690.000	1.170.000	9.860.000	-10.000
Eindresultaat	4.152.000			4.210.000	58.000
CW eindresultaat	3.406.000			3.454.000	48.000
Boekwaarde	17.510.000	15.971.000			1.539.000

Korte toelichting op grex

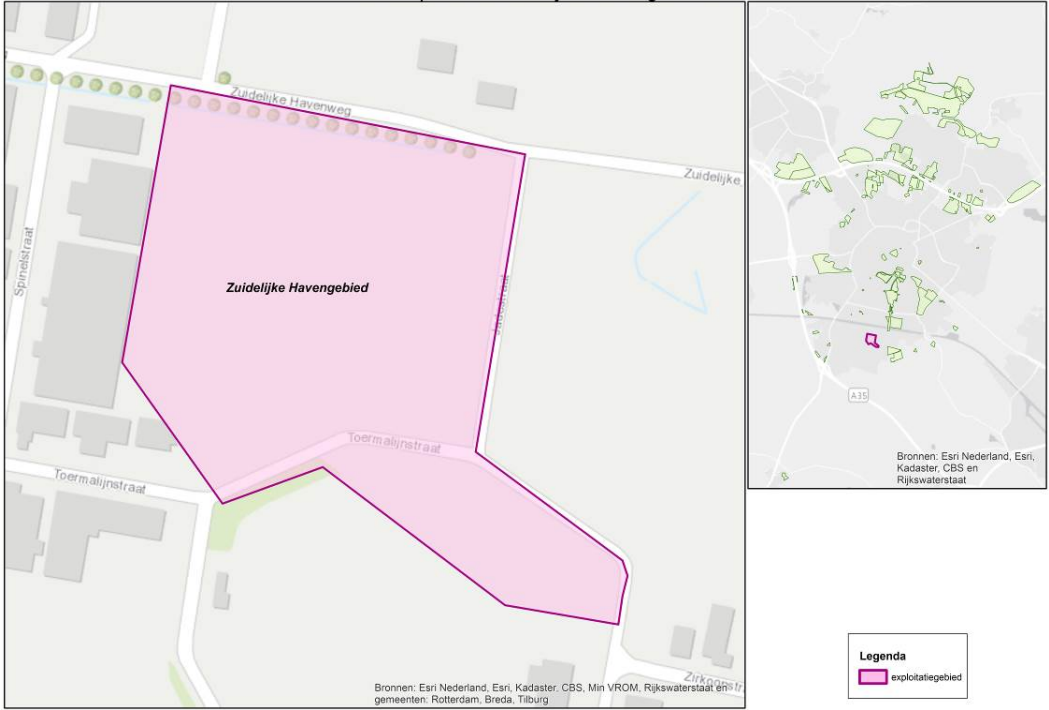
De kosten zijn met circa € 135.000 toegenomen. Gebleken is dat meer kosten nodig zijn om de planbegeleiding tot het einde van het project mogelijk te maken. De opbrengsten zijn met € 68.000 toegenomen, doordat in 2018 hogere grondprijzen zijn gerealiseerd dan vorig jaar aangenomen. Rentekosten zijn met € 10.000 afgenomen. Het eindresultaat is met € 48.000 verslechterd per 01-01-2019. Hiervoor moet een extra voorziening worden getroffen.

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	Exploitatiegebied	6,3 hectare
	Substructuur	0,6 hectare
	Netto uitgeefbaar	5,7 hectare
Doel	Realisatie van bedrijventerrein.	
Projectresultaat	Het doel van het project is het voorzien in de behoefte aan bedrijfskavels in de gemeente Hengelo.	
Startdatum project	2004	
Oplevering / einddatum project	2018	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project is afgerond.	
Investering/exploitatie	Voor het project Zuidelijke Havengebied is een grondexploitatie vastgesteld.	
Bestemming	Bedrijvigheid	
Bouwvolume	56.576 m2 bedrijventerrein	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Niet van toepassing	
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

Alle werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken zijn afgerond en alle kavels zijn uitgegeven. Het project is daarmee afgerond.

