

## RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2224087	Kosters, Frank	MID-GZ	
ONDERWERP			
Herziening grondexploitaties			

### DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2018 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 € 72.391.772 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 16.196.539 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. Het programma aan kantoren in Hart van Zuid, het WTC Business District met 10.000 vierkante meter te verkleinen naar 15.000 m2.
5. Het woningbouwprogramma voor Broek Oost met 41 woningen te verkleinen.

### PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2017 voor € 11,4 miljoen aan woonkavels verkocht en voor € 3,1 miljoen bedrijfskavels. 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 totale financiële situatie van het gemeentelijk grondbedrijf is: het geeft een beeld van de grondkosten en grondopbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingsplannen in de gemeente. Ook stelt het college van B en W naar aanleiding van (economische) trends en ontwikkelingen een aantal verwachtingen bij voor de komende jaren, zodat er een reëel economisch beeld ontstaat, waarbij dit jaar met name de risico's zijn verminderd. Zo heeft het college van B en W onder meer het kantoorprogramma in de grondexploitatie bijgesteld. Omdat er op dit moment voldoende bestaande kantoorpanden beschikbaar zijn en komen, wordt het programma binnen het WTC Businessdistrict (Hart van Zuid) met 10.000 m2 verlaagd, van 25.000 m<sup>2</sup> naar 15.000 m<sup>2</sup> kantoren.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

## RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2224087	Kosters, Frank	MID-GZ	
ONDERWERP			
Herziening grondexploitaties			



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

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

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

- De rekeningcijfers over 2017.
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2018 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

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

### INHOUD VAN HET VOORSTEL

De herzieningen bestaan uit twee delen, deel I de algemene toelichting en deel II waar de afzonderlijke grondexploitaties gepresenteerd worden.

In deel II wordt ingegaan op de belangrijke inhoudelijke ontwikkelingen in de diverse grondexploitaties. 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 logisch zijn. Het komt voor dat de uitkomst per project logisch 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, terwijl het jaar ervoor er maar een omzet was van € 10 miljoen). 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 BESLIJSPUNTEN

1. De per 1 januari 2018 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 € 72.391.772 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 16.196.539 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. Het programma kantoren in Hart van Zuid, het WTC Business District wordt met 10.000 vierkante meter verkleind naar 15.000 m<sup>2</sup>.
5. Het woningbouwprogramma voor Broek Oost wordt met 41 woningen verkleind.

### FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2018 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 01.01.2018 is er een voorziening getroffen van afgerond € 72,4 miljoen. De voorziening was vorig jaar vastgesteld op € 60,2

miljoen. Verwacht was dat de voorziening zou toenemen met de rente naar 61,2 miljoen. Het verschil is dan € 11,2 miljoen. De grootste wijzigingen worden veroorzaakt door de aanpassingen van de verkoopprijzen, de verwachte ontwikkeling van deze verkoopprijzen en de aanpassingen in het programma van kantoren en woningbouw.

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

In de notitie grondexploitaties (maart 2016) worden gronden die anticiperend en strategisch worden aangekocht verantwoord onder de Materiële Vaste activa. 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 € 16,2 miljoen voor de nog niet in exploitatie genomen gronden.

#### Reserve grondbedrijf

Bij de vorig jaar vastgestelde grondexploitaties was de verwachting dat de reserve grondexploitaties eind 2017 € 1,9 miljoen zou bedragen. Echter, nu blijkt dat er een bijdrage van de algemene dienst nodig is om geen negatieve reserve te krijgen. Dit lijkt in tegenspraak met de stand van de economie, want de economie draait juist goed. Mede op basis van ervaringen wordt binnen de grondexploitaties reële inschattingen gemaakt van onder andere programma, prijzen en prijsontwikkelingen. Onderstaande gewijzigde aannames verklaren op hoofdlijnen de verslechtering van de reserve:

- Het aantal m2 nieuw te bouwen kantoren in het WTC businessdistrict in Hart van Zuid is in de grondexploitatie naar beneden bijgesteld, van 25.000 m2 naar 15.000 m2. De reden hiervoor is dat het herstel van de kantorenmarkt minder is dan verwacht, waardoor het verstandig wordt geacht deze aannames naar beneden bij te stellen.
- Het aantal woningen in Broek Oost is met 41 woningen naar beneden bijgesteld. De reden hiervoor is dat er met de provincie afspraken zijn gemaakt over de aantallen te realiseren woningen. Er was meer programma dan nodig. Het is wenselijk om te deprogrammeren op groene locaties buiten de stad en niet op een binnenstedelijk locatie.
- Om de grondprijzen aan te laten sluiten bij de huidige marktsituatie zijn zowel voor de woningbouw- als de bedrijventerreinkavels de grondwaarden (op basis van extern advies) geactualiseerd. Naar aanleiding hiervan is voor woningbouw kavels, gemiddeld, een prijsverhoging doorgevoerd (collegebesluit en raadsbrief 20 februari 2018), maar voor de bedrijventerreinen geldt dat de marktwaarde, gemiddeld, lager wordt ingeschat dan in de laatst vastgestelde grondexploitaties werd aangenomen. Om de verkopen te stimuleren zijn de geadviseerde grondprijzen in de grondexploitatie verwerkt. Dit heeft geleid tot een verslechtering van de grondexploitaties van enkele bedrijventerreinen.
- Daarnaast is gezamenlijk met enkele experts (waaronder een makelaar en een adviesbureau) een inschatting gemaakt hoe de grondprijzen zich op lange termijn zullen ontwikkelen. Ook hier is geconcludeerd dat de verwachte prijsontwikkeling van de bedrijventerreinkavels iets behoudender moet worden ingeschat dan tot nu toe werd aangenomen (zie ook raadsbesluit 7 december 2017). Ook dit leidt tot een verslechtering van de grondexploitaties van de bedrijventerreinen.
- Deze nadelen worden deels gecompenseerd doordat er in 2017 winsten genomen zijn (met name in de grondexploitatie van Dalmeden). Deze winst name is echter niet voldoende om de hiervoor genoemde tegenvallers geheel op te vangen, waardoor een bijdrage van de algemene dienst noodzakelijk is (€ 0,6 miljoen in 2017, € 1,4 miljoen in 2018).

#### Risico

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 7,7 miljoen naar € 6,2 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de verkoopprijzen, verwachte verkoopprijzen en het programma neerwaarts aangepast zijn in de verschillende grondexploitaties. Het grootste risico is de rente, omdat de rente nu laag is en de gevolgen van een rentestijging groot zijn. De grootste kans zit in de verwachte prijsstijgingen van de bedrijventerreinen. Als die de komende twee jaar toch gaan stijgen ontstaan er voordelen.

#### Boekwaarde

De verwachting is dat de boekwaarde de komende jaren (tot en met 2019) niet significant zal afnemen. Vanaf 2020 wordt een sterke daling van de boekwaarde verwacht.

#### Personeelslasten

In de periode 2018-2021 is binnen de grondexploitaties voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken. De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2022. 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 2018**

Deel I: Algemene toelichting

7 mei 2018  
Sector Middelen  
Afdeling Grondzaken

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>2</b>
<b>Samenvatting</b> .....	<b>3</b>
1.1 Ontwikkelingen in 2017 .....	3
1.2 Verwachtingen voor 2018 en verder .....	3
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Wijzigingen wetgeving</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Reserve grondexploitatie</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Risico's</b> .....	<b>11</b>
4.1. Risico's grondbedrijf .....	11
4.2. Scenario's .....	14
<b>5. Verkoopopbrengsten en programma</b> .....	<b>17</b>
5.1. In 2017 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma .....	17
5.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma .....	19
<b>6. Boekwaarde met betrekking tot de grondexploitaties</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Dekking personeelslasten</b> .....	<b>28</b>
<b>Bijlagen</b> .....	<b>31</b>
Bijlage 1. Begrippen .....	32
Bijlage 3.1. Voorziening per grondexploitatie .....	34
Bijlage 3.2. Voorziening Materiële Vaste Activa .....	35
Bijlage 3.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties .....	36
Bijlage 5.1. Gerealiseerde verkopen in 2017 .....	38

## Samenvatting

### **1.1 Ontwikkelingen in 2017**

Na jaren van economische krimp en een voorzichtig herstel in 2015 en 2016, zagen we in 2017 een verder aantrekkende vraag naar kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen. Hieronder gaan we op beide nader in.

#### **De woningmarkt**

De woningmarkt in Oost-Nederland heeft zich snel ontwikkeld van een kopersmarkt eind 2016, naar een evenwichtige markt begin 2017 tot een verkopersmarkt eind 2017. Record verkoopaantallen hebben het woningaanbod fors doen afnemen en dat leidt er toe dat kopers weinig keuzemogelijkheden hebben.

In de verkoop van kavels is eenzelfde trend zichtbaar. Indien er aanbod is, worden de kavels vrij snel in optie genomen. En dus is de kavelvoorraad fors afgenomen en heeft de koper ook in het kavelaanbod weinig keuze. Er is in 2017 voor € 11,4 miljoen aan kavels verkocht, terwijl er verwacht werd dat er voor € 7,1 miljoen verkocht zou worden.

#### **Bedrijventerreinen**

De verwachtingen voor de verkoop van bedrijventerreinenkavels waren begin 2017 niet hoog, omdat er nauwelijks opties waren verstrekt. Daarom was de prognose gesteld op € 2,0 miljoen. De werkelijke verkopen lagen hoger, uiteindelijk is er voor € 3,1 miljoen verkocht. Eind 2017 werd zichtbaar dat de markt aantrekt en zijn er meer opties verstrekt.

#### **Tussentijdse winst name**

De uitleg van de regelgeving van het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) is dusdanig gewijzigd dat er voor meer grondexploitaties winst genomen dient te worden. Er is voor € 6,0 miljoen aan tussentijdse winst gerealiseerd.

### **1.2 Verwachtingen voor 2018 en verder**

Alle economische seinen staan op groen. Het Centraal Plan Bureau verwacht voor de komende jaren een aanhoudende economische groei voor Nederland. Die economische vooruitzichten vertalen zich doorgaans naar de verkoopprijzen voor 2018 en de verwachte prijsstijgingen voor 2019 en verder. Deze zaken worden onafhankelijk van de herzieningen door de Raad vastgesteld. Juist in de inschatting van deze zaken zitten een aantal verslechtingen met gevolgen voor de reserve grondexploitaties. Deze inschattingen zijn met name op basis van externe adviezen neerwaarts bijgesteld. Dat veroorzaakt dat het grondbedrijf geen vet meer op de botten heeft.

De volgende economische inschattingen zijn aangepast:

- Taxateurs hebben de verkoopprijzen van enkele bedrijventerreinen en woningbouwkavels opnieuw ingeschat;
- De inschatting van toekomstige prijsstijgingen zijn overgenomen vanuit de gemeente Enschede. In Enschede wordt daarvoor een onafhankelijke commissie ingehuurd;
- Er is geschrapt in het programma van de woningbouw en kantoorruimte.

Met name de ingeschatte verkoopprijzen laten een dubbel beeld zien. De prijzen van woningbouwkavels laten over het algemeen een stijgende lijn zien, terwijl er bij de bedrijvenkavels enkele prijzen neerwaarts zijn bijgesteld. Maar juist die neerwaarts bijgestelde prijzen leggen beslag op de vrij besteedbare ruimte van de reserve grondexploitaties.

Het kantoorprogramma binnen het WTC Businessdistrict (Hart van Zuid) is met 10.000 m<sup>2</sup> verlaagd, van 25.000 m<sup>2</sup> naar 15.000 m<sup>2</sup> kantoren, mede door recente ontwikkelingen. De leegstand van kantoren in Hengelo was de afgelopen jaren hoger dan gewenst. De leegstand begint wel af te nemen doordat de economie aantrekt en doordat enkele incurante kantoorpanden getransformeerd worden.

Het gevolg van de aanpassingen is dat er een reëel economisch beeld ontstaat waarbij met name de risico's zijn verminderd. Uit de scenarioberekeningen blijkt dat een versnelling of een vertraging van verkopen bij de huidige verwachte prijsstijging en rente nauwelijks invloed heeft op de reserve. Wijzigingen in de hoogte van de rente hebben wel grote gevolgen voor het grondbedrijf. Daarom is de mogelijke wijziging van de rente het grootste risico voor het grondbedrijf. De grootste kans zit in de verwachte prijsstijgingen voor bedrijventerreinen. Aangenomen is dat de komende drie jaar de prijzen voor bedrijvenkavels nauwelijks kunnen stijgen. Stijgen de prijzen wel dan ontstaan er gelijk grote voordelen in de reserve grondexploitaties.

Voor de komende jaren is het de verwachting dat de omzet op een hoger niveau ligt dan de afgelopen jaren. Dat blijkt uit de al gerealiseerde verkopen in 2018 en opties die nu al weggezet zijn. Gezien de verwachte aanhoudende economische groei wordt ingeschat dat de komende jaren eenzelfde omzet gerealiseerd kan worden als de omzet in 2018. Daardoor zal de komende jaren, indien er geen nieuwe projecten geïnitieerd worden, de boekwaarde gaan dalen. Het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties loopt dan, zonder rekening te houden met tussentijdse winst name, naar verwachting in 2023 op naar het gewenste niveau van € 3 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 01-01-2018 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 gecalculerde 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.

### De opbouw van het verslag

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

De ontwikkeling van de grondverkopen en het programma dat daarbij hoort wordt daarna gepresenteerd in hoofdstuk vijf. Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkopen in 2017. Vervolgens wordt in hoofdstuk zes de ontwikkeling van het de boekwaarde van het grondbedrijf gepresenteerd. Tenslotte wordt in hoofdstuk zeven onderzocht of er de komende jaren voldoende dekking binnen de grondexploitaties is voor de personeelslasten.

## 2. Wijzigingen wetgeving

In 2016 is er een wijziging vastgesteld in de wetgeving die gevolgen heeft voor de tussentijdse winst name van het grondbedrijf. In de herzieningen van 2017 hebben we de interpretatie van de tussentijdse winst verwerkt voor de grondexploitatie Watertorenpark. Voor de overige projecten werd verwacht dat deze niet voor de tussentijdse winst name in aanmerking kwamen.

De commissie BBV houdt op haar site een rubriek bij met vragen en antwoorden over o.a. de veranderde wetgeving. Eind vorig jaar bleek uit die rubriek dat de tussentijdse winst name ruimer geïnterpreteerd moet worden dan dat eerder was aangenomen.

De ruimere interpretatie is overgenomen en eind februari heeft dat voor de vaststelling van de jaarrekening 2017 geleid tot een tussentijdse winst name van € 6,0 miljoen.

Vervolgens publiceerde de commissie BBV een aantal weken later op 14 maart 2018 een aanvulling op de notitie grondexploitatie uit 2016. Het moment van deze publicatie verstoorde daarmee de planning van de jaarrekening en de herzieningen. Tegelijkertijd gaf de aanvulling wel duidelijkheid hoe de tussentijdse winst name nu daadwerkelijk berekend moet worden. Uit deze notitie blijkt dat er nog een schattingonzekerheid toegevoegd kan worden. Aangezien deze onzekerheden in Hengelo dusdanig laag ingeschat worden, is de tussentijdse winst name niet aangepast.

Voor de komende jaren is het de verwachting dat er jaarlijks tussentijds winst genomen kan worden. Wel wordt verwacht dat de tussentijdse winsten niet zo hoog zullen zijn als in 2017, want in 2017 is een inhaalslag gemaakt. Deze tussentijdse winsten zijn echter niet opgenomen in de reserve grondexploitaties, omdat deze nog onzeker zijn. De totaal verwachte winsten zijn uiteraard wel verwerkt in de reserve grondexploitaties (bij het afsluiten van het project). Indien we overgaan op het nemen van de tussentijdse winst zal de totale winst daarmee niet wijzigen, alleen het tijdstip wordt, voor een deel, vervroegd.

### 3. Reserve grondexploitatie

#### Algemeen

De reserve grondexploitatie is de belangrijkste gemeentelijke reserve in relatie tot het grondbeleid. Met een aparte reserve voor het grondbedrijf worden de financiële resultaten en risico's van het grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. Als een gemeentelijke grondexploitatie positief wordt afgesloten, wordt de winst toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Als op een gemeentelijke grondexploitatie een tekort wordt verwacht, wordt hiervoor een voorziening gecreëerd die van de reserve grondexploitatie wordt afgeschreven. De hoogte van de voorzieningen (€ 72,4 miljoen per 01-01-2018) zijn per project te vinden in bijlage 3.1 Voorziening per grondexploitatie. Om de gevolgen van risico's te kunnen opvangen, zou binnen de reserve grondexploitatie minimaal € 3,0 miljoen vrij besteedbaar budget beschikbaar moeten zijn. Als een gemeente meer winstgevend dan verlieslatende grondexploitaties heeft, kan het vrij besteedbare budget van de reserve grondexploitatie stijgen. In dat geval kan het college voorstellen om een bedrag van de reserve grondexploitatie af te romen en toe te voegen aan de algemene middelen. Het is ook mogelijk dat een gemeente meer 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: *nog niet in exploitatie genomen gronden*). Dat is het geval wanneer de huidige verkeerswaarde lager is dan de boekwaarde (vooral verwervingskosten en bijkomende kosten). Deze voorziening wordt ook van de reserve grondexploitatie afgeschreven. De onderbouwing van de voorziening van de materiële vaste activa (€ 16,2 miljoen) is te vinden in bijlage 3.2 Voorziening materiële vaste activa.

#### Ontwikkeling reserve in 2017

Bij de vorig jaar vastgestelde grondexploitaties was de verwachting dat de reserve grondexploitaties eind 2017 € 1,9 miljoen zou bedragen. Echter, nu blijkt dat er een bijdrage van € 0,6 miljoen in 2017 en € 1,4 miljoen in 2018, van de algemene dienst nodig is om geen negatieve reserve te krijgen. Dit lijkt in tegenspraak met de stand van de economie, want de economie draait juist goed. Mede op basis van ervaringen worden binnen de grondexploitaties reële inschattingen gemaakt van onder andere programma, prijzen en prijsontwikkelingen. Onderstaande gewijzigde aannames verklaren op hoofdlijnen de verslechtering van de reserve:

- Het aantal m<sup>2</sup> nieuw te bouwen kantoren in het WTC businessdistrict in Hart van Zuid is in de grondexploitatie naar beneden bijgesteld, van 25.000 m<sup>2</sup> naar 15.000 m<sup>2</sup>. De reden hiervoor is dat het herstel van de kantorenmarkt minder is dan verwacht, waardoor het verstandig wordt geacht deze aanname naar beneden bij te stellen.

- Om de grondprijzen aan te laten sluiten bij de huidige marktsituatie zijn zowel voor de woningbouw- als de bedrijventerreinkavels de grondwaarden (op basis van extern advies) geactualiseerd. Naar aanleiding hiervan is voor woningbouwkavels, gemiddeld, een prijsverhoging doorgevoerd maar voor de bedrijventerreinen geldt dat de marktwaarde, gemiddeld, lager wordt ingeschat dan in de laatst vastgestelde grondexploitaties werd aangenomen. (zie zaaknummer 2211783, raadsbrief 20 februari 2018). Om de verkopen te stimuleren zijn de geadviseerde grondprijzen in de grondexploitatie verwerkt. Dit heeft geleid tot een verslechtering van de grondexploitaties van enkele bedrijventerreinen.
- Daarnaast is gezamenlijk met enkele experts (waaronder een makelaar en een adviesbureau) een inschatting gemaakt hoe de grondprijzen zich op lange termijn zullen ontwikkelen. Ook hier is geconcludeerd dat de verwachte prijsontwikkeling van de bedrijventerreinkavels iets behoudender moet worden ingeschat dan tot nu toe werd aangenomen (zie zaaknummer 2176097, raadsbesluit 7 december 2017). Ook dit leidt tot een verslechtering van de grondexploitaties van de bedrijventerreinen.
- Deze nadelen worden deels gecompenseerd doordat er in 2017 winsten genomen zijn (met name in de grondexploitatie van Dalmeden).

Deze winst name is echter niet voldoende om de hiervoor genoemde tegenvallers geheel op te vangen, waardoor een bijdrage van de algemene dienst noodzakelijk is.

Hieronder volgt een nadere specificatie van de ontwikkelingen in 2017 die een effect hebben gehad op de reserve grondexploitaties:

- Er is een nadere toelichting geschreven door de commissie BBV over de tussentijdse winst name. Met deze uitleg wordt de gemeente verplicht om tussentijds winst te nemen. Het saldo van de tussentijdse winst en afgesloten complexen bedraagt (plus € 6,5 miljoen);
- Vorig jaar bleek dat er tijdens de herzieningen nog 1,4 hectare overaanbod was voor de bedrijventerreinen. Inmiddels is vastgesteld dat er geen overaanbod is en kan deze stelpost vervallen (plus € 0,4 miljoen);
- In de reserve grondexploitaties was € 0,3 miljoen gereserveerd voor de afdracht aan de wooncorporatie voor hun aandeel in het watertorenpark. Er is nog geen definitief akkoord over de afsluiting, dus is er nog geen bedrag uitgekeerd (plus € 0,3 miljoen);
- De BBV schrijft voor dat er op basis van nacalculatie de werkelijke rente doorberekend moet worden. Deze berekende rente komt 0,7% hoger uit dan de vooraf gecalculerde rente. De grondexploitaties verslechteren daardoor met € 1,0 miljoen, maar de rente over de voorziening verbetert daardoor met € 0,6 miljoen (minus € 0,4 miljoen)
- Een aantal grondexploitaties zijn verslechterd door de aanpassing van de grondprijzen (minus € 3,2 miljoen);
- De grondexploitaties zijn verslechterd door een meer behoudende aanname van de toekomstige grondprijsstijgingen van met name de bedrijventerreinen (minus € 2,0 miljoen);

- In Hart van Zuid wordt er vanuit gegaan dat er 10.000 m<sup>2</sup> minder aan kantoren wordt ontwikkeld (minus € 3,0 miljoen);
- In Broek Noord zijn de civiele kosten toegenomen en zijn de verwachte opbrengsten gedaald (minus € 1,8 miljoen);
- Er is een hogere voorziening opgenomen voor M kwadraat naar aanleiding van de verwerving van de gronden en het zelf realiseren van deze ontwikkeling (minus € 0,4 miljoen). Besluitvorming over deze ontwikkeling moet nog plaatsvinden;
- Het woningbouwprogramma in Broek Oost is met 41 woningen teruggebracht (minus € 0,3 miljoen);
- De verwachte bijdrage aan de Enschedese straat is niet gerealiseerd in 2017 (plus € 1,4 miljoen). Deze wordt nu in 2018 verwacht.
- Door de vele bijstellingen is er een bijdrage nodig van de algemene dienst van € 0,6 miljoen in 2017 en € 1,4 miljoen in 2018.

De prognose van de reserve was dat het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitaties € 1,9 miljoen zou bedragen. Door de hierboven genoemde wijzigingen is het vrij besteedbare deel van de reserve per 1 januari 2018 € 0,0 miljoen.

#### Verwachte ontwikkeling reserve

In bijlage 3.3 staat de *meerjarenraming* van de *reserve grondexploitaties* weergegeven. De stand van de reserve is per 01-01-2018 € 0,0. Verder blijkt uit de bijlage dat het vrij besteedbare deel van de reserve op dit moment niet op het gewenste niveau van € 3,0 miljoen ligt. Pas in 2023 wordt verwacht dat dit gewenste niveau gehaald wordt.

#### Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2018 is € 0,0 miljoen. Er is daarmee geen ruimte binnen de reserve om de financiële gevolgen van risico's op te vangen;
- De doelstelling om minimaal een vrij besteedbaar deel van € 3,0 miljoen te hebben, is niet gehaald.

## 4. Risico's

### Inleiding

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

### 4.1. Risico's grondbedrijf

#### Algemeen

De risico's van het grondbedrijf hebben 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) is verwerkt in de grondexploitatie vervalt daarmee dat specifieke risico; het wordt dan voorzien. Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 7,7 miljoen naar € 6,2 miljoen bij 90% zekerheid.

Deze daling wordt met name veroorzaakt doordat:

- De verwachte grondprijsstijging voor bedrijventerreinen en kantoren neerwaarts zijn bijgesteld (de komende drie jaar wordt er geen prijsstijging verwacht), waardoor de risico's zijn afgenomen;
- Extern getoetste, marktconforme tarieven voor de m<sup>2</sup>-prijzen van bedrijventerreinen zijn toegepast. Het risico dat grondprijzen neerwaarts bijgesteld moeten worden, daalt hierdoor;
- Het programma voor kantoren neerwaarts is bijgesteld, waardoor de risico's van de afzet zijn afgenomen.

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 (Besluit Begroting en Verantwoording). 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 (20%);

#### 2. **Uitgifteprijzen**

De markt voor de grondverkoop verslechtert, waardoor de uitgifteprijzen onder druk komen te staan (11%);

#### 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, door programma binnen grondexploitatie te schrappen, moet er afgewaardeerd worden (10%);
4. **Businesspark XL**  
Wanneer het project verslechtert, moet de gemeente voor haar aandeel een hogere voorziening treffen (10%);
  5. **Hart van Zuid fase 2b**  
Wanneer de beoogde ontwikkeling van het Vereenigingsgebouw geen doorgang vindt, zou de gemeente daarvoor aansprakelijk gesteld kunnen worden (6%);
  6. **Maatschappelijke Vaste Activa**  
De verkeerswaarde van de gronden in de Maatschappelijke Vaste Activa daalt, waardoor een grotere voorziening getroffen moet worden (6%);
  7. **De markt voor grondverkoop verslechtert**  
De markt voor grondverkoop is goed en dat is verwerkt in de cijfers. Op het moment dat de markt verslechtert, gaan de verkopen minder snel en moet er meer voorziening getroffen worden (4%);
  8. **WTC business district; programma en uitgifteprijs**  
De markt voor de grondverkoop verslechtert, waardoor de uitgifteprijs onder druk komen te staan en/of het niet volledig kunnen realiseren van het beoogde programma (4%);
  9. **Algemeen risico; ladder duurzame verstedelijking niet woningbouw**  
De gemeente heeft afspraken gemaakt met de netwerkstad gemeenten over de Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020 (4%);
  10. **Hart van Zuid Fase 1**  
Wanneer de door de ontwikkelaar voorgestelde saneringsaanpak voor EMGA Zuid niet haalbaar blijkt, zal een andere aanpak meer kosten met zich mee brengen (3%).

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



**Conclusies:**

De financiële gevolgen van de risico's van het grondbedrijf zijn per saldo afgenomen van € 7,7 miljoen naar € 6,2 miljoen bij 90% zekerheid. Dit valt te verklaren door, onder andere:

- De neerwaartse bijstelling van de verwachte opbrengstenstijging voor bedrijventerreinen en kantoren (de komende drie jaar wordt er geen prijsstijging verwacht), waardoor de risico's zijn afgenomen;
- De toepassing van (extern getoetste) marktconforme tarieven voor de m<sup>2</sup>-prijzen van bedrijventerreinen. Hierdoor daalt het risico dat grondprijzen neerwaarts bijgesteld moeten worden;
- De neerwaartse bijstelling van Het programma voor kantoren, waardoor de risico's van de afzet zijn afgenomen.

Daarnaast moet het risico van de rentestijging de komende jaren goed gemonitord worden om bij wijzigingen op tijd maatregelen te nemen.

## 4.2. Scenario's

### Algemeen

In deze paragraaf is het doel 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, het wegvallen van de vraag naar particuliere bouw kavels, een versnelde uitgifte van de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen en een hogere prijsstijging voor de bedrijvenkavels. Gekozen is voor deze variabelen, omdat het aannemelijke scenario's zijn. Het is te verwachten dat de rente gaat stijgen. Wanneer de rente stijgt, is het ook reëel om te veronderstellen dat de vraag naar particuliere bouw kavels vermindert. Gezien het aantal verstrekte opties voor bedrijventerreinen is het mogelijk om te veronderstellen dat de verkoop van bedrijfskavels sneller kan gaan. En het is tevens mogelijk om te veronderstellen dat als de vraag aantrekt, de prijzen kunnen 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).

### 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 vanuit gegaan dat voor € 62 miljoen aan kavels versneld wordt 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 de jaren 2019 t/m 2021 is op 2% gezet (was 0% voor 2019 & 2020 en 1% voor 2021).

### Uitkomst gunstig scenario

- A. In dit gunstige scenario verbeteren de grondexploitaties met € 4,8 miljoen (prijsspeil 01-01-2018) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2018. Gezien de grote bedragen die deze versnelde uitgifte opbrengen, valt de verbetering van de grondexploitaties tegen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de rente en de verwachte prijsstijging nagenoeg aan elkaar gelijk zijn. Als de rente (2%) en de verwachte prijsstijging (2%) exact gelijk zouden zijn, maakt het moment van verkoop financieel gezien niets meer uit. Een verkoop die een jaar later gerealiseerd wordt kost weliswaar 2% aan rente, maar de prijs gaat dan 1 jaar later met dezelfde 2% omhoog. Uiteraard is het om meerdere redenen (risicobeheersing, etc.) wel van belang om de verkopen zo snel mogelijk te realiseren.

Het deel van de verbeterde verliesexploitaties, waarvoor een voorziening gevormd moet worden, komen direct ten gunste van de reserve. Het deel van de verbeterde winstexploitaties mogen pas genomen worden op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt (tussentijdse winst name is buiten beschouwing genomen).

Per 01-01-2018 is het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties € 0,0 miljoen. Op basis van deze positieve scenario berekening kan € 1,7 miljoen van de voorziening voor de verliesexploitaties vrijvallen waardoor het vrij besteedbaar saldo per 01-01-2018 oploopt naar € 1,7 miljoen.

- B. In dit gunstige scenario verbeteren de grondexploitaties met € 8,7 miljoen (prijspeil 01-01-2018) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2018. Per 01-01-2018 is het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties € 0,0 miljoen. Op basis van deze positieve scenario berekening kan € 3,6 miljoen van de voorziening voor verliesexploitaties vrijvallen waardoor het vrij besteedbaar saldo per 01-01-2018 oploopt naar € 3,6 miljoen.

#### 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 het wegvallen van het aanbod voor particuliere bouwkavels in 2019 en 2020. Er is € 18 miljoen uit deze periode aan omzet rekenkundig weggehaald en zeven jaar later weer als omzet opgevoerd.

#### Uitkomst ongunstig scenario

- A. In het ongunstig scenario A verslechteren alle grondexploitaties (dus ook de externe) met € 14,9 miljoen (prijspeil 01-01-2018) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2018. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2018 is bij de herziening van 2018 € 0,0 miljoen. Op basis van deze negatieve scenario berekening neemt de voorziening voor verliesexploitaties toe met € 6,5 miljoen en bedraagt daarmee het vrij besteedbaar saldo per 01-01-2018 -/- € 6,5 miljoen.
- B. In het ongunstig scenario B verslechteren alle grondexploitaties (dus ook de externe) met € 0,1 miljoen (prijspeil 01-01-2018) ten opzichte van de onderliggende herziening van 2018. Het vrij besteedbaar saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2018 is bij de herziening van 2018 € 0,0 miljoen. Op basis van deze negatieve scenario berekening loopt dit vrij besteedbaar saldo per 01-01-2018 terug naar -/- € 0,1 miljoen. Het saldo verslechtert met € 0,1 miljoen. De reden dat het saldo niet of nauwelijks verslechtert, is gelegen in het feit dat de rente en verwachte prijsstijging bijna gelijk zijn aan elkaar.

**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 (risicobeheersing, 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.

## 5. Verkoopopbrengsten en programma

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

### 5.1. In 2017 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

#### Opbrengsten woningbouw

In 2017 is € 11,4 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 7,1 miljoen. De verkoop was in de projecten Dalmeden, Medaillon en Gezondheidspark boven verwachting. In Landmanserve is verkocht conform verwachting. In Broek en Veldwijk Noord is minder verkocht dan verwacht. In onderstaande grafiek wordt de in 2017 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting per project wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.



In 2017 zijn er 67 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. Hiermee zijn er 13 kavels meer verkocht dan verwacht. In 2017 is er daarnaast grond verkocht voor de realisatie van 21 projectmatig gebouwde woningen. Ook dit aantal is boven verwachting, er werd gerekend op de verkoop van grond voor 12 projectmatige woningen.

#### Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2017 is (exclusief Businesspark XL) € 3,1 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 2,0 miljoen uit de verkoop van bouw kavels voor bedrijven. De verkoop was in de projecten de Veldkamp, Campus en Oosterveld boven verwachting. In Gezondheidspark en Zuidelijke Havenweg is minder verkocht dan verwacht.

In onderstaande grafiek wordt de in 2017 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 € 15,2 miljoen aan verkopen gerealiseerd. In 2017 werd gerekend op een verwachte verkoopopbrengst van € 9,5 miljoen. Dus ook hier is boven verwachting verkocht.

### 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 2017 zou, naar verwachting, voor € 0,1 miljoen verkocht worden. Er zijn geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

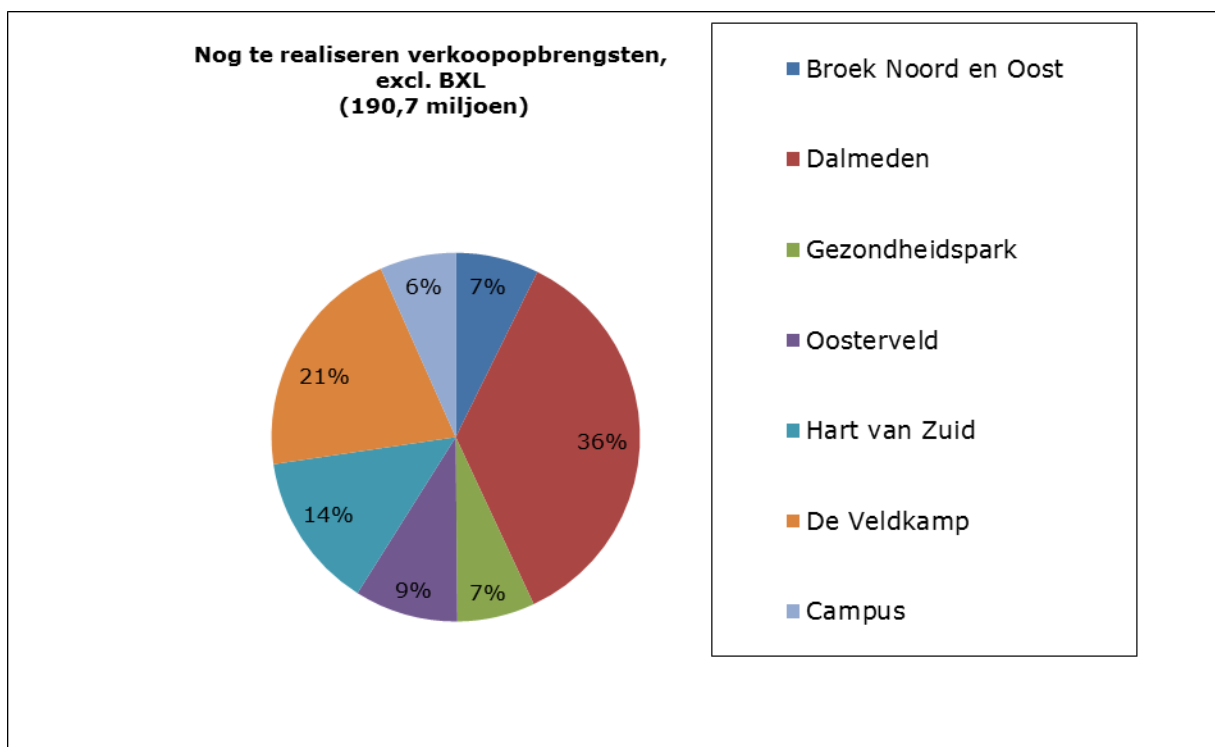
Net als in 2016 is er in 2017 vooral sprake van een toename van de verkoop van kavels voor woningbouw. Toch trekt de verkoop van bedrijventerreinen ook weer aan. De verschillen in grondopbrengsten per project zijn cijfermatig weergegeven in [bijlage 5.1 Gerealiseerde verkopen in 2017](#).

## 5.2. 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 € 190,7 miljoen. Businesspark XL (BXL) heeft een bijzondere positie in Netwerkstad Twente en is geen directe concurrent van de bedrijventerreinen in Hengelo en Borne. BXL is daarom niet opgenomen in de het cirkeldiagram.

De te verkopen woningbouwkavels liggen grotendeels in de noordelijke uitbreidingswijken Dalmeden en Broek (43% van de totale verkoopopbrengst). Een groot deel van de voorraad kavels voor bedrijven ligt in bedrijventerrein De Veldkamp (21% van de totale verkoopopbrengst).



### Ontwikkelingen 2018

Er kan al inzicht gegeven worden in de verwachte verkopen van 2018. De verwachte omzet in 2018 is geraamd op € 22,7 miljoen. Op het moment van schrijven is er al voor € 13,6 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 2,6 miljoen aan opties voor bedrijventerreinen en voor € 6,9 miljoen aan opties voor woningbouw kavels verstrekt. De kans dat de verwachte omzet gerealiseerd wordt, wordt hoog ingeschat.

Hiervoor is aangegeven met welke omzet rekening gehouden is in de herziening 2018. 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 Bestuursvereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020, welke op 29 januari 2016 is ondertekend. In de bestuursvereenkomst 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 bestuursvereenkomst.

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.

Het college heeft op 9 mei 2017 ingestemd met het RWP Twente 2017. Deze afspraken zijn gebaseerd op de Primos prognose van 2016. 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).

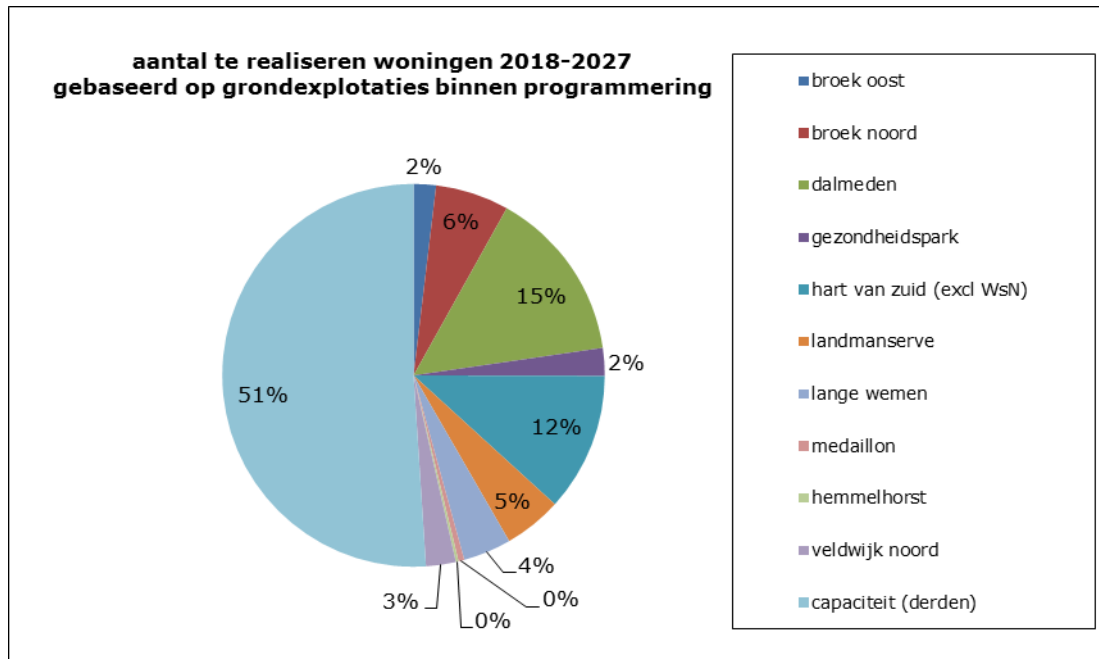
### Vraagkant

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 2018-2027.



### Aanbodkant

In het onderstaande cirkeldiagram is aangegeven in welke gemeentelijke projecten, 49% van het woningbouwprogramma 2018-2027, gerealiseerd kan worden. In Broek Oost is gerekend met de realisatie van 52 woningen, dit betreft 41 woningen minder dan vorig jaar. Derden mogen 51 %, van het woningbouwprogramma 2018-2027, realiseren.



In bovenstaand figuur is uitgegaan van een behoefte van 2.230 woningen (1.612 woningen uitbreiding en 618 woningen vervanging), het woningbouwprogramma binnen de grondexploitatie en het woningbouwprogramma van derden zoals opgenomen in het woningbouwprogramma 2018-2027. Met dit programma kan de vraag ingevuld worden.

### Programma bedrijventerreinen

In september 2017 hebben alle Twentse gemeenten en de provincie Overijssel de bestuursovereenkomst Programmering Bedrijventerreinen Twente 2017 – 2020 getekend. Daarmee hebben zij ingestemd met de afspraken die zijn vastgelegd in het programmeringsdocument "Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020". De belangrijkste afspraak is dat op gemeenteniveau (en uiteindelijk ook op regionaal niveau) de over programmering van bedrijventerreinen wordt tegengegaan.

In het afspraken document is uitgegaan van één bedrijventerreinenmarkt voor Hengelo en Borne samen. In hetzelfde document is voor de gemeenten Hengelo en Borne samen een bedrijventerrein aanbod van netto 51,4 hectare opgenomen, terwijl er maar een vraag was voor 50 hectare per 1 januari 2016. In 2017 is vastgesteld dat het aanbod per 1 januari 2016 geen 51,4 hectare maar 50,0 hectare groot is waardoor er geen sprake was van over programmering. De geprognosticeerde vraag dient 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 en 2017 zijn 4 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 5,75 hectare per jaar gerealiseerd moeten worden. In 2018 zijn er op het moment van schrijven al 4,4 hectaren verkocht. Hiernaast zijn er voor 1,6 hectaren opties verstrekt.

Om de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 5 hectare per jaar te realiseren, wordt 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 2018 is 46,0 hectare bedrijventerrein beschikbaar. In de onderstaande tabel is aangegeven waar de voorraad bedrijventerrein ligt.

<b>Bedrijventerrein (in hectare)</b>	<b>te realiseren per 01.01.2018</b>
Oosterveld	11,7
Twentekanaal zuid (Zuidelijke Havenweg)	0,5
Twentekanaal noord (Kanaalzone HvZ)	2,5
Westermaat kw II (expo)	3,1
Westermaat Campus	6,0
Westermaat de Veldkamp	22,2
	<b>46,0</b>

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

#### Prijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen van Oosterveld, Kanaalzone Hart van Zuid (Twentekanaal Noord) en Campus zijn in 2017 onderwerp van onderzoek geweest. Door een bedrijfsmakelaar zijn de grondprijzen van bovenvermelde bedrijventerreinen vergeleken met de grondprijzen van bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. Daar waar uit dit onderzoek bleek dat de grondprijzen onvoldoende marktconform waren, zijn de grondprijzen in de grondexploitaties aangepast. De gemiddelde grondprijs voor bedrijventerreinen is met circa € 14,- per m<sup>2</sup> verlaagd ten opzichte van 2017.

### 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. De totale verkoopopbrengst is geraamd op € 9,5 miljoen. Deze opbrengst zal gerealiseerd gaan worden binnen de grondexploitaties van Hart van Zuid (92%) en het Gezondheidspark (8%). De geraamde grondopbrengst is met € 2,8 miljoen verlaagd ten opzichte van vorig jaar. Deze verlaging is met name het gevolg van een bijstelling van het kantoorprogramma in het WTC Businessdistrict. Het kantoorprogramma is met 10.000 m<sup>2</sup> verlaagd, van 25.000 m<sup>2</sup> naar 15.000 m<sup>2</sup> kantoren. De omvang van de toevoeging van 25.000 m<sup>2</sup> is de afgelopen jaren als een risico beschouwd en benoemd. Recente ontwikkelingen zijn de aanleiding om tot de realisatie te komen dat de kantorenmarkt in Hengelo niet gebaat is bij een toevoeging van 25.000 m<sup>2</sup> en om van een kleiner nieuwbouwprogramma uit te gaan. Hengelo is een stad van kenniswerkers en daarmee met relatief veel m<sup>2</sup> kantoren. De leegstand was de afgelopen jaren hoger dan gewenst. De leegstand begint af te nemen doordat de economie aantrekt en doordat enkele incurante kantoorpanden getransformeerd worden. Incurante kantoren zijn kantoren die qua indeling en klimaat niet voldoen aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige gebruikers en/of wetgeving.

Nieuwbouw moet alleen plaatsvinden in kansrijke gebieden en er moet worden ingesprongen op nieuwe werkvormen. Het WTC Businessdistrict is een kansrijk gebied dat na de aanleg van de Laan Hart van Zuid goed ontsloten is. De economische structuurversterking is één van de speerpunten van Hart van Zuid. Het is dan ook van groot belang voor het welslagen van Hart van Zuid dat het WTC Businessdistrict ontwikkeld wordt met kantoorprogramma. De omvang van het kantoorprogramma in het WTC Businessdistrict is 'niet in beton gegoten', al zal het wel een minimale maat moeten hebben, om te kunnen functioneren als een WTC Businessdistrict en bij te dragen aan economische structuurversterking.