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	56.576

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2019	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	6.202.000	6.396.000	0	6.396.000	-194.000
Subsidies en bijdragen	-1.619.000	-1.619.000	0	-1.619.000	0
Opbrengsten	-4.295.000	-4.461.000	0	-4.461.000	166.000
Tijdsinvloeden	-322.000	-316.000	0	-316.000	6.000
Eindresultaat	-34.000			0	-34.000
CW eindresultaat	-34.000			0	-34.000
Boekwaarde	-343.000	0			0

Korte toelichting op grex

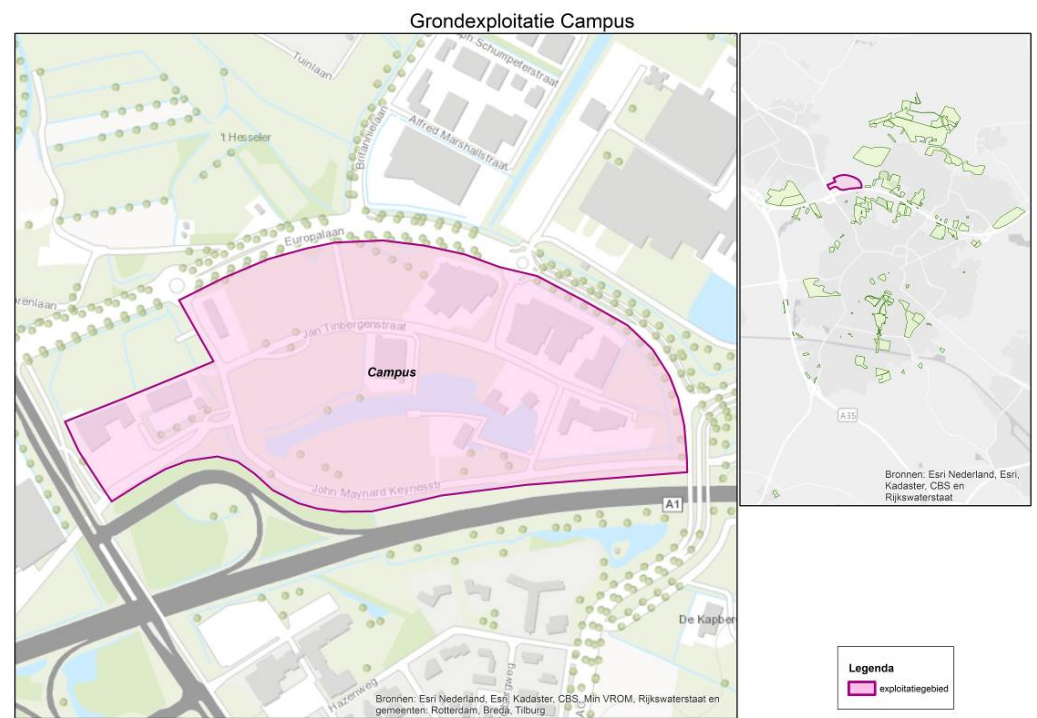
Het project is afgerond. Het complex is per 31-12-2018 afgesloten. Waar vorig jaar werd verwacht dat het project zou worden afgesloten met een winst van € 34.000 is per 31-12-2018 een winst genomen van € 195.000. De verbetering van het resultaat komt door het realiseren van een hogere opbrengst en lagere kosten dan geraamd.

Risico's

Niet van toepassing; het project is afgerond.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus Projectnummer: 96



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	25,8 hectare 8,3 hectare 17,5 hectare
Doel	De realisatie van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om de bovenlokale economie voor nieuwvestiging en groei van het bedrijfsleven in Hengelo.	
Projectresultaat	Het ontwikkelen van een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.	
Startdatum project	2002	
Oplevering / einddatum project	2027	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid	
Bouwvolume	17,5 hectare bedrijventerrein	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Sybold Herder	
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			174.575 (37 kavels)	114.883 (19 kavels)

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.658.000	22.184.000	495.000	22.679.000	-21.000
Subsidies en bijdragen	-2.542.000	-2.525.000	-17.000	-2.542.000	0
Opbrengsten	-28.803.000	-17.313.000	-11.490.000	-28.822.000	19.000
Tijdsinvloeden	17.168.000	15.198.000	1.756.000	17.408.000	-240.000
Eindresultaat	8.481.000			8.724.000	-243.000
CW eindresultaat	7.238.000			7.300.000	-62.000
Boekwaarde	17.492.000	17.980.000			-488.000