### Prijzen overige functies

De gemiddelde grondprijs van de overige functies is gedaald met circa € 55/m<sup>2</sup> ten opzichte van 2017. Deze daling is een gevolg van de verlaging van de grondprijzen van de kantoren in het WTC Businessdistrict. Het onderzoek dat door een bedrijfsmakelaar gedaan is naar de grondprijzen van bedrijventerreinen vormde de aanleiding om ook de grondprijzen van kantoren in het WTC Businessdistrict te verlagen.

**Conclusies:**

- De voor 2017 geraamde omzet is overtroffen, de voor 2018 geraamde omzet 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 afsprakendocument "Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020" dat ten grondslag ligt aan de bestuursovereenkomst "Programmering Bedrijventerreinen Twente 2017-2020";
- Er is nauwelijks tot geen ruimte voor toevoeging van bedrijventerreinen en woningbouw;
- De omvang en de prijs van het kantorenprogramma in het WTC Businessdistrict zijn naar beneden bijgesteld. De kansen op een succesvolle ontwikkeling van het WTC Businessdistrict zijn hiermee vergroot.

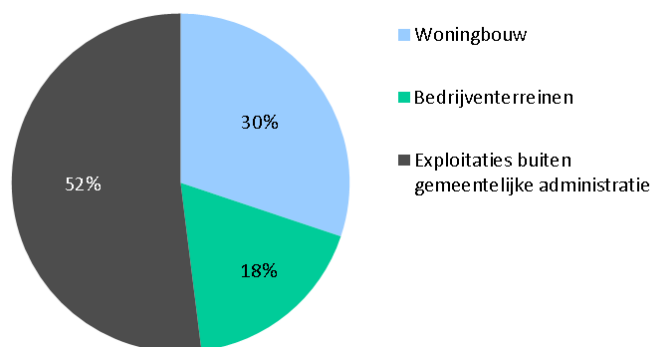
## 6. Boekwaarde met betrekking tot de grondexploitaties

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de hoogte van de boekwaarde in de grondexploitaties waarbij de gemeente betrokken is. De boekwaarde geeft aan hoeveel vermogen is geïnvesteerd binnen de grondexploitaties. De boekwaarde wordt gevormd door de gerealiseerde kosten (inclusief winstneming) minus gerealiseerde opbrengsten.

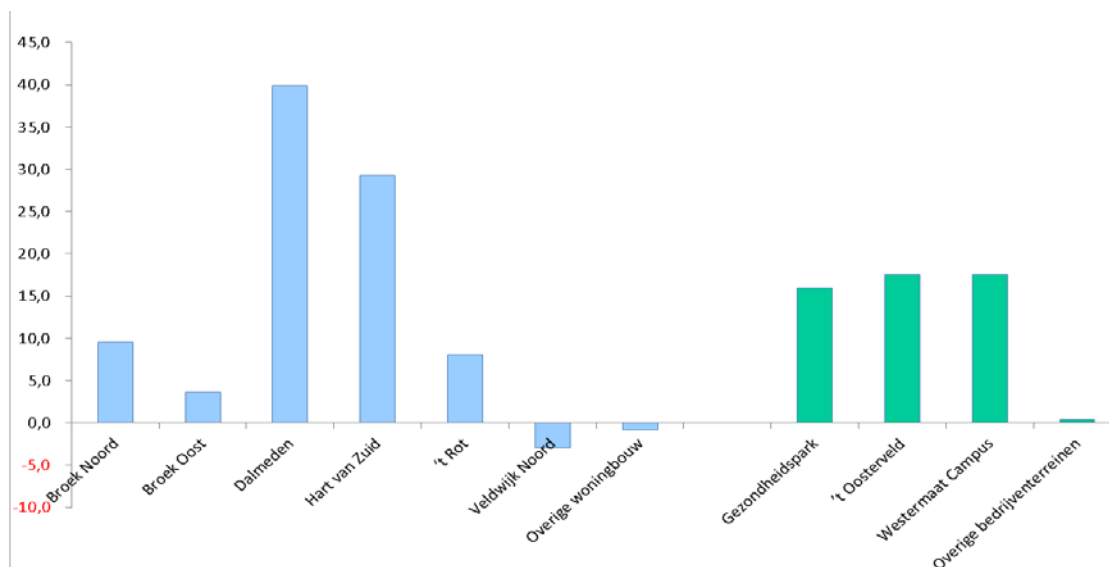
### Boekwaarde binnen grondexploitaties

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties per 31 december 2017 is € 287,7 miljoen en bestaat uit een boekwaarde van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 138,2 miljoen) en een boekwaarde van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (149,5 miljoen).



### Boekwaarde gemeentelijke administratie

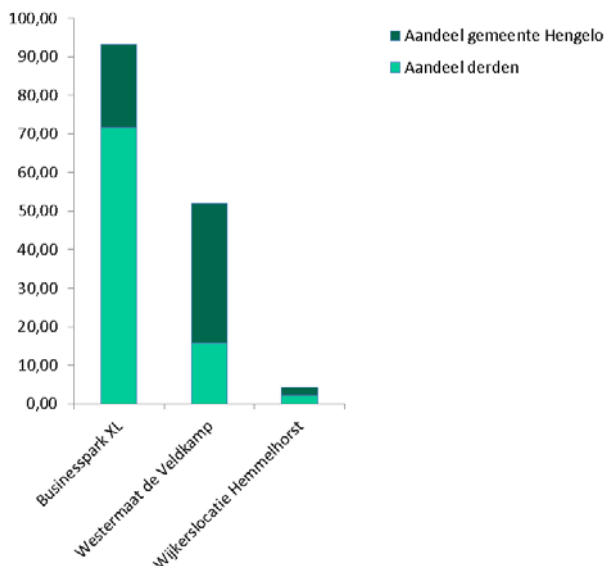
De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31 december 2017 € 138,2 miljoen. Onderstaand overzicht geeft de boekwaarde per project weer (in miljoenen).



### Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

Er zijn een drietal projecten waarvan de administratie buiten de gemeente wordt gevoerd. Ten aanzien van bovengenoemde projecten is de gemeente niet 100% risicodragend, 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%), Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (69,5%) en Wijkerslocatie Hemmelhorst (50%).

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 2018 € 149,5 miljoen. Het aandeel van de gemeente Hengelo is € 59,7 miljoen. Onderstaand overzicht geeft de boekwaarde per project weer (in miljoenen).

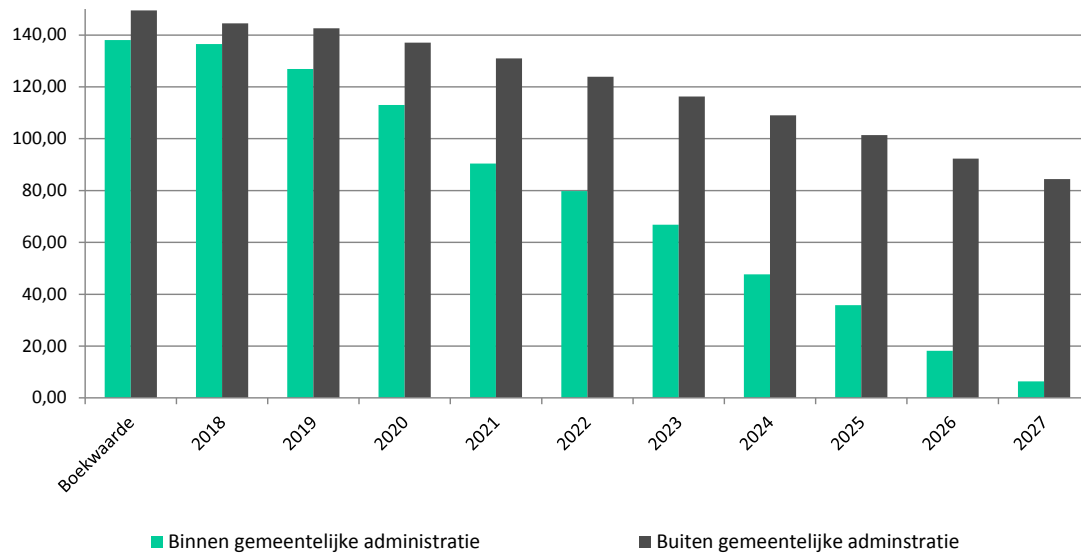


### Ontwikkeling van de boekwaarde

De totale boekwaarde is in 2017 met € 12,4 miljoen gedaald. Hierbij dient te worden opgemerkt dat per 31 december 2017 een winst is genomen van € 6,0 miljoen. Deze winst name is opgenomen in de boekwaarde. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2017 gestegen met € 2,3 miljoen (inclusief winstneming van € 6,0 miljoen). Wanneer de winst buiten beschouwing gelaten wordt, is de boekwaarde binnen de gemeentelijke exploitaties gedaald met € 3,7 miljoen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2017 met € 14,7 miljoen afgenomen.

Vastgesteld moet worden dat de boekwaarde in de grondexploitaties nog steeds zeer hoog is en dat nog steeds de nadruk moet liggen op het verkopen van de bouwrijpe gronden. Om het oplopen van 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.



De grafiek laat zien dat wordt verwacht dat de boekwaarde de komende jaren in beperkte mate zal afnemen. Met name bij de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is een geringe daling de eerstkomende jaren. Pas vanaf 2020 vindt een duidelijke afname van de boekwaarde plaats.

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.

#### Conclusies:

- In de boekwaarde per 31 december 2017 zit een winst name van € 6,0 miljoen;
- De verwachting is dat de boekwaarde de komende jaren (tot en met 2019) niet significant zal afnemen. Vanaf 2020 wordt een sterke daling van de boekwaarde verwacht;
- Om de toename van de boekwaarde te beperken zal er aanhoudende nadruk moeten worden gelegd op de realisatie van grondverkoppen en op beheersing van de kosten.

## 7. Dekking personeelslasten

### Aanleiding

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

### Beschikbare dekking personeelslasten

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

### Gerealiseerde personeelslasten 2017

In de begroting voor 2017 werd er vanuit gegaan dat circa € 2,21 miljoen van de personeelslasten gedekt zou worden binnen het grondbedrijf. De begrote en gemaakte personeelskosten in 2017 zijn verantwoord conform onderstaande tabel.

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

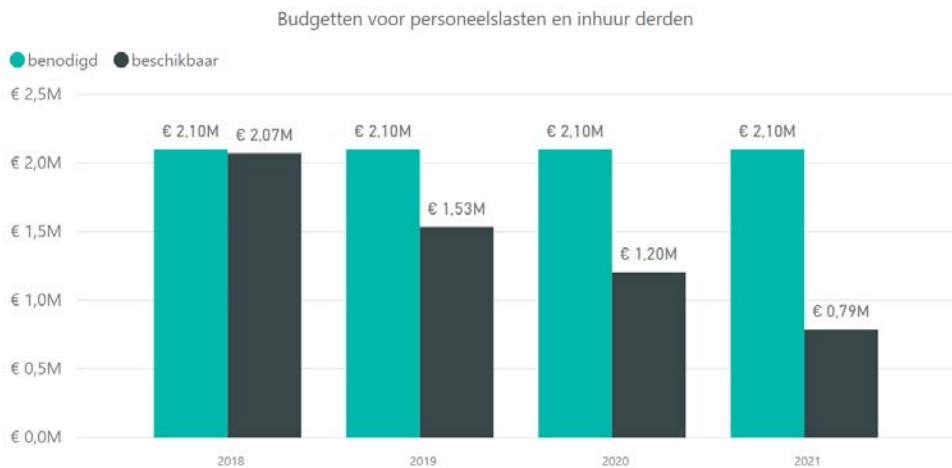
	<b>begroting 2017</b>	<b>gerealiseerd in 2017</b>	<b>verschil</b>
Personeelslasten 2017	2.208.024	1.987.375	220.649

Per saldo is circa € 2 ton minder aan personeelslasten in de grondexploitaties verantwoord dan begroot. Dit verschil kan worden verklaard doordat in 2017 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

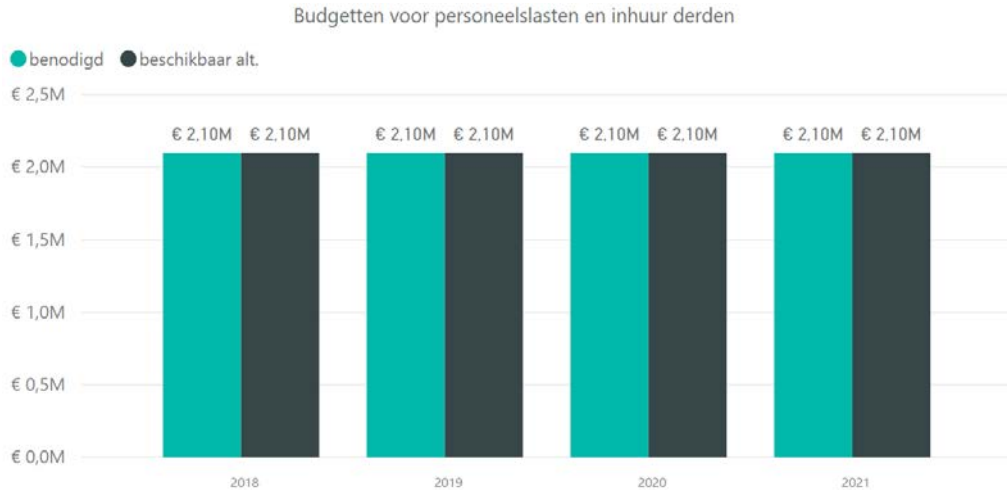
In de grondexploitaties zijn budgetten opgenomen voor plankosten (inclusief civiel). Daar tegenover staan de personeelslasten. Er wordt van uit gegaan dat in de komende jaren een vergelijkbaar bedrag ten laste van de grondexploitaties wordt gebracht als in 2016 en 2017, dus circa € 1,9 miljoen. Verder wordt verwacht wordt dat de inhuur van personeel gelijk is aan de daadwerkelijke inhuur over 2017 (circa € 0,2 miljoen). Deze budgetten zijn op de volgende manier over de jaarschijven verdeeld.





In 2018 is een bedrag van circa € 2 miljoen voor personeelslasten geraamd terwijl € 2,1 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 € 3,2 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 vier jaar. In de volgende grafiek worden de totale budgetten van na 2018 bij elkaar opgeteld en verdeeld over de periode 2018 tot en met 2021:



Uit deze opstelling kan worden afgeleid dat de budgetten van 2018 tot en met 2021 voldoende zijn om het bedrag te dekken dat jaarlijks ten laste van de grondexploitaties wordt geboekt. Na 2021 is er dan echter nog € 366.000 aan budget over. Voor de periode na 2022 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 2022

Uit bovenstaande grafiek over de dekking van de personeelskosten in de herzieningen blijkt dat na 2022 onvoldoende dekking voor apparaatskosten en inhuur van derden in de grondexploitaties is. Dit terwijl de indruk niet is dat het werk na 2022 opdroogt. De stand van de reserve van het Grondbedrijf in verhouding tot de hoogte van de voorzieningen die moeten worden aangehouden, laat echter ook niet een substantiële verhoging van de budgetten toe. Daarnaast komen ook niet meer nieuwe hele grote grondexploitaties in exploitatie. 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 2018-2021 voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken;
- De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2021. 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 grondexploitatie sluit de gemeentelijke boekwaarde per 31 december 2017 exact 100% aan bij de jaarrekening 2017. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat de rente voor 2018 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 2017 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve van het grondbedrijf per 01 januari 2018 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31 december 2017 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 2018 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01 januari 2018 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 2018 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 2017 komen zowel in de boekwaarde van de grondexploitatie als in het saldo van de reserve van het grondbedrijf tot uitdrukking. Na 01 januari 2018 aan de reserve af te dragen bedragen komen in de grondexploitatie tot uitdrukking in de nog te realiseren uitgaven. In de reserve komen dezelfde bedragen in dezelfde jaarschijf voor bij de "stortingen" vanuit de exploitaties. Ter zake wordt opgemerkt dat de tussentijdse verrekeningen in overeenstemming dienen te zijn met de in het BBV opgenomen spelregels.

### Reserve grondexploitatie

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

### Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

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

### Verkeerswaarde

De grond onder bijvoorbeeld woningen, winkels, kantoren of bedrijven heeft een uiteenlopende verwachte verkeerswaarde. Zolang de bestemming echter nog niet voldoende bekend is, ligt het in de rede om uit te gaan van de verkeerswaarde in de NIEGG-bestemming, bijvoorbeeld de agrarische waarde. Pas als de toekomstige bouwbestemming is vastgelegd kan voor de "relevante verkeerswaarde" worden uitgegaan van de laagst denkbare verwachtingswaarde in de toekomstige bouwbestemming, uiteraard vermindert met eventueel nog te maken kosten. Bij de bepaling van de verwachte verkeerswaarde kan rekening gehouden met het vermoedelijke moment van uitgifte van de grond. Verwachte prijsstijgingen vanwege de veranderende (bouw)bestemming kunnen dus worden meegenomen. De bepaling van de verkeerswaarde is op verschillende manieren mogelijk. Er kan bijvoorbeeld uitgegaan worden van op dat moment gehanteerde prijzen en indexatie of taxaties. Voor alle methoden geldt echter dat het aanbeveling verdient de waarderingsmethode die is gehanteerd bij de toelichting van de waarderingsgrondslagen uiteengezet worden. Overigens schrijft het BBV in artikel 70 ook voor dat voor de NIEGG de gemiddelde boekwaarde per vierkante meter wordt vermeld.

## Bijlage 3.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2017	
<u>Woningbouw:</u>		
Lange Wemen	€ 0,5	miljoen
't Rot	€ 3,4	miljoen
"Exploitatieovereenkomsten"	€ 0,0	miljoen
Broek Noord	€ 3,7	miljoen
M-kwadraat	€ 1,4	miljoen
Kristenbos	€ 0,1	miljoen
Hart van Zuid	€ 23,3	miljoen
Overig	€ 0,6	miljoen
	<u>€ 33,1</u>	<u>miljoen</u>
 <u>Bedrijventerreinen:</u>		
Gezondheidspark	€ 5,2	miljoen
Oosterveld	€ 3,3	miljoen
De Veldkamp	€ 16,0	miljoen
Campus	€ 7,1	miljoen
Businesspark XL (o.b.v. laatste informatie)	€ 5,8	miljoen
	<u>€ 37,4</u>	<u>miljoen</u>
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV		
Waardering bedrijventerrein	€ 0,0	miljoen
Veldkamp	€ 2,0	miljoen
	<u>€ 2,0</u>	<u>miljoen</u>
	<b>€ 72,5</b>	<b>miljoen</b>

## Bijlage 3.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m <sup>2</sup>	Verkeerswaarde	Voorziening per m <sup>2</sup>	Voorziening
Schalmeden	€ 32	€ 12	€ 20	€ 7,2 miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 53	€ 9	€ 44	€ 2,1 miljoen
Stadspark Weusthag	€ 13	€ 9	€ 4	€ 0,6 miljoen
Westermaat Veld	€ 34	€ 1	€ 33	€ 1,5 miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 29	€ 15	€ 14	€ 1,6 miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 11	€ 8	€ 3	€ 1,5 miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 26,23	€ 21,14	€ 5,09	€ 1,0 miljoen
Overig				€ 0,8 miljoen
				€ 16,2 miljoen

### Bijlage 3.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Reserve per 1 januari</b>	<b>79.280</b>	<b>88.588</b>	<b>90.110</b>	<b>91.830</b>	<b>93.305</b>	<b>95.157</b>	<b>91.515</b>	<b>83.174</b>	<b>80.823</b>
Rente / rentecompensatie	2.164	1.772	1.802	1.837	1.866	1.903	1.830	1.663	1.616
<b>Mutaties in complexen:</b>									
- Nog niet in exploitatie genomen gronden									
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	5.996	38	87	165	0	0	0	555	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-80	0	0	-513	0	-5.867	-10.594	-4.991	-12.891
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	5.916	38	87	-348	0	-5.867	-10.594	-4.436	-12.891
<b>Reserve per 31 december na mutaties in complexen</b>	<b>87.360</b>	<b>90.398</b>	<b>92.000</b>	<b>93.319</b>	<b>95.171</b>	<b>91.193</b>	<b>82.752</b>	<b>80.401</b>	<b>69.548</b>
<b>Specifieke stortingen:</b>									
Erfpachresultaat	649	875	774	774	773	773	773	773	773
Afwikkelen exploitatie-overeenkomsten	159	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele winsten	475	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage Algemene Dienst	611	1.425	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal stortingen</i>	<b>1.894</b>	<b>2.300</b>	<b>774</b>	<b>774</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>
<b>Requiere onttrekkingen:</b>									
Stimulering grondverkoop	-7	-50	-50	-50	-50	-50	0	0	0
Personeelslasten Grondzaken	-12	-50	-50	-50	-50	-50	0	0	0
<b>Reeds bestemd:</b>									
Nakomende kosten reeds afgesloten complexen	0	-13	-156	0	0	0	0	0	0
<b>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</b>									
Lange wemen openbare ruimte	0	-1.425	0	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	0	-15	0	0	0	0	0	0	0
Industrieplein	-50	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Reeds bestemd:</b>									
Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)	-160	-151	-151	-151	-151	-151	-151	-151	-151
Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)	0	-336	-336	-336	-336	0	0	0	0
De veldkamp afrekening rente	-235	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200
Afdracht Reserve Vastgoedbedrijf	-200								
ROK Veldwijk Noord/Watertorenpark		-348							
<b>Reserve bovenwijks:</b>									
Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>	<b>-665</b>	<b>-2.588</b>	<b>-943</b>	<b>-787</b>	<b>-787</b>	<b>-451</b>	<b>-351</b>	<b>-351</b>	<b>-351</b>
Mutatie saldo	1.228	-288	-169	-13	-14	322	422	422	422
<b>Reserve per 31 december na specifieke mutaties</b>	<b>88.588</b>	<b>90.110</b>	<b>91.830</b>	<b>93.305</b>	<b>95.157</b>	<b>91.515</b>	<b>83.174</b>	<b>80.823</b>	<b>69.970</b>
Voorziening tekortexploitaties	72.392	73.640	74.912	75.698	77.012	72.485	63.141	60.507	48.625
Voorziening NIEGG	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197
<b>Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties</b>	<b>0</b>	<b>274</b>	<b>721</b>	<b>1.411</b>	<b>1.949</b>	<b>2.834</b>	<b>3.836</b>	<b>4.120</b>	<b>5.148</b>



Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Reserve per 1 januari</b>	<b>69.970</b>	<b>63.310</b>	<b>43.052</b>	<b>40.183</b>	<b>42.357</b>	<b>44.201</b>	<b>60.242</b>	<b>62.069</b>
Rente / rentecompensatie	1.399	1.266	861	804	847	884	1.205	1.241
<u>Mutaties in complexen:</u>								
- Nog niet in exploitatie genomen gronden								
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	0	2.267	0	748	375	14.536	0	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-8.481	-23.974	-4.152	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	<i>-8.481</i>	<i>-21.707</i>	<i>-4.152</i>	748	375	14.536	0	0
<b>Reserve per 31 december na mutaties in complexen</b>	<b>62.889</b>	<b>42.870</b>	<b>39.761</b>	<b>41.735</b>	<b>43.579</b>	<b>59.620</b>	<b>61.447</b>	<b>63.310</b>
<u>Specifieke stortingen:</u>								
Erfpachresultaat	773	773	773	773	773	773	773	773
Afwikkelen exploitatie-overeenkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele winsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage Algemene Dienst	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal stortingen</i>	<i>773</i>	<i>773</i>	<i>773</i>	<i>773</i>	<i>773</i>	<i>773</i>	<i>773</i>	<i>773</i>
<u>Reguliere onttrekkingen:</u>								
Stimulering grondverkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Personeelslasten Grondzaken	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Reeds bestemd:</u>								
Nakomende kosten reeds afgesloten complexen	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Afdrachten aan de Algemene Dienst:</u>								
Lange wemen openbare ruimte	0	0	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	0	0	0	0	0	0	0	0
Industrieplein	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Reeds bestemd:</u>								
Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)	-151	-151	-151	-151	-151	-151	-151	-151
Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)	0	0	0	0	0	0	0	0
De veldkamp afrekening rente	-200	-200	-200	0	0	0	0	0
Afdracht Reserve Vastgoedbedrijf								
ROK Veldwijk Noord/Watertorenpark								
<u>Reserve bovenwijken:</u>								
Verplichtingen	0	-239	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>	<i>-351</i>	<i>-590</i>	<i>-351</i>	<i>-151</i>	<i>-151</i>	<i>-151</i>	<i>-151</i>	<i>-151</i>
Mutatie saldo	422	183	422	622	622	622	622	622
<b>Reserve per 31 december na specifieke mutaties</b>	<b>63.310</b>	<b>43.052</b>	<b>40.183</b>	<b>42.357</b>	<b>44.201</b>	<b>60.242</b>	<b>62.069</b>	<b>63.932</b>
Voorziening tekortexploitaties	40.917	19.828	15.873	16.190	15.682	15.996	16.315	16.642
Voorziening NIEGG	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.197	16.622
<b>Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties</b>	<b>6.197</b>	<b>7.028</b>	<b>8.114</b>	<b>9.970</b>	<b>12.322</b>	<b>28.050</b>	<b>29.557</b>	<b>30.669</b>

## Bijlage 5.1. Gerealiseerde verkopen in 2017

In de jaarschijf 2017 van de grondexploitaties per 01 januari 2017 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 9,2 miljoen. Dit is exclusief XL Businesspark Twente, omdat dit project niet direct concurrerend is met de Hengelose bedrijventerreinen. Hieronder staat weergegeven in welke projecten deze opbrengsten verwacht werden en wat er in 2017 gerealiseerd is.