Korte toelichting op grex

In 2018 is € 52.000 uitgegeven aan beheers- en plankosten. De verwachte verkoopopbrengsten van € 665.000 zijn uitgebleven. Een kleine strook grond (€ 19.000) is wel overgedragen aan een reeds gevestigd bedrijf. Omdat de voor dit jaar geplande verkoopopbrengsten niet gerealiseerd zijn, is de looptijd van de grondexploitatie met 2 jaar verlengd tot 31-12-2027. Hiermee is ook de verkoop van de kavels verder uit gefaseerd. Door de uitfasering en het uitblijven van verkopen is de contante waarde dit jaar verslechterd met € 62.000 naar € 7.300.000 negatief per 01-01-2019. Een positieve noot is dat er momenteel gesprekken worden gevoerd met een potentiële koper.

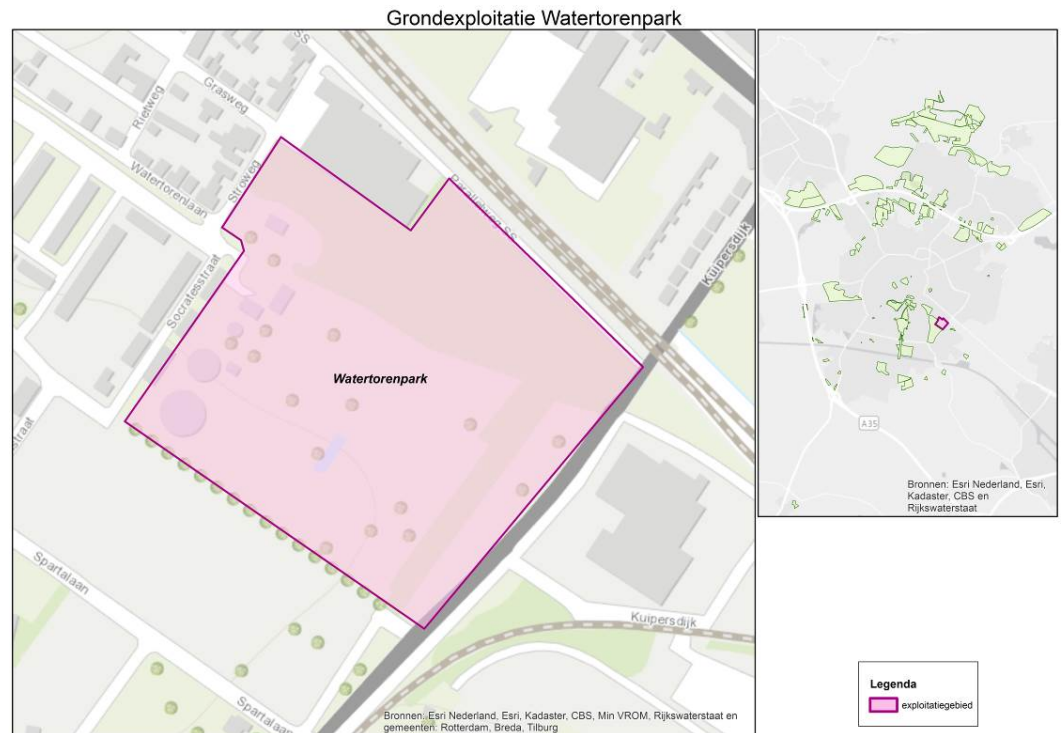
Risico's

Voor het project Campus hebben we een drietal risico's opgenomen. Eén van de risico's die aanwezig is, is het niet realiseren van de geplande opbrengsten voor bouwgrond die al ingericht is als parkeervoorziening.

Ook bestaat het risico dat bepaalde locaties door locatie-specifieke kenmerken minder grondopbrengst opleveren dan geraamd. En als laatste mogelijke risico kunnen we aangeven dat de uitgifte van de kavels langzamer zou kunnen verlopen dan gepland.

Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord

Watertorenpark Veldwijk Noord Projectnummer: 103



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	6,3 hectare 5,0 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	2009	
Oplevering / einddatum project	2019	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Bestemming	Maatschappelijk en groen	
Bouwwolume	Een brede school MFA	
Investering/exploitatie	Samen met Welbions wordt deze grondexploitatie (en daarmee het park) gerealiseerd.	

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

In het kader van de ontwikkeling van de Vitens Locatie Watertoren door Ter Steege moet een klein deel van het watertorenpark nog aangelegd worden. Dat is de verbindingszone van Veldwijk Noord – noord naar het Watertorenpark en loopt tussen de Ter Steege ontwikkeling en Jongeneel aan de Stroweg.

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 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	6.941.000	6.816.000	68.000	6.884.000	57.000
Subsidies en bijdragen	-5.690.000	-5.761.000	0	-5.761.000	71.000
Opbrengsten	-1.312.000	-1.312.000	0	-1.312.000	0
Tijdsinvloeden	54.000	55.000	-4.000	51.000	3.000
Eindresultaat	-7.000			-138.000	131.000
CW eindresultaat	-7.000			-134.000	127.000
Boekwaarde	93.000	-202.000			295.000

Korte toelichting op grex

In 2017 was het besluit 'Begroten en Verantwoorden' gewijzigd en moest er tussentijds winst worden genomen. Deze tussentijdse winst ging ten laste van de grondexploitatie (waardoor de winst binnen de grondexploitatie kleiner werd) en ten gunste van de reserve grondexploitaties. Op advies van de accountant wordt deze tussentijdse winst niet meer in de grondexploitatie geboekt. Deze correctie veroorzaakt het verschil.

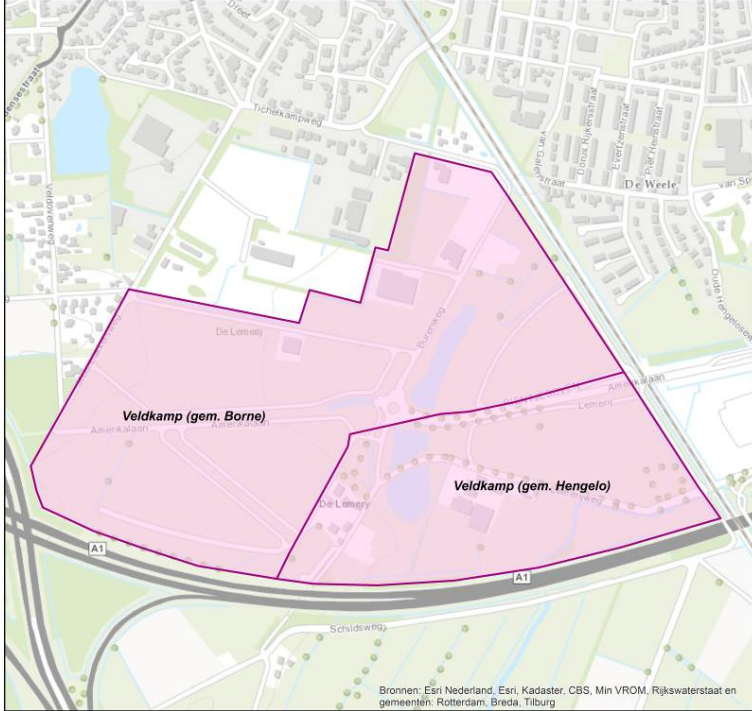
Risico's

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 zij de contractpartner moeten compenseren.

Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp

Projectnummer: -

	Grondexploitatie Veldkamp  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>56 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>27 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>29 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	56 hectare	Substructuur	27 hectare	Netto uitgeefbaar	29 hectare
Exploitatiegebied	56 hectare						
Substructuur	27 hectare						
Netto uitgeefbaar	29 hectare						
Doel	Het versterken van de regionale economie door ruimte beschikbaar te maken voor groei van het bedrijfsleven van Hengelo en Borne.						
Projectresultaat	Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 ha. Hiervan is circa 29 ha. uitgeefbaar. De bedrijfsspercelen 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 bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zich vestigen, hetgeen het terrein 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	2027						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Voor het totale gebied de Veldkamp geldt dat de definitiefase is afgerond en het bestemmingsplan is vastgesteld. Het project bevindt zich in de realisatiefase. Afgezien van het deelgebied de Groene Wig is het terrein bouwrijp gemaakt en 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 is vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 ^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	29 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits / Michel Kottelman (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Roy Knobben / Marcel Diepenmaat (gemeente Borne)
Projectleider	Sybold Herder
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Bouw en woonrijp maken

Afgezien van het deelgebied de Groene Wig is het gehele terrein bouwrijp gemaakt en zijn de kavels 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.

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			291.200	109.127

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.722.000	43.977.000	3.002.000	48.979.000	-257.000
Subsidies en bijdragen	-604.000	-604.000	0	-604.000	0
Opbrengsten	-46.121.000	-16.813.000	-29.459.000	-46.272.000	151.000
Tijdsinvloeden	26.108.000	20.399.000	5.557.000	25.956.000	151.000
Eindresultaat	28.105.000			28.059.000	45.000
CW eindresultaat	23.517.000			23.479.000	38.000
Boekwaarde	51.833.000	48.960.000			2.923.000

Korte toelichting op grex

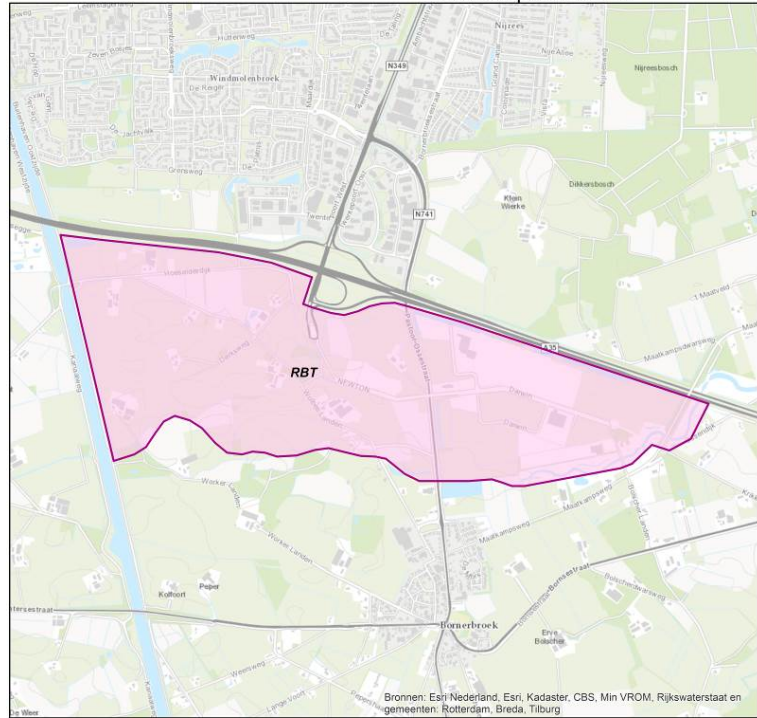
Het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd en de boekwaarde is afgenomen. De totale kosten zijn toegenomen. Er is sprake van stijgende beheerskosten als gevolg van het bouwrijp maken van het Zuidoostelijk deel. Voor de werkzaamheden aan de woonboerderij Lemerij binnen de Groen Wig zijn aanvullende kosten opgenomen. Daarnaast zijn onvoorziene kosten gemaakt ten behoeve van een sanering. De totale opbrengsten zijn gestegen als gevolg van de gerealiseerde verkopen en prijsaanpassing van een viertal kavels. Het resultaat van de grondexploitatie is per saldo met € 38.000 verbeterd per 01-01-2019.

Risico's

Het uitgiftetempo, in combinatie met de gehanteerde grondprijzen, vormt het voornaamste risico binnen de grondexploitatie.