<b>Woningbouw</b>			
	<b>gerealiseerd</b>	<b>verwacht</b>	<b>verschil</b>
Lange Wemen			
Landmanserve	600.000	600.000	
VMBO			
Broek Noord	1.200.000	1.700.000	-500.000
Broek Oost	200.000	400.000	-200.000
Exploitatie-overeenkomsten			
M-kwadraat			
Kristenbos			
Veldwijk Noord		400.000	-400.000
Dalmeden	7.000.000	3.000.000	4.000.000
Medaillon	1.700.000	800.000	900.000
Ziekenhuisstraat			
Gezondheidspark	700.000	200.000	500.000
Hart van Zuid			
Hemmelhorst			
<b>Totaal</b>	<b>11.400.000</b>	<b>7.100.000</b>	<b>4.300.000</b>
<b>Bedrijventerreinen</b>			
	<b>gerealiseerd</b>	<b>verwacht</b>	<b>verschil</b>
Gezondheidspark	100.000	400.000	-300.000
Oosterveld	200.000		200.000
Twentekanaal Zuid		400.000	-400.000
Campus	800.000	100.000	700.000
Hart van Zuid			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
De Veldkamp	2.000.000	1.100.000	900.000
Businesspark XL	15.200.000	9.500.000	5.700.000
<b>Totaal</b>	<b>18.300.000</b>	<b>11.500.000</b>	<b>6.800.000</b>
<b>exclusief BXL</b>	<b>3.100.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Overige functies</b>			
	<b>gerealiseerd</b>	<b>verwacht</b>	<b>verschil</b>
Lange Wemen			
Hemmelhorst		100.000	-100.000
Hart van Zuid			
Watertorenpark			
VMBO			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Businesspark XL	500.000		500.000
<b>Totaal</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	<b>400.000</b>
<b>exclusief BXL</b>		<b>100.000</b>	<b>-100.000</b>
<b>Totaal (inclusief BXL)</b>	<b>30.200.000</b>	<b>18.700.000</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Totaal (exclusief BXL)</b>	<b>14.500.000</b>	<b>9.200.000</b>	<b>5.300.000</b>

# Herziening grondexploitaties per 1 januari 2018

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



24 april 2018  
Sector Middelen  
Afdeling Grondzaken

## Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i> .....	3
<i>Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving)</i> .....	4
<i>Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO</i> .....	6
<i>Complex 36: Kristenbos</i> .....	8
<i>Complex 44: Veldwijk Noord</i> .....	10
<i>Complex 52: Dalmeden</i> .....	13
<i>Complex 54: Medaillon</i> .....	15
<i>Complex 69: Brouwerijterrein</i> .....	18
<i>Complex 101: Broek Noord</i> .....	20
<i>Complex 102: Broek Oost</i> .....	22
<i>Complex 104: Lange Wemen</i> .....	24
<i>Wijkerslocatie Hemmelhorst</i> .....	27
<i>Complex 701: Hart van Zuid, 1<sup>e</sup> fase Lansinkveld Noord</i> .....	29
<i>Complex 702, 703 &amp; 704: Hart van Zuid, Langeler Erve, EMGA &amp; hoofdinfra 1<sup>e</sup> fase</i> .....	32
<i>Complex 711 &amp; 712: Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Verenigingsgebouw</i> .....	35
<i>Complex 713 &amp; 715: Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord &amp; -Zuid</i> .....	38
<i>Complex 714: Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase Woonstad Noord</i> .....	41
<i>Complex 790: Verspreide gronden binnen Hart van Zuid</i> .....	43
<i>Complex 716: Hart van Zuid, 2<sup>e</sup> fase – Kanaalzone</i> .....	45
<i>Complex 16: Gezondheidspark</i> .....	47
<i>Complex 35: Oosterveld</i> .....	49
<i>Complex 84: Zuidelijke Havenweg</i> .....	51
<i>Complex 96: Westermaat Campus</i> .....	53
<i>Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord</i> .....	55
<i>Westermaat De Veldkamp</i> .....	57
<i>Businesspark XL</i> .....	60
<i>Materiële Vaste Activa</i> .....	61
<i>Complex 95: Erfpacht</i> .....	63

## Inleiding

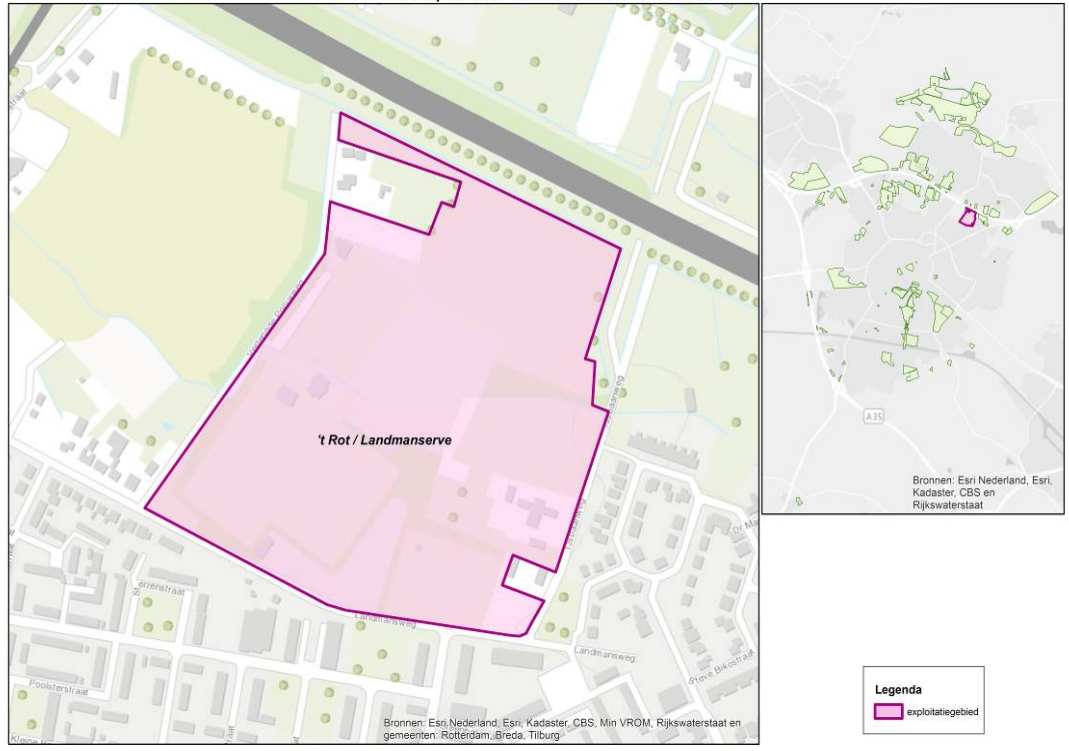
In dit deel van de herzieningen wordt de actualisatie van de grondexploitaties gepresenteerd en toegelicht voor de woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en materiële vaste activa (voorheen niet in exploitatie genomen gronden).

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

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 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B	
Kosten						Kosten worden positief gepresenteerd
Subsidies en bijdragen						Bijdragen en subsidies worden negatief gepresenteerd
Opbrengsten						Opbrengsten worden negatief gepresenteerd
Tijdsinvloeden						Meestal kosten de tijdsinvloeden geld en zijn deze positief gepresenteerd
Eindresultaat						Zijn de kosten hoger dan de opbrengsten dan presenteren we een positief bedrag, maar de grondexploitatie heeft dan dus een tekort!
CW eindresultaat						De contante waarde wordt berekend om te onderzoeken hoeveel geld je nu op de bank moet hebben om straks de eindwaarde (bij een tekort) af te dekken
Boekwaarde						Meestal zijn de kosten hoger dan de opbrengsten en is de boekwaarde positief. Als er een negatieve boekwaarde is, wil dat zeggen dat er een spaarsaldo is
	Dit is de laatst vastgestelde grondexploitatie door de Raad.	Dit is de onderbouwing van de boekwaarde tot en met heden	Dit zijn nog te realiseren kosten en opbrengsten	Dit is de nu door de Raad vast te stellen grond-exploitatie	Dit is het verschil tussen de oude en de nieuwe grondexploitatie	

**Complex 6: Landmanserve ('t Rot en omgeving)**
**Landmanserve  
Projectnummer: 06**

Landmanserve Projectnummer: 06							
	<p style="text-align: center;">Grondexploitatie 't Rot / Landmanserve</p>  <p style="text-align: center;">'t Rot / Landmanserve</p> <p style="text-align: center;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> <p style="text-align: right;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p> <p style="text-align: right;"><b>Legenda</b> exploitatiegebied</p>						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td>4,4 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td>1,4 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td>3,0 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	4,4 hectare	Substructuur	1,4 hectare	Netto uitgeefbaar	3,0 hectare
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 middeldure 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	Het project 't Rot is een grondexploitatie, waarin twee ontwikkelaars een bouwclaim hebben.						
Bestemming	Woningbouw en sport						
Bouwwolume	Ongeveer 130 woningen						
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink (woningbouw, openbare ruimte) & Claudio Bruggink (Sport)						

Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Paula Hester
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### 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 1 B 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	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal			Ongeveer 130	27
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	8.367.000	7.437.000	1.468.000	8.905.000	-538.000
Subsidies en bijdragen	-115.000	-12.000	-103.000	-115.000	0
Opbrengsten	-7.544.000	-1.313.000	-6.382.000	-7.695.000	151.000
Tijdsinvloeden	2.705.000	1.935.000	975.000	2.910.000	-205.000
Eindresultaat	3.413.000		-4.042.000	4.005.000	-592.000
CW eindresultaat	2.914.000			3.419.000	-505.000
Boekwaarde	7.412.000	8.047.000			-635.000

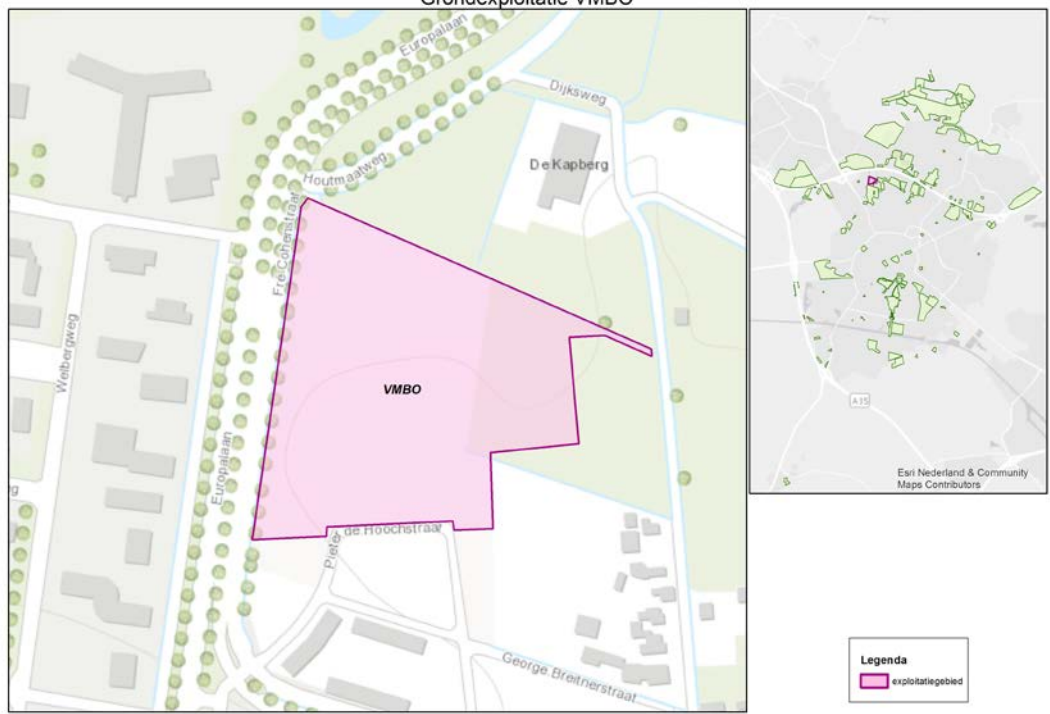
### Korte toelichting op grex

In 2017 is een bedrag van € 557.000 aan verkoopopbrengsten gerealiseerd. In 2017 is de nieuwe baan van de fietscross geopend. Ter plaatse van de oude fietscrossbaan is fase 1B van het woningbouwgebied bouwrijp gemaakt. Omdat wordt gewerkt in bestaand stedelijk gebied en niet in maagdelijke grond, moesten kosten gemaakt worden die van tevoren niet waren voorzien. Zo zijn vervuilingen aangetroffen in de ondergrond van de oude fietscrossbaan. De ramingen voor het civiel werk zijn herzien voor fasen 2 en 3. Ook is de planbegeleiding intensiever dan van te voren is geschat. Daarom zijn de plankosten toegenomen. Verder zijn kosten geraamd om van de bouwclaim voor fase 2 en 3 af te komen. In totaal worden de kosten nu € 538.000 hoger geschat dan in de vorige herzieningen. De grondprijstijging uit de grondprijstnotitie 2018 is verwerkt. Per saldo is het tekort op contante waarde nu € 505.000 hoger dan op basis van de herziening 2017 was verwacht. De voorziening neemt met dit bedrag toe tot € 3.419.000.

### Risico's

Een risico is dat de grondprijs voor fase 2 en 3 lager wordt dan nu nog in de grondexploitatie aangenomen is. Voor de fasen 2 en 3 is een markttoets afgesproken met de ontwikkelaars voor de hoogte van de grondprijs. Momenteel zijn onderhandelingen gaande om te komen tot opheffing van de bouwclaim. Het genoemde risico kan vervallen nadat de overeenkomst is ondertekend waarbij de ontwikkelaars afzien van de bouwclaim.

**Complex 7: Grondexploitatie nieuwbouw VMBO**

Nieuwbouw VMBO Projectnummer: 07							
	<div style="text-align: center;">Grondexploitatie VMBO</div> 						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">3,1 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">0,0 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">3,1 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	3,1 hectare	Substructuur	0,0 hectare	Netto uitgeefbaar	3,1 hectare
Exploitatiegebied	3,1 hectare						
Substructuur	0,0 hectare						
Netto uitgeefbaar	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	Uitvoeringsfase						
Investing/exploitatie	In deze grondexploitatie is het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen en het bouw- en woonrijpmaken van het terrein.						
Bestemming	Onderwijsdoeleinden						
Bouwwolume	1 school voor voortgezet onderwijs						
Bestuurlijk OG	Claudio Bruggink						
Ambtelijk OG	Katja Boerrigter						
Projectleider	Sam Landman						
Planeconoom	Gerrit Knegt						
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017						



**Bouw en woonrijp maken**

Het terrein is bouwrijp gemaakt en gedeeltelijk woonrijp gemaakt. Er is een Wadi en een bluswatervoorziening aangelegd. Daarnaast zijn kosten geraamd voor aanpassing van de infrastructuur buiten het plangebied.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>			12.500*	12.500

\* Deze meters zijn toegekend en exclusief de sportvoorzieningen

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.505.000	988.000	531.000	1.519.000	-14.000
Subsidies en bijdragen	-235.000	-155.000	0	-155.000	-80.000
Opbrengsten	-1.390.000	-1.390.000	0	-1.390.000	0
Tijdsinvloeden	29.000	23.000	-5.000	18.000	11.000
Eindresultaat	-90.000		526.000	-8.000	-82.000
CW eindresultaat	0			0	0
Boekwaarde	-408.000	-533.000			125.000

**Korte toelichting op grex**

De grondwaarde van circa € 1.390.000 is verrekend met Onderwijs op het moment dat er begonnen is met de nieuwbouw van de school. De geboekte kosten van € 988.000 bestaan uit € 721.000 kosten van de inbrengwaarde van de grond en € 254.000 aan plan- en beheerskosten en civiel werk. Daarnaast is voor een bedrag van € 14.000 winst genomen op basis van nieuwe BBV regelgeving.


De totale kosten zijn ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van de vorige herziening. Optisch ontstaat een verschil door de winstneming van € 14.000.

Oorspronkelijk zou vanuit het krediet voor de nieuwbouw een bijdrage in het tekort van de grondexploitatie à € 950.000 gedaan worden. Na verloop van tijd bleek dat volstaan kon worden met een bijdrage van € 150.000 in de grondexploitatie. Het krediet voor de nieuwbouw van het VMBO werd onder andere gedekt door het geprognosticeerde resultaat van de herontwikkeling van de Ichtus-locatie. 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).

**Risico's**

Niet van toepassing.

**Complex 36: Kristenbos**

<b>Kristenbos</b> <b>Projectnummer: 36</b>	
	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Kristenbos</b></p> 
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. Dan is de einddatum 2020. In de grondexploitatie gaan we er vooralsnog vanuit dat er wel ontwikkeld wordt en dan is de einddatum 2025.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat Kristenbos binnen de termijn van 10 jaar wordt afgesloten.
Huidige fase project	Niet van toepassing
Bestemming	De huidige bestemming is wonen, agrarisch en bedrijf (plantengroothandel /boomkwekerij).
Bouwwolume	Niet van toepassing

Investing/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	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### Bouw en woonrijp maken

Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.004.000	334.000	13.662.000	13.996.000	8.000
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	946.000	630.000	262.000	892.000	54.000
Eindresultaat	155.000			93.000	62.000
CW eindresultaat	139.000			79.000	60.000
Boekwaarde	0	0			0

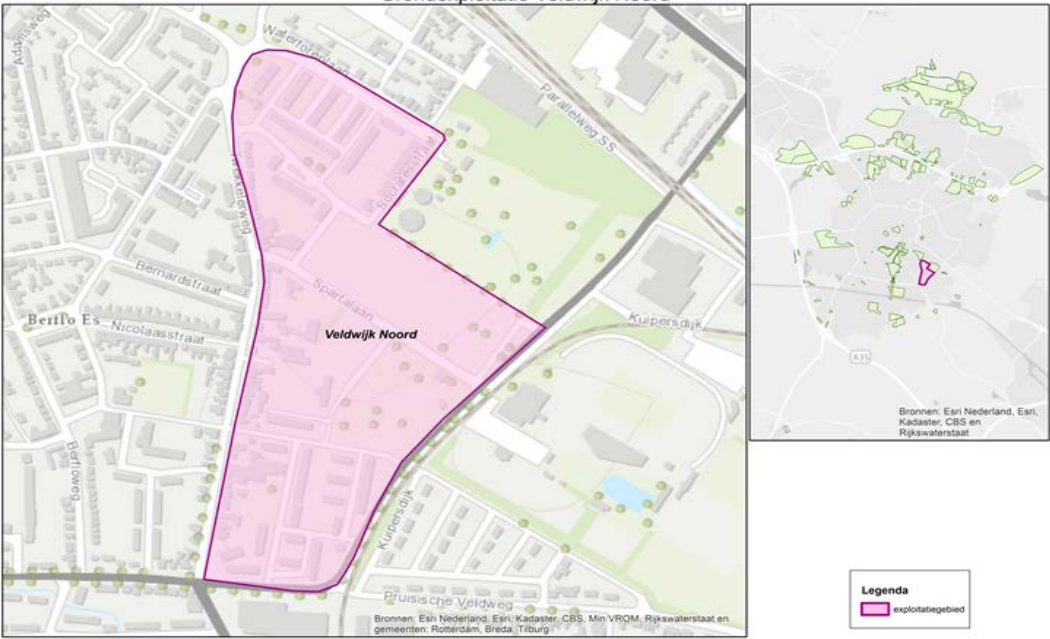
### Korte toelichting op grex

De grondexploitatie gaat over een 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 jaarlijks de Raad te informeren over de stand van zaken.

### Risico's

Niet van toepassing

**Complex 44: Veldwijk Noord**

<b>Veldwijk Noord</b> <b>Projectnummer: 44</b>									
	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Veldwijk Noord</b></p> 								
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">15,3 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">6,0 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar gemeente</td> <td style="text-align: right;">1,4 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar overig</td> <td style="text-align: right;">7,9 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	15,3 hectare	Substructuur	6,0 hectare	Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare	Netto uitgeefbaar overig	7,9 hectare
Exploitatiegebied	15,3 hectare								
Substructuur	6,0 hectare								
Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare								
Netto uitgeefbaar overig	7,9 hectare								
Doel	Herstructureren van een oude volkswijk met voornamelijk sociale woningbouw naar een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving.								
Projectresultaat	Opbouw van een woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur. Gepland staat voor fase 1: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de bouw van een winkelcentrum met een woontoren met 42 huurappartementen en een woontoren met 56 koopappartementen;</li> <li>▪ circa 100 grondgebonden woningen grotendeels vrije sector;</li> <li>▪ circa 30 zorgwoningen.</li> </ul>								
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2009 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader.								
Oplevering / einddatum project	2030								
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Er is in 2009 een Realisatie Overeenkomst gesloten met de wooncorporatie, waarbij de drie fasen ontwikkeld worden. Het is de verwachting dat de realisatie van fase 2 en 3 de termijn van tien jaar overschrijden. De gemeente is in gesprek met de wooncorporatie om de termijn in te korten.								
Huidige fase project	Het project bevindt zich, voor fase 1, in de uitvoeringsfase.								
Bestemming	Wonen en gemengd								
Bouwwolume	Niet benoemd in bestemmingsplan.								

Investering/exploitatie	Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kosters
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### Bouw en woonrijp maken

In de eerste vier maanden van 2018 word het Zuidelijk deel van de Hermesstraat en de Athenestraat woonrijp gemaakt. Daarna wordt de rest van het gebied woonrijp gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m <sup>2</sup>	1.200	1.200		3.000
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	Aantal	738	310	536	67
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.933.000	13.967.000	8.970.000	22.938.000	-5.000
Subsidies en bijdragen	-15.914.000	-13.492.000	-2.422.000	-15.914.000	0
Opbrengsten	-4.320.000	-165.000	-4.155.000	-4.320.000	0
Tijdsinvloeden	-3.101.000	-3.212.000	133.000	-3.078.000	-23.000
Eindresultaat	-402.000		2.526.000	-374.000	-28.000
CW eindresultaat	-311.000			-290.000	-21.000
Boekwaarde	-3.500.000	-2.901.000			-599.000

### Korte toelichting op grex

De grondexploitatie heeft een zogenaamde negatieve boekwaarde (een spaarsaldo). De opbrengsten en bijdragen zijn eerder gerealiseerd dan de kosten. Het winkelcentrum en de appartementen toren zijn gerealiseerd, evenals meerdere woningen. Delen van fase 1 zijn inmiddels woonrijp gemaakt. Per saldo zijn er nauwelijks wijzigingen te noemen. De gerealiseerde bodemsanering is € 5.000 lager uitgevallen dan begroot. Doordat verwacht wordt dat de kostenstijging gaat toenemen, verslechtert de grondexploitatie met € 21.000.

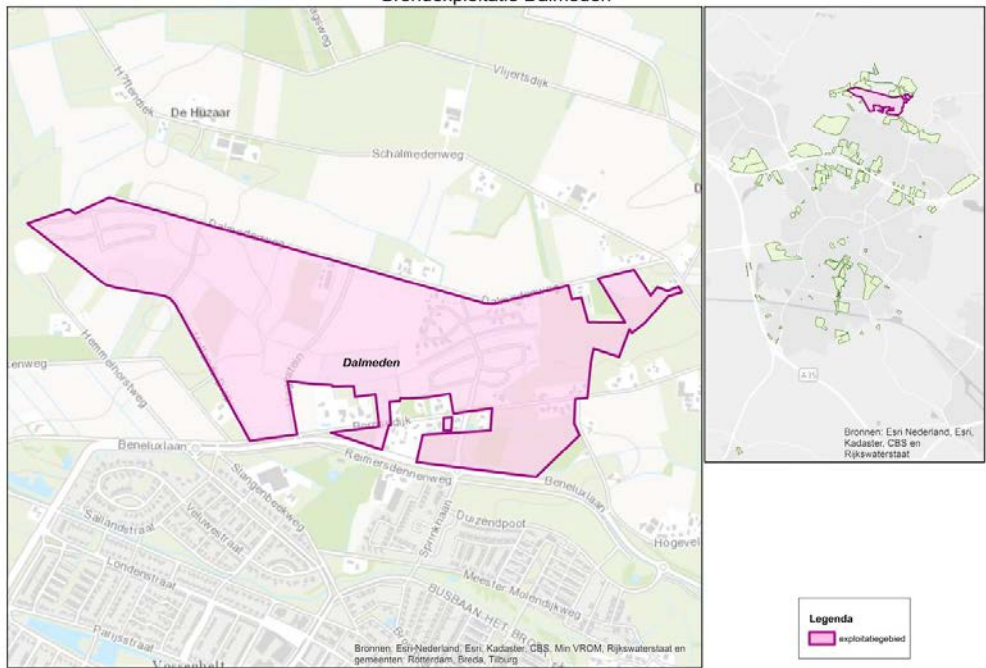
De verkopen aan de ontwikkelaar gaan minder snel dan eerder aangenomen. Verwacht wordt dat het eerste deel van fase 1 in 2018 gerealiseerd gaat worden en dat de rest van fase 1 in 2019 wordt verkocht.

### Risico's

Door de negatieve boekwaarde is het risicoprofiel aan de lage kant. Er moet echter nog wel € 4.155.000 aan verkopen gerealiseerd worden. De discussie over de ladder van duurzaamheid kan leiden tot het schrappen van programma in Veldwijk Noord waardoor de opbrengsten lager zullen worden.



**Complex 52: Dalmeden**
**Dalmeden  
Projectnummer: 52**

Dalmeden Projectnummer: 52							
	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Dalmeden</b></p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p>						
Ruimtegebruik	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">42,3 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">9,2 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">33,1 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	42,3 hectare	Substructuur	9,2 hectare	Netto uitgeefbaar	33,1 hectare
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 170 gerealiseerd zijn).						
Startdatum project	Het project is op 01-01-2003 gestart.						
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2031.						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	De uitgifteperiode van de woningen in het plangebied loopt langer door dan 10 jaar. Geschat wordt dat het grote aantal kavels dat moet worden verkocht niet binnen 10 jaar kan worden verkocht, gelet op de markt in Hengelo.						
Huidige fase project	Het project is verdeeld in deelplannen. Een aantal deelplannen zijn in uitvoering en een aantal deelplannen zijn in de planvoorbereidingsfase.						
Investing/exploitatie	Het project Dalmeden is een grondexploitatie.						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwwolume	Ongeveer 520 woningen in totaal.						
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink						
Ambtelijk OG	Harrie Huitema						
Projectleider	Sam Landman						
Planeconoom	Gerrit Knegt						
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017						

**Bouw en woonrijp maken**

Het bouw- en woonrijpmaken bestaat uit het aanleggen van voorzieningen in het plangebied. De deelgebieden Stromen-Noord, Kern en Bos zijn nu bouwrijp. Kern Noord wordt nu woonrijpgemaakt. Het bouwrijp maken van Meander Zuid is begin 2018 gestart.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			Ongeveer 520	170
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	50.665.000	43.478.000	11.089.000	54.567.000	-3.902.000
Subsidies en bijdragen	-875.000	-881.000	0	-881.000	6.000
Opbrengsten	-88.092.000	-27.076.000	-61.976.000	-89.052.000	960.000
Tijdsinvloeden	21.360.000	24.511.000	-3.680.000	20.831.000	529.000
Eindresultaat	-16.942.000	40.031.000	-54.567.000	-14.536.000	-2.406.000
CW eindresultaat	-12.840.000			-11.016.000	-1.824.000
Boekwaarde	41.281.000	40.031.000			1.250.000

**Korte toelichting op grex**

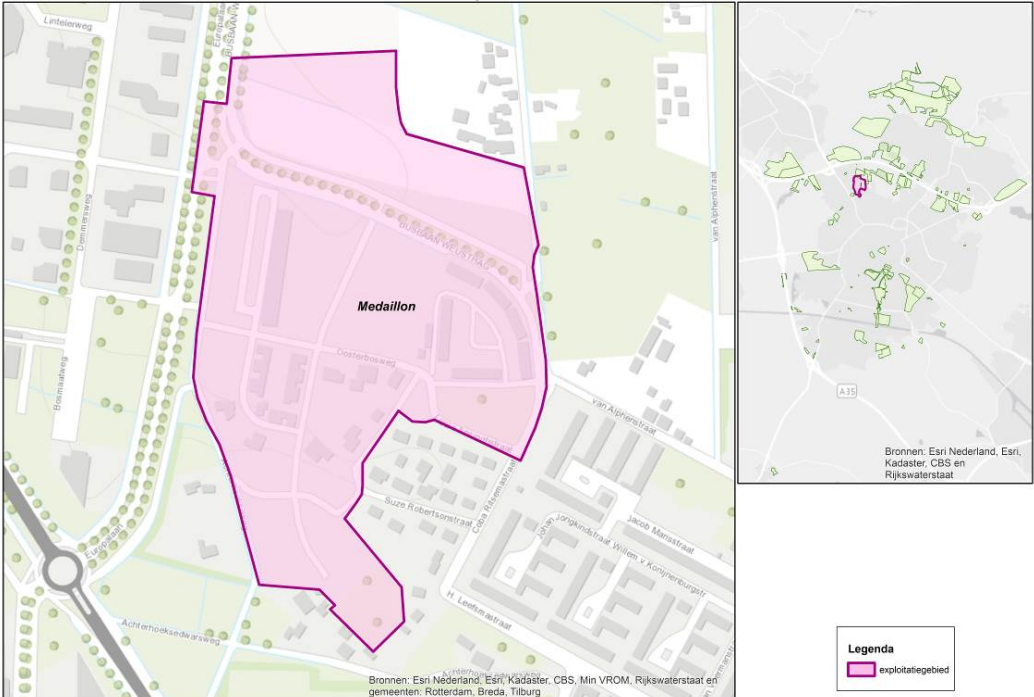
De kosten zijn toegenomen doordat de prijzen gestegen zijn in 2017 en door verhoging van budgetten voor plan- en beheerkosten. Daarnaast is op basis van nieuwe BBV regelgeving een bedrag van € 3.865.000 aan winst genomen. De opbrengsten zijn toegenomen doordat de prijzen gestegen zijn. Ogenscheinlijk neemt de contante waarde van het eindresultaat af met € 1.824.000. Door de winstneming is dit beeld vertekend. In werkelijkheid is het contante waarde resultaat verbeterd met € 2.041.000. (-1.824.000+3.865.000).

**Risico's**

Het belangrijkste risico is dat er 9 kavels niet uitgegeven kunnen worden, doordat er in de nabijheid een agrarisch bedrijf met een vergunning aanwezig is, waardoor potentieel hinder veroorzaakt wordt. 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.



**Complex 54: Medaillon**

<b>Medaillon</b> <b>Projectnummer: 54</b>							
	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Medaillon</b></p> 						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">10,9 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">5,1 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">5,8 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	10,9 hectare	Substructuur	5,1 hectare	Netto uitgeefbaar	5,8 hectare
Exploitatiegebied	10,9 hectare						
Substructuur	5,1 hectare						
Netto uitgeefbaar	5,8 hectare						
Doel	<p>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.</p>						
Projectresultaat	<p>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.</p>						
Startdatum project	<p>Het oorspronkelijke plan is in 2008 gestart. Na de beëindiging van de samenwerking met Dura Vermeer Bouw Hengelo in 2012 zijn de grote kavels in het zuidelijk deel van het plan overgedragen aan de gemeente (totaal 21 kavels, waarvan 8 woningen inmiddels gerealiseerd zijn).</p>						
Oplevering / einddatum project	<p>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.</p>						

	In 2017 heeft de belangstelling voor de gemeentelijke kavels een enorme vlucht genomen. Verwachting is dat in 2018 de drie resterende verkopen worden afgerond en dat het woonrijp maken van Medaillon in 2020 is afgerond.
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 Koningstraat) 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) zijn gemeentelijk eigendom.
Bestemming	Wonen
Bouwwolume	212
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Harrie Huitema
Projectleider	Joost van Doorn
Planeconoom	Christel Zum Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### 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	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal			212	179
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.408.000	15.099.000	492.000	15.591.000	-1.183.000
Subsidies en bijdragen	-1.666.000	-1.676.000	0	-1.676.000	10.000
Opbrengsten	-15.410.000	-14.787.000	-631.000	-15.417.000	7.000
Tijdsinvloeden	1.267.000	1.344.000	-6.000	1.338.000	-71.000
Eindresultaat	-1.401.000			-165.000	-1.236.000
CW eindresultaat	-1.294.000			-155.000	-1.139.000
Boekwaarde	-180.000	-20.000			-160.000

**Korte toelichting op grex**

De kosten lijken te zijn gestegen ten opzichte van 2017 maar dit is niet waar. De raming van de restant kosten is verlaagd met circa € 500.000 en er is afgerond € 1.700.000 winst genomen en afgedragen aan de reserve grondbedrijf. Op basis van de gewijzigde regelgeving van het BBV moet er winst genomen worden wanneer deze winst voorzien wordt.

**Risico's**

Niet van toepassing.



**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 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	876.000	583.000	18.000	601.000	275.000
Subsidies en bijdragen	-1.033.000	-661.000	-97.000	-758.000	-275.000
Opbrengsten	0	0	0	0	0
Tijdsinvloeden	82.000	78.000	0	78.000	4.000
Eindresultaat	-75.000		-79.000	-79.000	4.000
CW eindresultaat	-73.000			-76.000	3.000
Boekwaarde	0	0			0

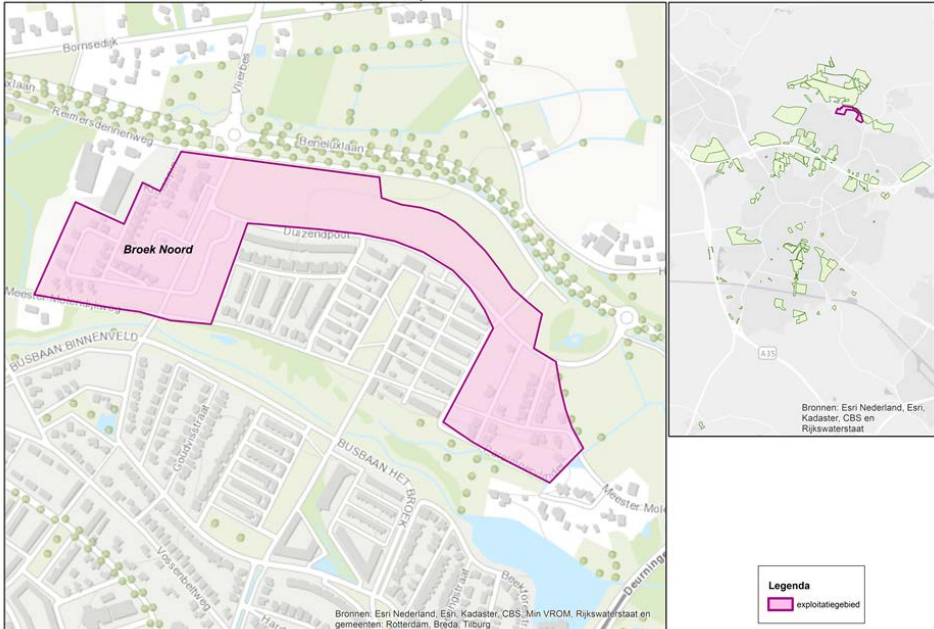
**Korte toelichting op grex**

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 inmiddels gerealiseerd. Er zijn 97 woningen gebouwd. Fasen 2 en 3 worden nog niet ontwikkeld. Hiermee wordt gewacht tot de ontwikkeling van de woningen in Veldwijk Noord is voltooid. De kosten voor de planontwikkeling van de fasen 2 en 3 zijn gedeeltelijk wel gemaakt. Hierdoor staan de gerealiseerde bijdragen niet helemaal in verhouding tot de gerealiseerde kosten. De bijdrage voor fase 2 en 3 van de ontwikkelaar komt als met de ontwikkeling van de fasen 2 en 3 wordt begonnen.

**Risico's**

Niet van toepassing

**Complex 101: Broek Noord**
**Broek Noord  
Projectnummer: 101**

	<p style="text-align: center;">Grondexploitatie Broek Noord</p> 						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">29,8 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">10,0 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">19,8 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	29,8 hectare	Substructuur	10,0 hectare	Netto uitgeefbaar	19,8 hectare
Exploitatiegebied	29,8 hectare						
Substructuur	10,0 hectare						
Netto uitgeefbaar	19,8 hectare						
Doel	Een kwalitatief hoogwaardige wijkontwikkeling in combinatie met de verkoop van kavels voor grondgebonden woningen te realiseren in de gebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Silverveld;</li> <li>▪ Slingerveld;</li> <li>▪ 'De Noordrand';</li> <li>▪ Broek Noord-West.</li> </ul>						
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw en een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.						
Startdatum project	In 1992						
Oplevering / einddatum project	In 2024						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	(gedeeltelijk) planvoorbereiding en realisatiefase.						
Investing/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwwolume	489 woningen						
Ambtelijk OG	Harrie Huitema						
Projectleider	Joost van Doorn						
Planeconoom	Gerrit Knegt						

Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017
-------------------	---------------------------

### 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 wordt een begin gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal			489	355
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	23.265.000	21.617.000	2.831.000	24.448.000	-1.183.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-29.472.000	-20.379.000	-8.543.000	-28.922.000	-550.000
Tijdsinvloeden	8.718.000	8.498.000	502.000	9.000.000	-282.000
Eindresultaat	2.237.000			4.252.000	-2.015.000
CW eindresultaat	1.872.000			3.702.000	-1.830.000
Boekwaarde	10.156.000	9.462.000			694.000

### Korte toelichting op grex

De kostenraming voor het civiel werk is herzien; de kosten worden € 1.183.000 hoger ingeschat dan vorig jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door een forse aanpassing van het civiel werk voor de Noordrand. De verkopen zijn naar voren gehaald omdat op basis van de woningbehoefte en de woningbouwmarkt verwacht wordt dat de verkopen eerder gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor wordt minder grondprijsstijging toegerekend. Daarnaast is de raming voor te realiseren opbrengsten naar beneden bijgesteld. Het eindresultaat neemt met € 1.830.000 af. Er moet voor € 1.830.000 meer voorziening worden getroffen.

### Risico's

Een risico is dat in het stedenbouwkundig ontwerp van de noordrand minder m<sup>2</sup> uitgeefbaar gerealiseerd kan worden dan in de grondexploitatie is aangenomen. Daarnaast is een risico dat er met de bouwclaimhouder geen overeenstemming bereikt kan worden over afname en prijs. Dit risico is wel kleiner geworden dan dat het vorig jaar was omdat de grondexploitatie meer in overeenstemming gebracht is met de plannen zoals die met de bouwclaimhouder zijn besproken.







**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	12
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.380.000	9.084.000	1.166.000	10.250.000	2.130.000
Subsidies en bijdragen	-5.304.000	-5.304.000	0	-5.304.000	0
Opbrengsten	-8.777.000	-1.711.000	-4.073.000	-5.784.000	-2.993.000
Tijdsinvloeden	2.168.000	1.489.000	89.000	1.577.000	591.000
Eindresultaat	467.000			739.000	-272.000
CW eindresultaat	333.000			643.000	-310.000
Boekwaarde	3.664.000	3.557.000			107.000

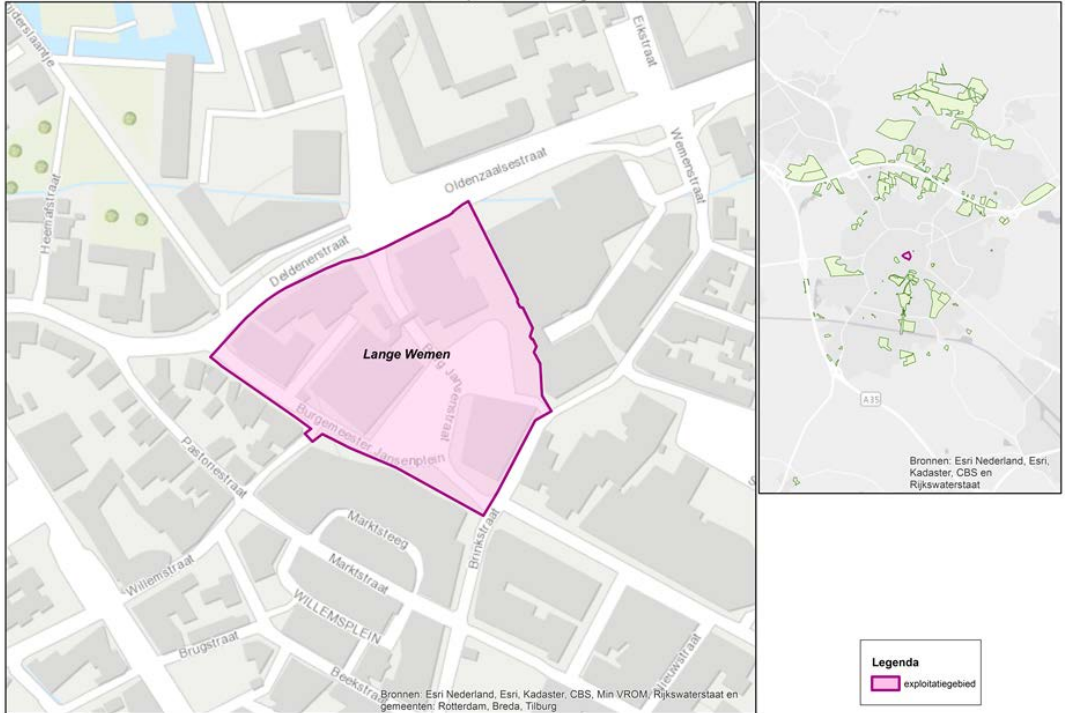
**Korte toelichting op grex**

Vorig jaar is van een aantal kavels vastgesteld dat deze niet meer uitgegeven kunnen worden. Deze gronden zijn nu tegen nihil gewaardeerd. Uitgangspunt is nu dat er nog 41 kavels zullen worden uitgegeven vanaf 2018. Hierdoor nemen de kosten van met name het civiel werk af, maar nemen ook de grondopbrengsten af. Per saldo verslechtert het resultaat met € 272.000 op eindwaarde. Er moet € 300.000 extra voorziening worden getroffen.