Businesspark XL

Businesspark XL Projectnummer: -

	Grondexploitatie RBT  Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 181 hectare Substructuur 55 hectare Netto uitgeefbaar 126 hectare
Doel	Het voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming toegespitst op grote ruimtevragers (>2 hectare). Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente.
Projectresultaat	Het regionale bedrijventerrein XL Businesspark Twente ligt in de gemeente Almelo en wordt begrensd door de A35, het Twentekanaal en de "natte doorbraak". Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is op initiatief van de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo en de provincie Overijssel tot stand gekomen. XI-park is een duurzaam bedrijventerrein, in hoofdzaak bedoeld voor bedrijven uit de sectoren industrie, transport en distributie met 20 tot 50 arbeidsplaatsen per hectare en een terreinbehoefte vanaf 2 hectare.
Startdatum project	2004
Oplevering / einddatum project	2034
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het terrein voorziet kwalitatief en kwantitatief in een behoefte. Dit blijkt uit onderzoek en wordt onderschreven door de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten, in het document "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen-programmering Twente". De behoefte blijkt bovendien uit overeenkomsten met marktpartijen en gesprekken met gegadigden. Daarnaast worden verschillende doelgroepen aangesproken. Naast de reguliere behoefte aan bedrijfskavels worden specifieke marktsegmenten bediend (havengebonden en kade gerelateerde bedrijvigheid en bedrijven met een (zeer) grote ruimtebehoefte).
Huidige fase project	Realisatiefase. Per 31-12-2018 is 38 hectare in erfpacht uitgegeven.

Investering/exploitatie	Om bouwgrond te kunnen produceren, transformeert (en transformeerde) het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert (en voerde) het RBT een actief grondbeleid.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	126 hectare bedrijventerrein
Organisatie	Voor de totstandkoming van het XL-park is op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen (WGR) een Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) opgericht met als deelnemers de vier gemeenten en de provincie. Het Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur van het RBT zijn conform de Gemeenschappelijke Regeling samengesteld uit leden van de colleges van Burgemeester en Wethouders van de betrokken gemeenten en Gedeputeerde Staten. De provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Hengelo en Enschede nemen ieder voor 23% deel in de exploitatie van het RBT en de gemeente Borne voor 8%.
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	152.440.000	121.326.000	30.239.000	151.565.000	874.000
Subsidies en bijdragen	-31.189.000	-24.451.000	-1.217.000	-25.668.000	-5.522.000
Opbrengsten	-138.729.000	-39.606.000	-105.644.000	-145.250.000	6.521.000
Tijdsinvloeden	53.237.000	31.008.000	16.485.000	47.493.000	5.744.000
Eindresultaat	35.759.000			28.141.000	7.618.000
CW eindresultaat	25.037.000			20.499.000	5.096.000
Boekwaarde	93.150.000	88.278.000			4.872.000

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.

De vastgestelde grondexploitatie sloot op een tekort van € 25,0 miljoen (netto contant per 01-01-2018). Dit is, verhoogd met 2% rente, € 25,5 miljoen op netto contante waarde per 01-01-2019.

Op het moment van dit schrijven wordt de grondexploitatie geactualiseerd. De concept grondexploitatie per 01-01-2019 sluit op een tekort van € 20,5 miljoen. Per saldo is sprake van een verbetering van de concept grondexploitatie met € 5,0 miljoen.

De jaarstukken zullen in juni 2019 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur (AB) worden aangeboden. Via de jaarstukken legt het Dagelijks Bestuur (DB) verantwoording af over de realisatie van de vastgestelde beleidsvoornemens. Op basis hiervan kan het AB beoordelen of het DB in overeenstemming met de in de begroting, gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de accountant. De volgende stukken worden vastgesteld:

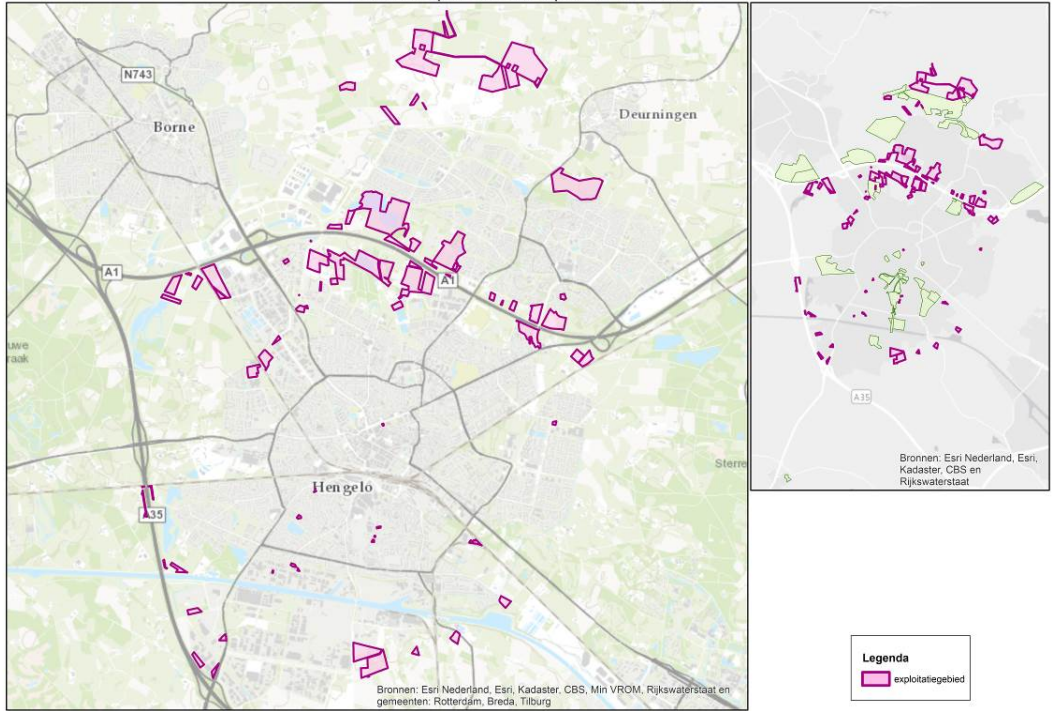
- Jaarstukken 2018 (waaronder ook grondexploitatie, risicoanalyse);
- Verlenen decharge aan DB.

en het AB neemt hierbij kennis van de bijbehorende accountantsverklaring.

Risico's

De risico's worden beschreven in de risicoanalyse die deel uitmaakt van de jaarstukken 2018 van BXL.

Materiële Vaste Activa

Materiële Vaste Activa Projectnummer: -	
	Grondexploitatie Verspreide Gronden  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze strategisch verworven gronden te geven. De gronden worden intern getaxeerd. Het is de bedoeling om jaarlijks een aantal gronden opnieuw te taxeren.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en als het kan, worden gronden geruimd of verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	De niet in exploitatie genomen gronden zijn financieel weergegeven door middel van een boekwaarde overzicht.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Niet van toepassing
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018 (B)	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project	Afwijking A-B
Kosten	61.435.000	61.735.000			300.000
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			0
Opbrengsten	-35.922.000	-35.948.000			-26.000
Tijdsinvloeden	23.387.000	23.387.000			0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	32.480.000	32.753.000			273.000

Korte toelichting op grex

De gronden van de school locatie aan de Paul Krugerstraat zijn verworven in verspreide gronden voor € 300.000. De verkeerswaarde wordt op hetzelfde niveau ingeschat. Daarnaast zijn er wat kleinere grondverkoop geweest. De opbrengst van deze verkoop was per saldo € 26.000 hoger dan geraamd.

Risico's

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

Complex 95: Erfpacht

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	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden, als het kan, verkocht.	
Startdatum project	1961	
Oplevering / einddatum project	Doorlopend	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Niet van toepassing	
Investering/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.	
Bestemming	Niet van toepassing	
Bouwvolume	Niet van toepassing	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Theo Timmers	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2018 t/m 31-12-2018	

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	27.833.000	1.116.000		28.949.000	-1.116.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-4.506.000	-260.000		-4.766.000	260.000
Tijdsinvloeden					
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	23.327.000	856.000		24.183.000	-856.000

Korte toelichting op het erfpachtcomplex
Er zijn drie kavels vanuit projecten (Zuidelijke Havenweg, Oosterveld en Dalmeden) aan het erfpachtcomplex verkocht. Daardoor neemt de boekwaarde met € 1,1 miljoen toe. Er zijn daarnaast drie kleinere kavels verkocht voor € 0,3 miljoen, waardoor de boekwaarde afneemt. Het jaarlijks resultaat wordt verrekend met de reserve grondexploitaties.

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