**Risico's**

De afwikkeling van bouwclaims kan leiden tot extra kosten.

**Complex 104: Lange Wemen**
**Lange Wemen  
Projectnummer: 104**

	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Lange Wemen</b></p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>
Ruimtegebruik	Niet van toepassing.
Doel	Het doel van het project Lange Wemen is het aantrekkelijker maken van de binnenstad door middel van extra voorzieningen in de vorm van horeca, 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nieuwbouw stadskantoor ten behoeve van de huisvesting van het volledige ambtelijk apparaat;</li> <li>▪ Circa 900 m<sup>2</sup> nieuwe horeca;</li> <li>▪ Aanleg Horecaplein;</li> <li>▪ Uitbreiding van winkelcentrum Thiemsbrug met circa 8.000 m<sup>2</sup> winkels/voorzieningen;</li> <li>▪ Uitbreiding parkeergarage Thiemsbrug met circa 200 plaatsen;</li> <li>▪ Nieuwbouw 68 appartementen waarvan circa 50% sociale huur;</li> <li>▪ Sloop van 5.200 m<sup>2</sup> winkels, horeca en 28 woningen.</li> </ul>
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2010 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader. Dit geldt vanaf 2011. Het project in zijn huidige vorm is daarmee gestart in 2011.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralnog gelden hiervoor de volgende einddata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop bouwgrond stadskantoor: gerealiseerd;</li> <li>• Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd;</li> <li>• Horeca inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld;</li> <li>• Horecaplein: uitgesteld;</li> <li>• Uitbreiding Thiemsbrug eerste fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld;</li> <li>• Uitbreiding winkels tweede fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld.</li> </ul>

Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden
Huidige fase project	Het project bevindt zich 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.
Bouwwolume	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 <sup>2</sup> detailhandel en nieuwbouw van circa 8.160 m <sup>2</sup> detailhandel; 5. Nieuwbouw van circa 200 m <sup>2</sup> commerciële dienstverlening en circa 900 m <sup>2</sup> horecaruimte; 6. Nieuwbouw circa 68 woningen waarvan 50% in de sociale huur; 7. Nieuwbouw stadskantoor van circa 9.000 m <sup>2</sup> kantoor.
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis (gebiedsontwikkeling)
Projectleider	Ivo Heijenrath
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### Bouw en woonrijp maken

De bouw van het nieuwe stadskantoor is gestart. 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 <sup>2</sup>	5.200		8.200	
Horeca	m <sup>2</sup>	200	200	900	
Woningen	aantal	28	21	68	
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>	9.500	9.500	9.000	
Overig	m <sup>2</sup>				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	11.990.000	10.874.000	1.174.000	12.048.000	-58.000
Subsidies en bijdragen	-5.160.000	-4.680.000	-479.000	-5.160.000	0
Opbrengsten	-8.448.000	-8.448.000	0	-8.448.000	0
Tijdsinvloeden	2.064.000	2.027.000	46.000	2.073.000	-9.000
Eindresultaat	446.000			513.000	-67.000
CW eindresultaat	421.000			483.000	-62.000
Boekwaarde	-586.000	-227.000			-359.000

**Korte toelichting op grex**

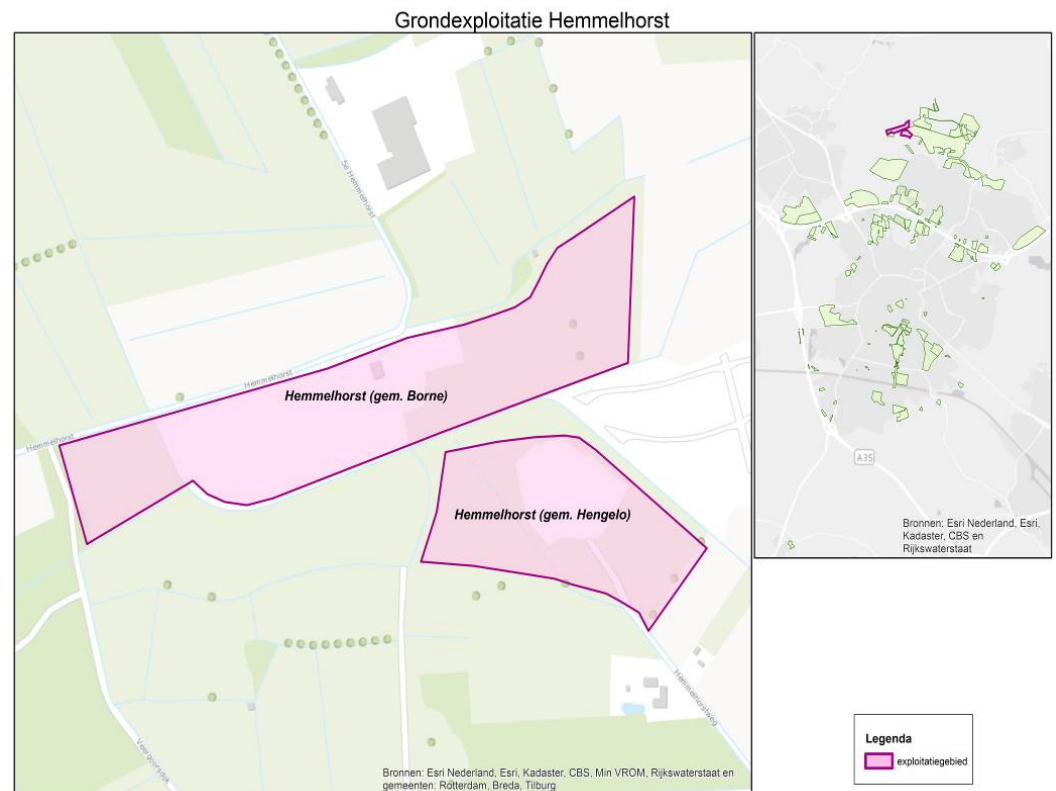
De grondexploitatie is licht verslechterd. De oorzaak daarvan is dat er nog een extra tegenvaller bij de bodemsanering aan het licht is gekomen. Daardoor vallen de kosten € 58.000 hoger uit.

**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 Stadskantoor) moeten op elkaar aansluiten. Door wijzigingen in het ontwerp van het stadskantoor 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 stadskantoor onlosmakelijk met elkaar verbonden. Vertraging van de bouw van het stadskantoor is daardoor direct van invloed op de inrichting van de openbare ruimte.

## Wijkerslocatie Hemmelhorst

**Hemmelhorst**  
**Projectnummer: -**



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgifbaar	12,5 hectare 2,9 hectare 9,6 hectare
Doel	De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De bedoeling is 16 woningbouwkavels te ontwikkelen voor gegadigden die uit andere ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgekoofd.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 3 kavels verkocht.	
Startdatum project	Het project is op 01-01-2008 gestart.	
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2029.	
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 kavelverkoop langer zal duren dan in reguliere grondexploitaties.	
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt.	
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.	
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Circa 16 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.	
Ambtelijk OG	Niet van toepassing	

Projectleider	Theo Kupper
Planeconoom	Gerrit Knegt
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

**Bouw en woonrijp maken**

De kavels in het gebied worden bouw-en woonrijp gemaakt. Er worden voorzieningen aangelegd. 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 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.257.000	4.300.000	967.000	5.267.000	-10.000
Subsidies en bijdragen	-33.000	-35.000	0	-35.000	2.000
Opbrengsten	-7.962.000	-1.472.000	-6.709.000	-8.180.000	218.000
Tijdsinvloeden	1.492.000	1.684.000	-232.000	1.452.000	40.000
Eindresultaat	-1.246.000		-5.974.000	-1.496.000	250.000
CW eindresultaat	-982.000			-1.180.000	198.000
Boekwaarde	4.391.000	4.477.000			-86.000

**Korte toelichting op grex**

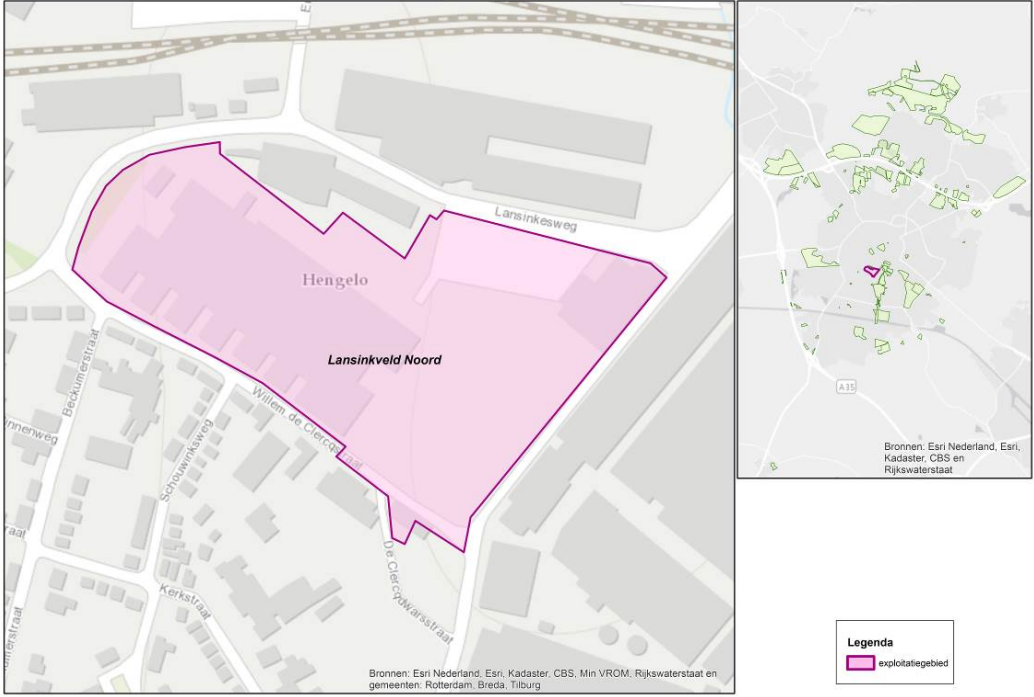
De geraamde kosten zijn ongeveer gelijk gebleven. De raming voor de opbrengsten zijn aangepast, onder andere naar aanleiding van een grondprijsonderzoek in 2017. Per saldo neemt het eindresultaat toe met € 250.000 op eindwaarde en met € 198.000 op contante waarde.

**Risico's**

Niet van toepassing

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

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

	<p style="text-align: center;">Grondexploitatie Lansinkveld Noord</p>  <p style="text-align: center;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p>	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	5,2 hectare 1,2 hectare 4,0 hectare
Doel	De ambitie is om in het deelgebied Lansinkveld Noord een binnenstedelijke techniek- en onderwijscampus te realiseren en een broedplaats voor vakmanschap te ontwikkelen om op deze wijze het bedrijfsleven en het onderwijs te verbinden. Binnen het deelgebied is een grote menging van, en variëteit in, functies mogelijk.	
Projectresultaat	Zie voorgaand. Het ROC van Twente is in 2009 in gebruik genomen.	
Startdatum project	In 2002	
Oplevering / einddatum project	In 2023	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	De eerste fase van het project is gerealiseerd, voor de vervolgfases (Hijsch en woonwerkblok) worden plannen ontwikkeld. De locatie is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, reeds een aantal jaren, tijdelijk, verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren.	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Jan Bron	
Bestemming	Gemengde doeleinden (onderwijs, wonen, kantoren, detailhandel, horeca, leisure)	
Bouwwolume	Maximaal naar schatting 70.000 m <sup>2</sup> (kantoren gelimiteerd op 30.000 m <sup>2</sup> , detailhandel gelimiteerd op 2.000 m <sup>2</sup> b.v.o., horeca gelimiteerd op 400 m <sup>2</sup> b.v.o., leisure gelimiteerd op 3.000 m <sup>2</sup> b.v.o. en een discotheek groot maximaal 1.000 m <sup>2</sup> b.v.o.	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	



Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### 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 <sup>2</sup>			2.000	
Horeca	m <sup>2</sup>			1.400	
Woningen	Aantal			145	
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>	4.000	4.000		
Overig	m <sup>2</sup>	10.000	10.000	75.100	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	30.914.000	28.851.000	2.215.000	31.066.000	-152.000
Subsidies en bijdragen	-18.872.000	-18.586.000	-604.000	-19.190.000	318.000
Opbrengsten	-12.054.000	-5.234.000	-6.820.000	-12.054.000	0
Tijdsinvloeden	5.774.000	5.249.000	600.000	5.849.000	-75.000
Eindresultaat	5.762.000			5.671.000	91.000
CW eindresultaat	5.116.000			5.036.000	80.000
Boekwaarde	10.182.000	10.281.000			-99.000

### Korte toelichting op grex

In 2018 is een huuropbrengst à € 204.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van parkeerplaatsen en panden. Hiernaast zijn per saldo circa € 25.000 plan- en beheerskosten gemaakt. De financieringskosten bedroegen € 278.000 in 2018.

Er is in 2017 een gebiedsconcept ontwikkeld door Van Wijnen. Dit gebiedsconcept moet nog geconcretiseerd worden in een ontwikkelplan. Hiermee heeft de planvorming enige vertraging opgelopen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied wordt de komende jaren geïnvesteerd in 'placemaking'. Hiervoor is extra budget opgenomen in de grondexploitatie. In de grondexploitatie per 1.1.2018 is rekening gehouden met de opbrengsten uit tijdelijke verhuur voor de jaren 2018 en 2019.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 5.036.000 per 1.1.2018 en is daarmee ten opzichte van 2017 verbeterd met € 80.000.



**Risico's**

Er is het afgelopen jaar samen met Van Wijnen gewerkt aan de actualisatie van het ontwikkelplan voor Lansinkveld Noord. In 2018 wordt het ontwikkelplan afgerond. 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 de grondprijsverlaging.

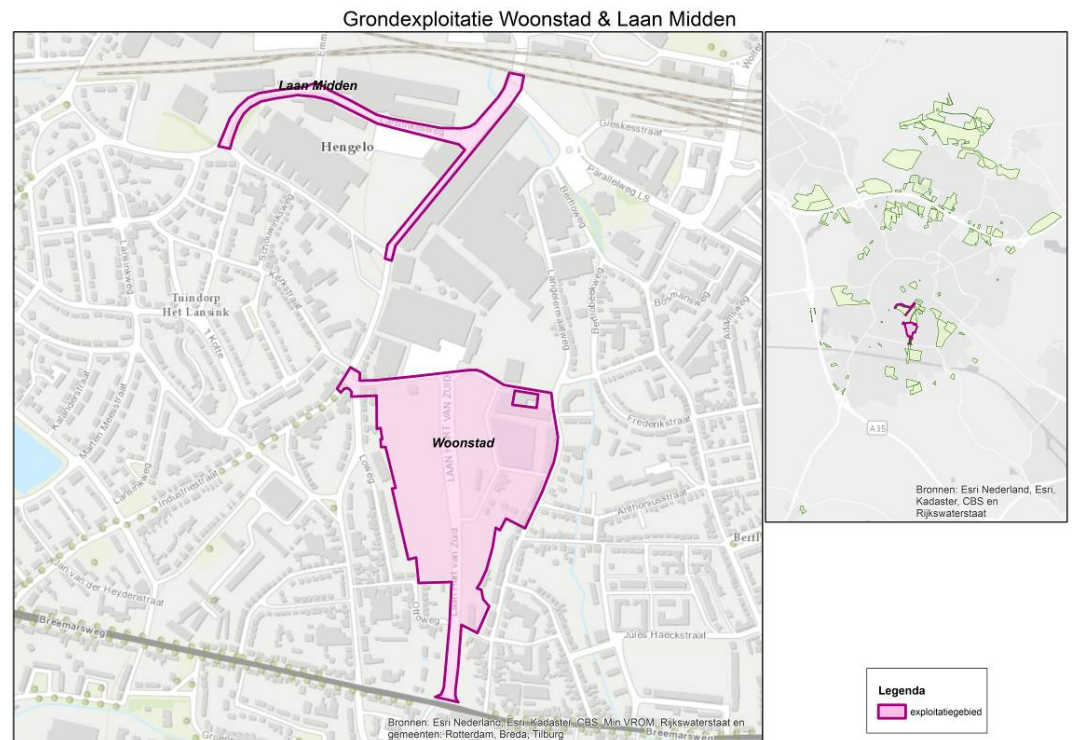
Wanneer de gemeente niet bereid is mee te werken aan het bestemmingsplan dat op basis van het ontwikkelplan ter besluitvorming zal worden voorgelegd, zal de gemeente aan Van Wijnen (maximaal) € 150.000 plankosten moeten vergoeden.

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

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

### Hart van Zuid, Langelier Erve, EMGA, hoofdinfra 1<sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> fase) vervullen deze deelplannen een cruciale rol in het versterken van het leefmilieu van het gehele zuidelijke stadsdeel.
Projectresultaat	De laan is grotendeels aangelegd tussen de Breemarsweg en Esrein. De Lansinkesweg is heringericht tussen de Julianalaan en de Emmaweg. In 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 m <sup>2</sup> bruto vloer oppervlak commerciële dienstverlening gerealiseerd.
Startdatum project	In 2002
Oplevering/ einddatum project	In 2025
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase	Uitvoerend stadium

Grondexploitatie of investering	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Bestemming	Wonen, verkeer, gemengde doeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39 woningen Stelplaats/Smederij, maximaal 85 woningen EMGA Zuid zuid, maximaal 80 woningen EMGA Zuid noord, maximaal 3.000 m <sup>2</sup> gezondheidsvoorzieningen, dienstverlening
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### 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 zo goed als 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 eenrichtingsverkeer. Dit wordt ondersteund door de herinrichting. Tevens komt er door de herinrichting meer ruimte beschikbaar voor het langzaam verkeer.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	49.059.000	42.913.000	6.241.000	49.154.000	-95.000
Subsidies en bijdragen	-31.305.000	-31.080.000	-243.000	-31.322.000	17.000
Opbrengsten	-12.241.000	-8.225.000	-4.106.000	-12.331.000	90.000
Tijdsinvloeden	5.907.000	4.660.000	1.371.000	6.030.000	-123.000
Eindresultaat	11.419.000			11.532.000	-113.000
CW eindresultaat	10.123.000			10.215.000	-92.000
Boekwaarde	8.083.000	8.268.000			-185.000

**Korte toelichting op grex**

In 2017 is een huuropbrengst à € 63.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van grond aan Twinta. Twinta exploiteert op deze grond een tijdelijke zorginstelling met de naam Zuiderhart. De tijdelijke verhuur wordt, anders dan vorig jaar gemeld, in het voorjaar van 2018 beëindigd. In 2017 is circa € 28.000 uitgegeven aan plan- en beheerkosten en circa € 220.000 aan financieringskosten.

Voor de strook langs de Laan heeft Van Wijnen in 2017 een stedenbouwkundige schets gemaakt. Op basis van deze schets worden de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de strook langs de Laan hoger ingeschat. Budget voor het aanpassen van bestaande infrastructuur is gedeeltelijk (€ 80.000) vervallen. Het kruispunt van de Langelermaatweg met de Breemarsweg wordt meegenomen in de grondexploitatie van Laan Zuid (715).

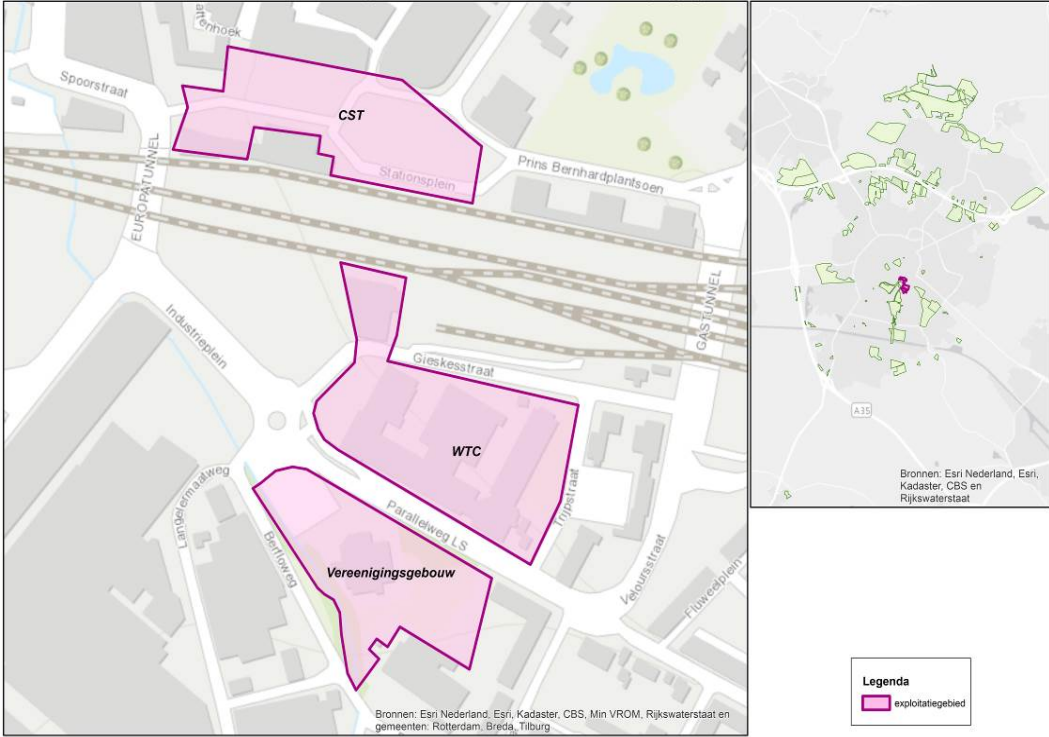
De herziening van het bestemmingsplan voor EMGA zou meegenomen worden in de actualisatie bestemmingsplannen. In 2017 is vastgesteld dat het wenselijk is dat de actualisatie vanuit het project wordt aangestuurd zodat de aansluiting tussen ontwikkelplan en bestemmingsplan geborgd kan worden. Voor het maken van een herzien bestemmingsplan is budget opgenomen .

Het contante waarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 10.215.000 per 1.1.2018 en is daarmee verslechterd met € 92.000.

**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, Verenigingsgebouw**
**Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Verenigingsgebouw**  
**Projectnummer: 711 & 712**

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

Projectresultaat	Poppodium Metropool, kantoren voor Siemens (afgerond 10.000 m <sup>2</sup> ) en de P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De voormalige MTS is gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee wordt de eerste opstap voor de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict gezet, waardoor het WTC Twente ook in fysieke zin nadrukkelijk zichtbaar 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 <sup>2</sup> kantoren en 50 woningen gerealiseerd. Het Verenigingsgebouw wordt getransformeerd tot "business" centrum met congres, vergader- en horecafaciliteiten.
Startdatum project	In 2006
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralnog gelden hiervoor de volgende einddata: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verenigingsgebouw: 2020;</li> <li>▪ WTC business district: 2034.</li> </ul>
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het WTC Businessdistrict is een compacte kantorenlocatie waarvoor de lange looptijd op zich een risico beperkende maatregel is.
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investing/exploitatie	Grondexploitatie & Investing in Stationsplein, fietsenstalling en verbouw bouwdeel 5 en 6.
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Bestemming	Educatieve doeleinden, bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwwolume	Maximaal 39.000 m <sup>2</sup> educatieve doeleinden
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	Aantal			50	
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	24.700	9.700
Overig	m <sup>2</sup>	15.000	2.000	4.760	3.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	26.926.000	21.819.000	5.975.000	27.793.000	-867.000
Subsidies en bijdragen	-17.094.000	-13.494.000	-4.532.000	-18.026.000	932.000
Opbrengsten	-10.039.000	-1.790.000	-4.800.000	-6.590.000	-3.449.000
Tijdsinvloeden	1.341.000	539.000	2.391.000	2.930.000	-1.589.000
Eindresultaat	1.135.000			6.108.000	-4.973.000
CW eindresultaat	711.000			4.279.000	-3.568.000
Boekwaarde	6.022.000	7.074.000			-1.052.000

**Bouw en woonrijp maken**

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

**Korte toelichting op grex**

In 2017 is de eerste fase van bouwdeel 6 verbouwd en is de bijdrage vanuit de grondexploitatie voor de verbouw van bouwdeel 5 verrekend. Een deel van de DIA subsidie stond nog op de balans en is ten gunste van de grondexploitatie gebracht. De subsidie vanuit de Agenda van Twente 2016 is vastgesteld en voor 2017 is een voorschot toegezegd. De subsidie is in januari 2018 betaald.

De kosten van de verbouw van de 2<sup>e</sup> fase van bouwdeel 6, de opbrengsten uit verhuur en een ISV bijdrage van € 163.000 voor de onrendabele top van de 2<sup>e</sup> fase zijn opgenomen in de grondexploitatie. Naar aanleiding van de markt voor kantoren in Hengelo en recente ontwikkelingen, is de opbrengstpotentie van het WTC Businessdistrict bijgesteld door de omvang van het kantorenprogramma te verlagen met 10.000 m<sup>2</sup> en door de grondprijzen voor kantoren te verlagen van gemiddeld € 275 naar € 225 per m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak. Het college heeft onlangs de tijdelijkheid van het gebruik van de bouwdelen 5 en 6 herbevestigd. Het behoud van deze bouwdelen is niet haalbaar gebleken.

Voor het maken van een bestemmingsplan voor het Vereenigingsgebouw zijn de plankosten binnen de grondexploitatie toegenomen. Hier tegenover staat een exploitatiebijdrage van de koper.

Het contante waarde resultaat verslechtert met € 3.568.000 per 1.1.2018. De verslechtering is met name veroorzaakt door de afwaardering van programma en grondwaarde binnen het WTC Businessdistrict. Hiermee is het grootste risico binnen Hart van Zuid aanzienlijk verkleind.

**Risico's**

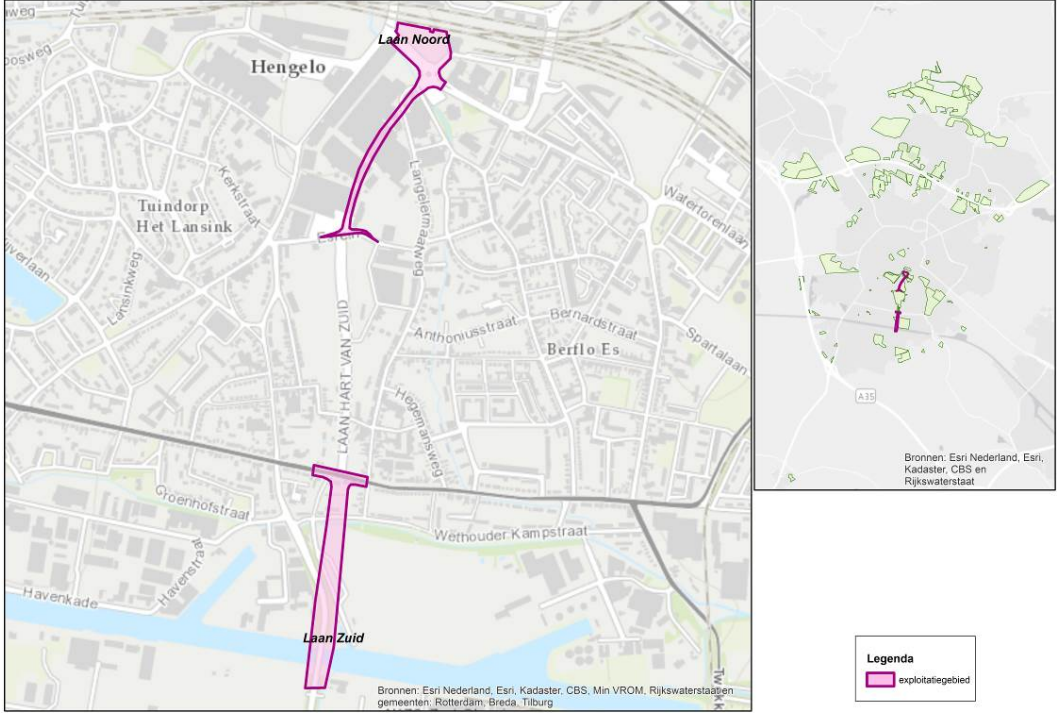
De omvang van het programma blijft groot. Het risico bestaat dat onvoldoende invulling voor de m<sup>2</sup> kantoren en appartementen gevonden wordt en dat hierdoor een gedeelte van het programma niet of voor een lagere prijs gerealiseerd wordt. De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij wil dat bouwdeel 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 de 1<sup>e</sup> fase 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**

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



Startdatum project	In 2010
Oplevering / einddatum project	In 2027
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering / exploitatie	Grondexploitatie
Bestuurlijk OG	Jan Bron
Bestemming	Verkeer
Bouwwolume	2 woningen
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

#### Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	44.446.000	29.073.000	15.052.000	44.125.000	321.000
Subsidies en bijdragen	-39.428.000	-29.867.000	-9.518.000	-39.385.000	-43.000
Opbrengsten	-133.000		-125.000	-125.000	-8.000
Tijdsinvloeden	-302.000	-1.444.000	761.000	-683.000	381.000
Eindresultaat	4.608.000			3.932.000	676.000
CW eindresultaat	3.780.000			3.225.000	555.000
Boekwaarde	-2.190.000	-2.238.000			48.000

**Korte toelichting op grex**

In 2017 is de 1<sup>e</sup> fase van de aanleg van de noordelijke laan uitgevoerd. Binnen de 1<sup>e</sup> fase is de rotonde nabij het Industrieplein vervangen door een kruispunt met verkeerslichten. Het noordelijk deel van het tracé van de noordelijke laan is bouwrijp gemaakt. De nieuwe afscheiding van het openbaar gebied met de gronden van Stork is gemaakt en het fietspad ten westen van de Laan Hart van Zuid midden is gerealiseerd. Nabij Esrein is een omvangrijke bodemsanering uitgevoerd die naar verwachting in het voorjaar van 2018 wordt afgerond. In 2017 is de aanbesteding van de zuidelijke laan afgerond. In het najaar van 2017 zijn de werkzaamheden buiten gestart. Naar verwachting zal de zuidelijke laan eind 2018 geopend kunnen worden.

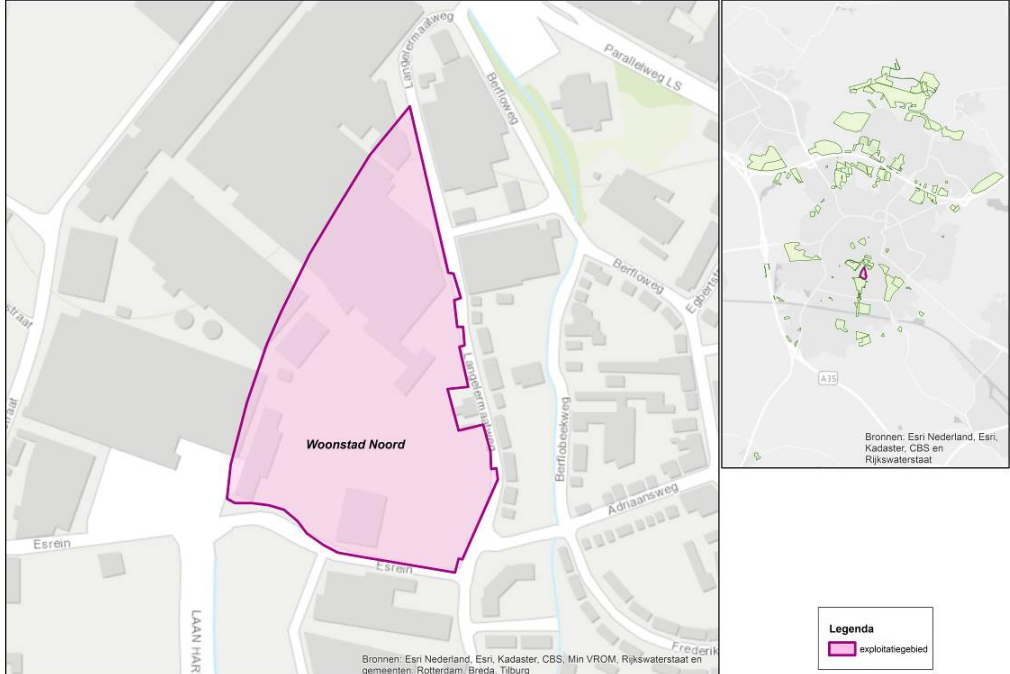
In 2017 is een derde voorschot uit de subsidie voor de innovatiedriehoek ontvangen. De bijdrage van Rijkswaterstaat voor de vervanging van damwanden nabij de landhoofden van de Boekelosebrug is ontvangen in 2017. Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met € 555.000 doordat de investeringen later uitgevoerd worden en doordat meer voorschot ontvangen is dan per 01.01.2017 geraamd.

**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.

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

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

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

Bestemming	Bedrijventerrein
Bouwvolume	37.000 m <sup>2</sup> grond
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	11.406.000	8.084.000	3.457.000	11.541.000	-135.000
Subsidies en bijdragen	-8.490.000	-5.353.000	-3.114.000	-8.467.000	-23.000
Opbrengsten	-3.516.000	-23.000	-3.671.000	-3.694.000	178.000
Tijdsinvloeden	-475.000	-319.000	80.000	-239.000	-236.000
Eindresultaat	-1.075.000			-859.000	-216.000
CW eindresultaat	-882.000			-705.000	-177.000
Boekwaarde	2.416.000	2.389.000			27.000

### Korte toelichting op grex

Eind 2017 is hal 16, aan Esrein, in erfpacht uitgegeven voor een periode van 10 jaar. In samenhang hiermee zijn kosten gemaakt. Van Wijnen heeft de grond in Woonstad Noord, conform afspraak, gehuurd tegen gereduceerd tarief. Omdat de werkzaamheden ten behoeve van de noordelijke laan zijn uitgelopen, zal ook in 2018 verhuurd gaan worden tegen gereduceerd tarief. Hier was niet op gerekend per 01.01.2017. De raming van de zakelijke lasten van het terrein is verhoogd. Het contante waarde resultaat verslechtert met € 177.000 per 1.1.2018.

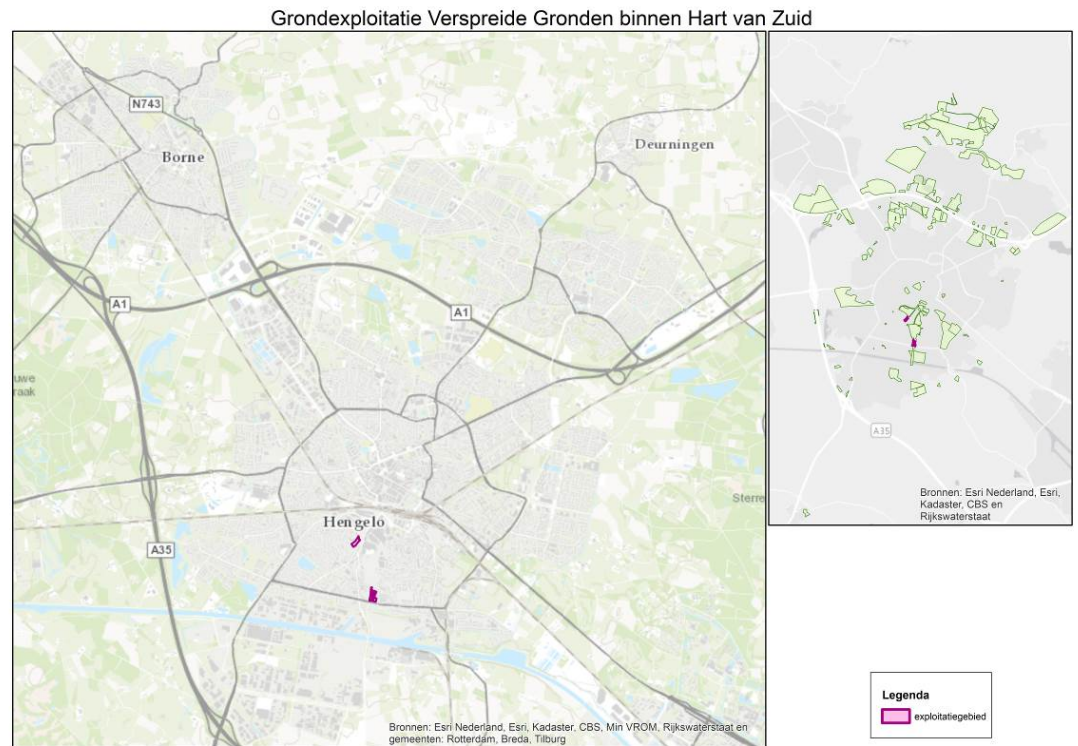
### Risico's

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 Woonstad Noord. Binnen de afspraken die gemaakt zijn met Van Wijnen is uitgegaan van de mogelijkheid Woonstad Noord 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 voor de grondwaarde.

## Complex 790: Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

### Verspreide gronden binnen Hart van Zuid Projectnummer: 790



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	0,9 hectare 0,2 hectare 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	1998/2017	
Oplevering / einddatum project	2022	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Maatschappelijk	
Bouwwolume		
Bestuurlijk OG	Jan Bron	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider		
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017	

**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 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	3.204.000	2.709.000	492.000	3.201.000	3.000
Subsidies en bijdragen	-1.444.000	-1.444.000	0	-1.444.000	0
Opbrengsten	-1.301.000	-683.000	-652.000	-1.335.000	34.000
Tijdsinvloeden	1.534.000	1.361.000	182.000	1.543.000	-9.000
Eindresultaat	1.993.000			1.965.000	28.000
CW eindresultaat	1.805.000			1.780.000	25.000
Boekwaarde	1.881.000	1.943.000			-62.000

**Korte toelichting op grex**

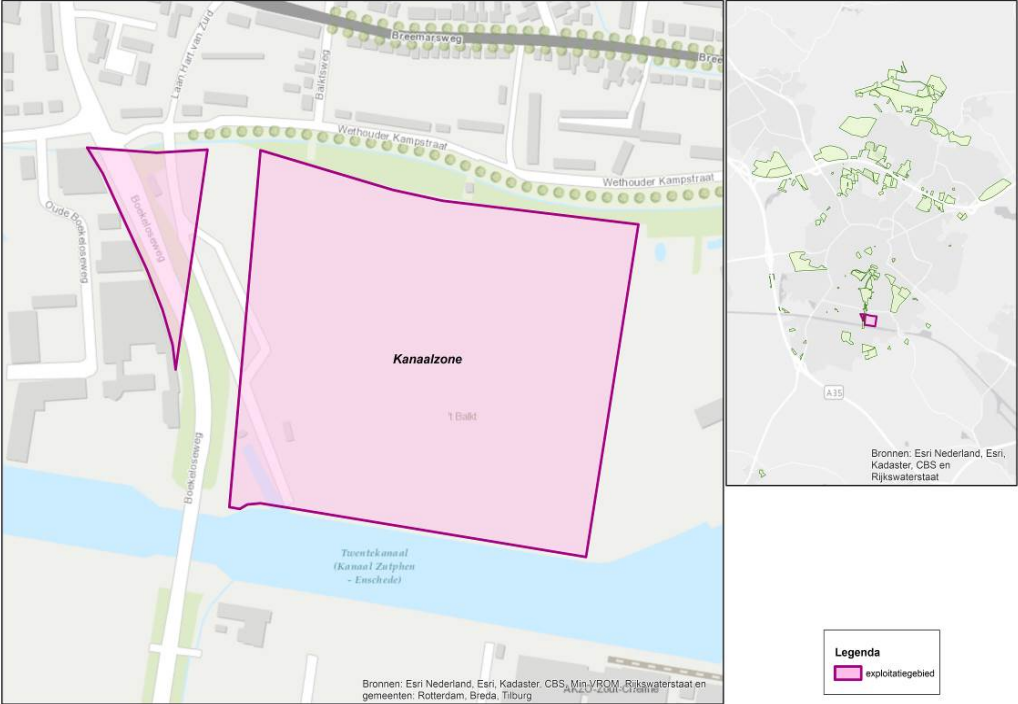
In 2017 zijn circa € 12.000 plan- en beheerskosten gemaakt. In 2017 is een start gemaakt met de ontwikkeling van een visie voor de gronden nabij Industriestraat, Willem de Clerqstraat, Kerkstraat. De grondprijzen zijn verhoogd op basis van een actueel grondprijns advies.

Per 01.01.2018 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.780.000. Hiermee is het resultaat met circa € 25.000 verbeterd.

**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<sup>e</sup> fase – Kanaalzone

Hart van Zuid, 2 <sup>e</sup> fase – Kanaalzone Projectnummer: 716							
	<div style="text-align: center;">Grondexploitatie Kanaalzone</div>  <p style="font-size: small;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, MIVROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <b>Legenda</b>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black;"></span> exploitatiegebied                 </div>						
Ruimtegebruik	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">9,6 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">2,8 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">6,8 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	9,6 hectare	Substructuur	2,8 hectare	Netto uitgeefbaar	6,8 hectare
Exploitatiegebied	9,6 hectare						
Substructuur	2,8 hectare						
Netto uitgeefbaar	6,8 hectare						
Doel	Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd.						
Projectresultaat	Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.						
Startdatum project	In 2010						
Oplevering / einddatum project	In 2024						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Uitvoeringsfase						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestuurlijk OG	Jan Bron						
Bestemming	Bedrijventerrein						
Bouwwolume	67.000 m <sup>2</sup> grond						
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink						
Projectleider	Sybold Herder						
Planeconoom	Gineke Witvoet						



Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017
-------------------	---------------------------

### 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 nu de gasleiding verlegd is. De werkzaamheden worden gedaan ten behoeve van de uitgifte van watergebonden bedrijvigheid.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.323.000	11.147.000	1.158.000	12.305.000	18.000
Subsidies en bijdragen	-4.457.000	-4.371.000	-104.000	-4.474.000	17.000
Opbrengsten	-8.425.000	-5.248.000	-3.320.000	-8.569.000	144.000
Tijdsinvloeden	47.000	103.000	80.000	183.000	-136.000
Eindresultaat	-513.000			-555.000	42.000
CW eindresultaat	-455.000			-483.000	28.000
Boekwaarde	1.339.000	1.631.000			-292.000

### Korte toelichting op grex

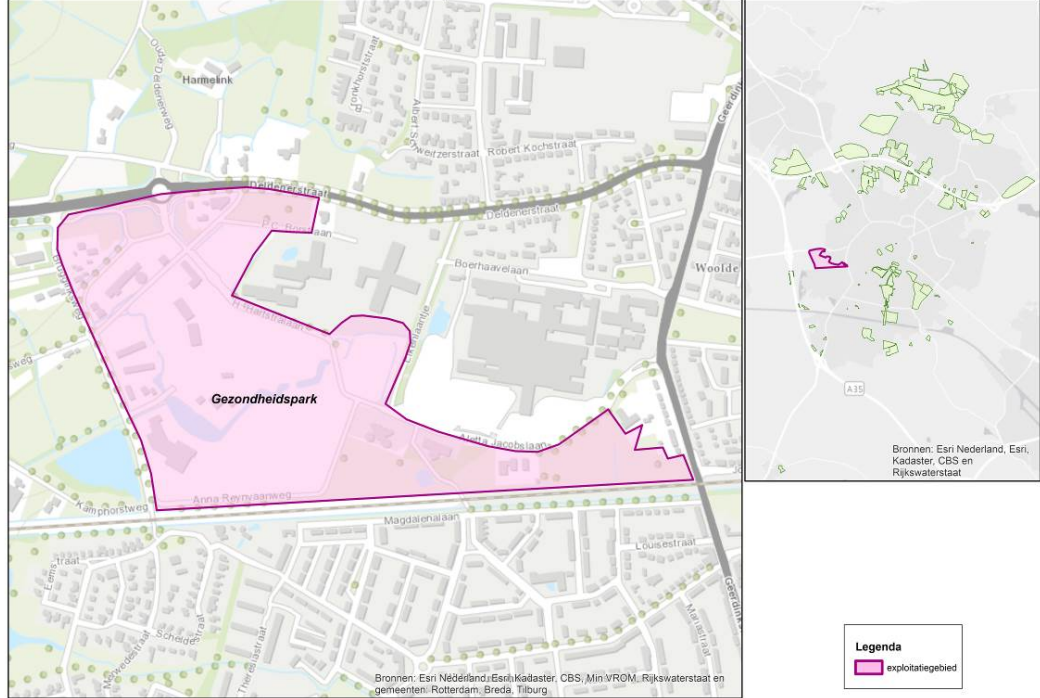
In 2017 is een nieuwe gasleiding geboord en is de oude gasleiding in de Kanaalzone opgeruimd. Een deel van de overtollige grond die op de kavels rondom Stork Thermeq lag, is verplaatst naar het talud van de toekomstige zuidelijke laan. De resterende overtollige grond zal verplaatst of afgevoerd worden in 2018. Het contante waarde resultaat is met - € 483.000 per 1.1.2018 licht verbeterd.

### 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**

	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Gezondheidspark</b></p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p>	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied Substructuur Netto uitgeefbaar	25,6 hectare 11,7 hectare 13,9 hectare
Doel	Het creëren van een omgeving waar zorg gerelateerde woonfuncties, zorginstellingen en zorg gerelateerde bedrijvigheid kunnen komen tot ketenzorg, versterking en samenwerking.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor zorg gerelateerde woningen, instanties, bedrijvigheid en reguliere woningen voor specifieke doelgroepen. Een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.	
Startdatum project	In 1994 is er een Masterplan Gezondheidspark gemaakt, waarmee de start van het Gezondheidspark een feit was.	
Oplevering / einddatum project	De verkoop van de laatste kavel is gepland in 2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk	
Bouwwolume	Circa 10,8 hectare	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Sam Landman	

Planeconoom	Christel Züm Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.044.000	21.554.000	506.000	22.060.000	-16.000
Subsidies en bijdragen	-3.174.000	-3.299.000	-79.000	-3.379.000	205.000
Opbrengsten	-23.622.000	-10.439.000	-11.756.000	-22.195.000	-1.427.000
Tijdsinvloeden	8.642.000	8.210.000	1.390.000	9.600.000	-958.000
Eindresultaat	3.889.000			6.086.000	-2.197.000
CW eindresultaat	3.319.000			5.194.000	-1.875.000
Boekwaarde	16.411.000	16.025.000			386.000

### Korte toelichting op grex

De markt en behoefte aan kavels voor zorg gerelateerde bedrijven is veranderd. Naar aanleiding hiervan zijn de grondprijzen voor de bedrijfskavels verlaagd.

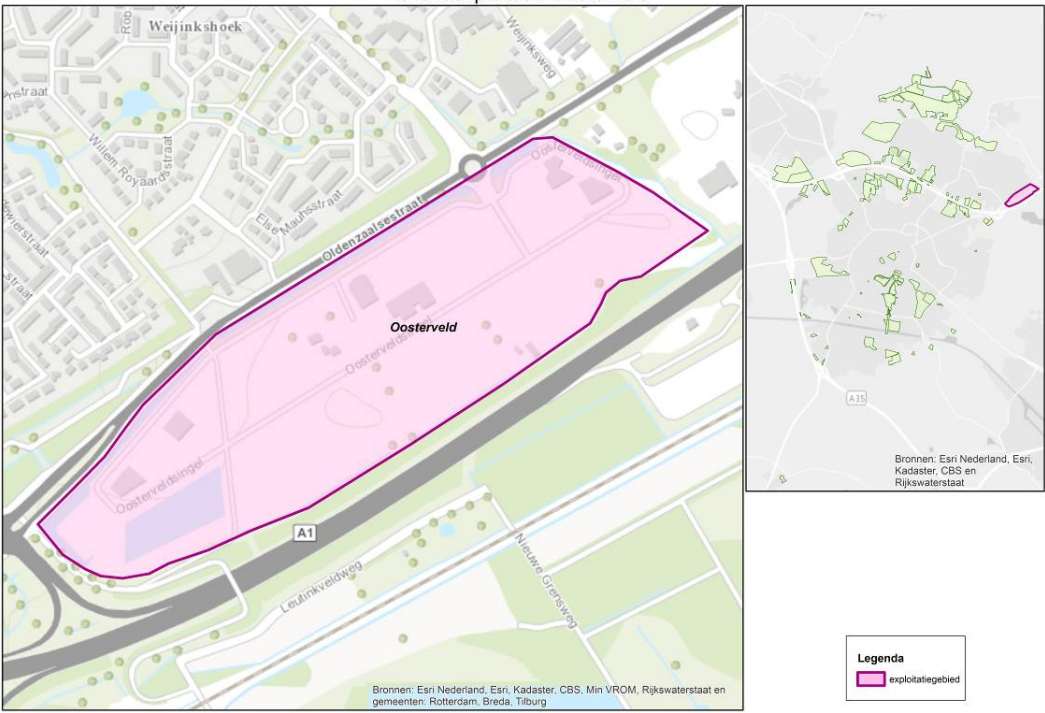
De levering van kavel 5, waar woningbouw gerealiseerd wordt, is vertraagd. De koper betaalt echter wel rente over de koopsom vanaf het moment dat de levering gepland stond.

Er is sprake van een verslechtering van het contante waarde resultaat met € 1.875.000. Deze verslechtering is veroorzaakt door de verlaging van de grondprijzen en de bijstelling van de indexcijfers.

### Risico's

Niet van toepassing

**Complex 35: Oosterveld**

Oosterveld Projectnummer: 35							
	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Oosterveld</b></p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p>						
Ruimtegebruik	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">22,2 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">7,1 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">15,1 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	22,2 hectare	Substructuur	7,1 hectare	Netto uitgeefbaar	15,1 hectare
Exploitatiegebied	22,2 hectare						
Substructuur	7,1 hectare						
Netto uitgeefbaar	15,1 hectare						
Doel	Oosterveld is een grondexploitatie waarmee in totaal 15 hectare bedrijventerrein moet worden ontwikkeld.						
Projectresultaat	Tot op heden zijn kavels voor 14 bedrijven verkocht en 1 kavel in erfpacht uitgegeven.						
Startdatum project	Het project is op 01-01-2001 gestart.						
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2028.						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Looptijd is langer dan 10 jaar, omdat de inschatting is dat de verkoop van de kavels langer dan 10 jaar zal duren gelet op de gerealiseerde verkopen.						
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. Het hele terrein is bouwrijp gemaakt. Het gaat er nu om de kavels zo snel mogelijk te verkopen.						
Investering/exploitatie	Het project Oosterveld is een grondexploitatie.						
Bestemming	Bedrijvigheid						
Bouwvolume	Circa 15 hectare bedrijvigheid						
Bestuurlijk OG	Marcel Elferink						
Ambtelijk OG	Harrie Huitema						
Projectleider	Sybold Herder						
Planeconoom	Gerrit Knegt						
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017						

**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	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>			Ca 150.000	34.500

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	15.994.000	15.301.000	689.000	15.990.000	4.000
Subsidies en bijdragen	-763.000	-763.000		-763.000	0
Opbrengsten	-22.308.000	-5.264.000	-15.681.000	-20.945.000	-1.363.000
Tijdsinvloeden	8.465.000	8.235.000	1.634.000	9.869.000	-1.404.000
Eindresultaat	1.388.000		-13.358.000	4.151.000	-2.763.000
CW eindresultaat	1.116.000			3.339.000	-2.223.000
Boekwaarde	17.204.000	17.510.000			

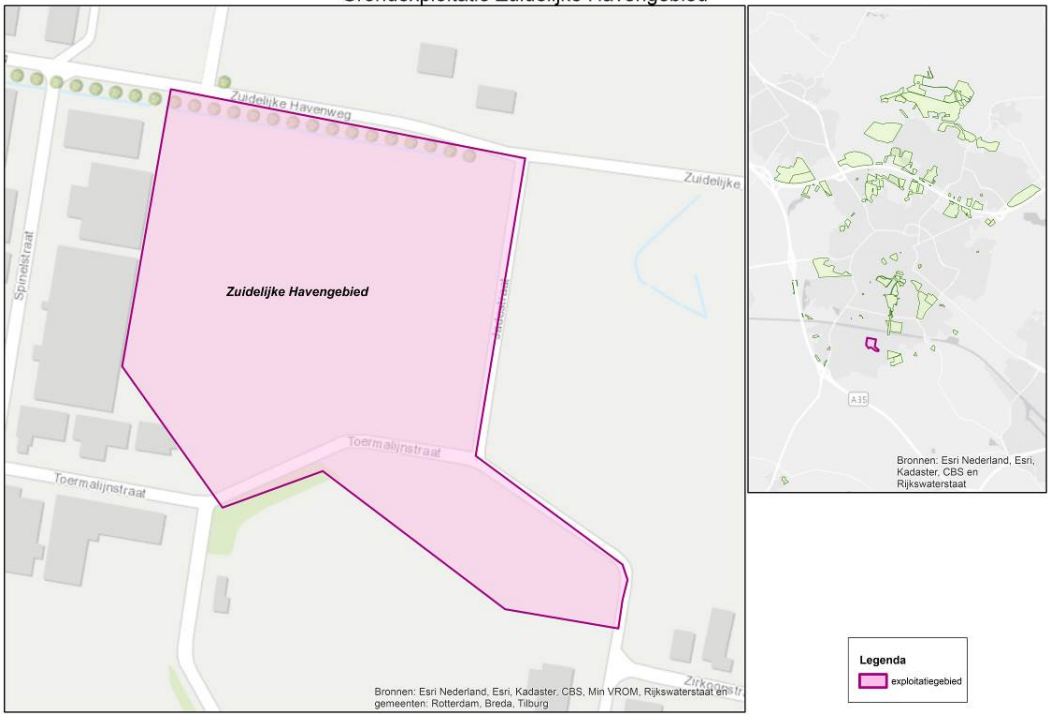
**Korte toelichting op grex**

De grondopbrengsten zijn herzien naar aanleiding van een grondprijsonderzoek door een makelaar. De makelaar heeft gekeken naar de grondprijzen op de bedrijventerreinen in Hengelo. Hierdoor zijn de grondopbrengsten € 1.404.000 lager geraamd dan vorig jaar nog aangenomen. Vooral de grotere kavels langs de A1 zijn lager gewaardeerd. Door de lagere grondopbrengsten en de toepassing van de parameters die eind vorig jaar zijn vastgesteld, neemt ook de toegerekende opbrengstindexering af. Hierdoor verslechtert de post Tijdsinvloeden. In totaal wordt het eindresultaat € 2.763.000 slechter en moet € 2.223.000 extra voorziening worden getroffen. Deze extra voorziening is volledig toe te schrijven aan de verlaging van de grondprijzen. Bij de vorige herzieningen is al een algemene voorziening opgenomen voor grondprijzverlagingen. Het grondprijzrisico is nu voor Oosterveld in de grondexploitatie verwerkt.

**Risico's**

Niet van toepassing.

**Complex 84: Zuidelijke Havenweg**
**Zuidelijke Havenweg  
Projectnummer: 84**

Zuidelijke Havenweg Projectnummer: 84							
	<p style="text-align: center;">Grondexploitatie Zuidelijke Havengebied</p> 						
Ruimtegebruik	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">6,3 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">0,6 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">5,7 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	6,3 hectare	Substructuur	0,6 hectare	Netto uitgeefbaar	5,7 hectare
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	Het oorspronkelijke plan dateert uit 2004.						
Oplevering / einddatum project	31-12-2018						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Nee						
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.						
Investing/exploitatie	Voor het project Zuidelijke Havengebied is een grondexploitatie vastgesteld.						
Bestemming	Bedrijvigheid						
Bouwwolume	56.576 m2 bedrijventerrein						
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw						
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis						
Projectleider	Niet van toepassing						
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk						
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017						

**Bouw en woonrijp maken**

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2018	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.856.000	6.183.000	19.000	6.202.000	-346.000
Subsidies en bijdragen	-1.619.000	-1.619.000	0	-1.619.000	0
Opbrengsten	-4.295.000	-3.895.000	-400.000	-4.295.000	0
Tijdsinvloeden	-329.000	-325.000	-3.000	-322.000	- 7.000
Eindresultaat	-387.000		-378.000	-34.000	-353.000
CW eindresultaat	-387.000			-34.000	-353.000
Boekwaarde	8.000	344.000			336.000

**Korte toelichting op grex**


De contante waarde per 01-01-2018 bedraagt € 34.000 (positief). Het resultaat is gedaald met € 353.000, Dit wordt veroorzaakt door een winstname per 31.12.2017 à € 315.000 en aanvullende plankosten à € 31.000. Binnen Zuidelijke Havenweg wordt nog één kavel uitgegeven waarna het complex zal worden afgesloten.

**Risico's**

Gezien de saneringsproblematiek van de afgelopen jaren, blijft de bodemgesteldheid van de uit te geven kavel een risico.



**Complex 96: Westermaat Campus**

Campus Projectnummer: 96							
	<div style="text-align: center;">Grondexploitatie Campus</div> 						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">24,5 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">8,9 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">15,6 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	24,5 hectare	Substructuur	8,9 hectare	Netto uitgeefbaar	15,6 hectare
Exploitatiegebied	24,5 hectare						
Substructuur	8,9 hectare						
Netto uitgeefbaar	15,6 hectare						
Doel	Het realiseren van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om zodoende werkgelegenheid in Hengelo te vergroten.						
Projectresultaat	Een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.						
Startdatum project	In 2002						
Oplevering / einddatum project	In 2026						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Uitvoeringsfase						
Investing/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestemming	Bedrijventerrein						
Bouwwolume	61.800 m <sup>2</sup> grond						
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw						
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis						
Projectleider	Sybold Herder						
Planeconoom	Gineke Witvoet						
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017						

**Bouw en woonrijp maken**

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>			156.000 (42 kavels)	94.200 (26 kavels)

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.679.000	22.083.000	526.000	22.658.000	21.000
Subsidies en bijdragen	-2.635.000	-2.525.000	-17.000	-2.542.000	-93.000
Opbrengsten	-30.287.000	-16.558.000	-11.490.000	-28.803.000	-1.484.000
Tijdsinvloeden	16.033.000	14.722.000	1.970.000	17.168.000	-1.135.000
Eindresultaat	5.791.000			8.481.000	-2.690.000
CW eindresultaat	4.845.000			7.096.000	-2.251.000
Boekwaarde	17.721.000	17.492.000			229.000

**Korte toelichting op grex**

In 2017 is € 43.000 uitgegeven aan beheers- en plankosten. Een bedrijf dat al enige tijd op Campus gehuisvest is, heeft grond bijgekocht. Hierdoor is in 2017 een grondopbrengst gerealiseerd van € 50.000. Hiernaast is een perceel verkocht in deelgebied 5 voor ruim € 700.000.


De grondprijzen van Campus zijn in 2017 onderwerp van onderzoek geweest. Aan de hand van een vergelijking met bedrijventerreinen in de omgeving door een bedrijfsmakelaar zijn de grondprijzen van met name de deelgebieden waarin meer kantoorachtige bebouwing is toegestaan (deelgebied 3 en 4) naar beneden bijgesteld. De prijsstijging van de grondprijzen zal de komende jaren naar verwachting achterblijven bij de inflatie. De grondprijzverlaging en de bijstelling van de indexcijfers heeft geleid tot een verslechtering van het contante waarde resultaat met € 2.251.000 naar - € 7.096.000 per 1.1.2018. Met de grondprijzverlaging voor bedrijventerreinen werd reeds rekening gehouden bij de herzieningen van 2017. Hiervoor is binnen de reserve grondbedrijf een algemene voorziening opgenomen van € 1.100.000. Deze voorziening is niet hoog genoeg gebleken. Met de verwerking van de lagere prijzen in de grondexploitaties vervalt de algemene voorziening.

**Risico's**

Het risico bestaat dat bepaalde locaties door locatie-specifieke kenmerken minder grondopbrengst opleveren dan geraamd. Op Campus is bodemvreemd materiaal (vuil) aangetroffen in de voorbereidingen of tijdens de bouw. Het risico bestaat dat dit weer gebeurt. Locatie specifieke kenmerken (terp) kunnen leiden tot extra investeringen voor afnemers van kavels. Het risico bestaat dat potentiële afnemers hierdoor afzien van koop.



**Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord**

<b>Watertorenpark Veldwijk Noord</b> <b>Projectnummer: 103</b>							
	<p style="text-align: center;">Grondexploitatie Watertorenpark</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p>						
Ruimtegebruik	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">6,3 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">5,0 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">1,3 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	6,3 hectare	Substructuur	5,0 hectare	Netto uitgeefbaar	1,3 hectare
Exploitatiegebied	6,3 hectare						
Substructuur	5,0 hectare						
Netto uitgeefbaar	1,3 hectare						
Doel	Het verbeteren van de leefbaarheid en sociale structuur van de wijk door te zorgen voor een groene ontmoetingsplek in de wijk.						
Projectresultaat	De fysieke realisatie van het Watertorenpark in de Berflo-Es waarvan de buitenruimtes van de brede school en de multifunctionele accommodatie (MFA) deel uitmaken. In dit park wordt een speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd voor alle leeftijdsgroepen en er wordt een deel van het F35 tracé in dit park gerealiseerd.						
Startdatum project	In 2009						
Oplevering / einddatum project	In 2018						
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	Marcel Elferink						
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis						

Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

### Bouw en woonrijp maken

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

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	6.697.000	6.831.000	110.000	6.941.000	-244.000
Subsidies en bijdragen	-5.690.000	-5.479.000	-211.000	-5.690.000	0
Opbrengsten	-1.312.000	-1.312.000	0	-1.312.000	0
Tijdsinvloeden	55.000	53.000	1.000	54.000	1.000
Eindresultaat	-250.000			-7.000	-243.000
CW eindresultaat	-254.000			-7.000	-247.000
Boekwaarde	-1.043.000	93.000			-1.136.000

### Korte toelichting op grex

Het besluit 'Begroten en Verantwoorden' is gewijzigd en er moet tussentijds winst worden genomen. Deze tussentijdse winst gaat ten laste van het complex (waardoor de winst kleiner wordt) en ten gunste van de reserve grondexploitaties. Per saldo is er daarmee weinig veranderd.

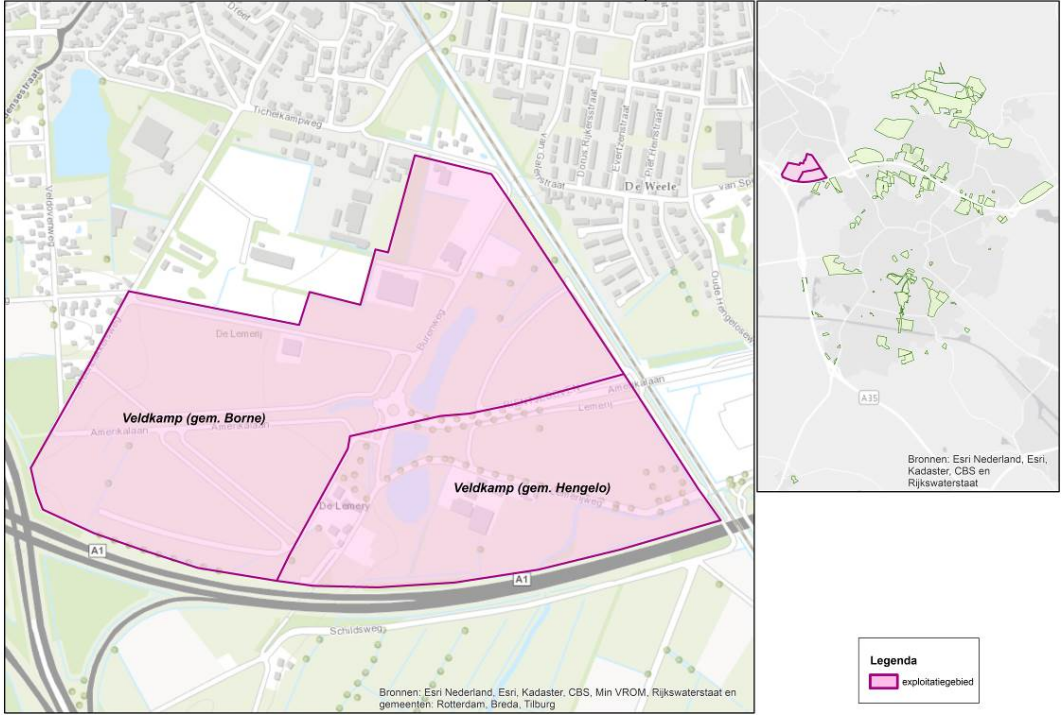
### Risico's

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: -

	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Veldkamp</b></p> 						
Ruimtegebruik	<table border="0"> <tr> <td>Exploitatiegebied</td> <td style="text-align: right;">56 hectare</td> </tr> <tr> <td>Substructuur</td> <td style="text-align: right;">26 hectare</td> </tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td> <td style="text-align: right;">29 hectare</td> </tr> </table>	Exploitatiegebied	56 hectare	Substructuur	26 hectare	Netto uitgeefbaar	29 hectare
Exploitatiegebied	56 hectare						
Substructuur	26 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 ca. 56 ha. Hiervan is circa 29 ha. uitgeefbaar. De bedrijfspercelen variëren van 800 m <sup>2</sup> tot 20.000 m <sup>2</sup> (geen verplichte minimale afname). Gezien de uitstekende locatie aan de A1 en de goede verbindingen is het terrein zeer geschikt voor bedrijven uit de sectoren distributie, opslag en transport. Binnen het bedrijventerrein mogen 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	31.12.2027						
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. Voor de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest zit het project in de realisatiefase. De deelgebieden zijn bouwrijp gemaakt en zijn in uitgifte.						

	Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt. Voor het deelgebied Zuidoost (Hengelo's deel van De Veldkamp) wordt in 2018 een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht en vervolgens gestart met de uitgifte.
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 <sup>e</sup> deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwwolume	29 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw Michel Kotteman (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis Marcel Diepenmaat (gemeente Borne)
Projectleider	Joost van Doorn/Sybold Herder
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

#### Bouw en woonrijp maken

De deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest zijn bouwrijp gemaakt en zijn in uitgifte. Het deelgebied Zuidoost wordt in 2018 bouwrijp gemaakt. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt.

De aanleg van de Zuidelijke Randweg rond Borne is gereed. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is verbeterd. Dit heeft een positief effect op de kavelverkoop.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m <sup>2</sup>				
Horeca	m <sup>2</sup>				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m <sup>2</sup>				
Overig	m <sup>2</sup>			291.200	68.924

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.977.000	43.527.000	5.195.000	48.722.000	255.000
Subsidies en bijdragen	-604.000	-604.000	0	-604.000	0
Opbrengsten	-46.479.000	-10.453.000	-35.668.000	-46.121.000	-357.000
Tijdsinvloeden	31.126.000	19.413.000	6.695.000	26.108.000	3.118.000
Eindresultaat	29.139.000		-23.777.000	28.105.000	1.034.000
CW eindresultaat	23.027.000			23.056.000	-28.000
Boekwaarde	52.656.000	51.882.000			774.000

**Korte toelichting op grex**

De grondexploitatie per 1.1.2018 heeft een resultaat van € 23.056.000 negatief. De grondexploitatie heeft daarmee op contante waarde een nagenoeg gelijkblijvend resultaat ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat betekent voor de gemeente Hengelo een voorziening van afgerond € 16,0 miljoen en de gemeente Borne van afgerond € 7,0 miljoen.

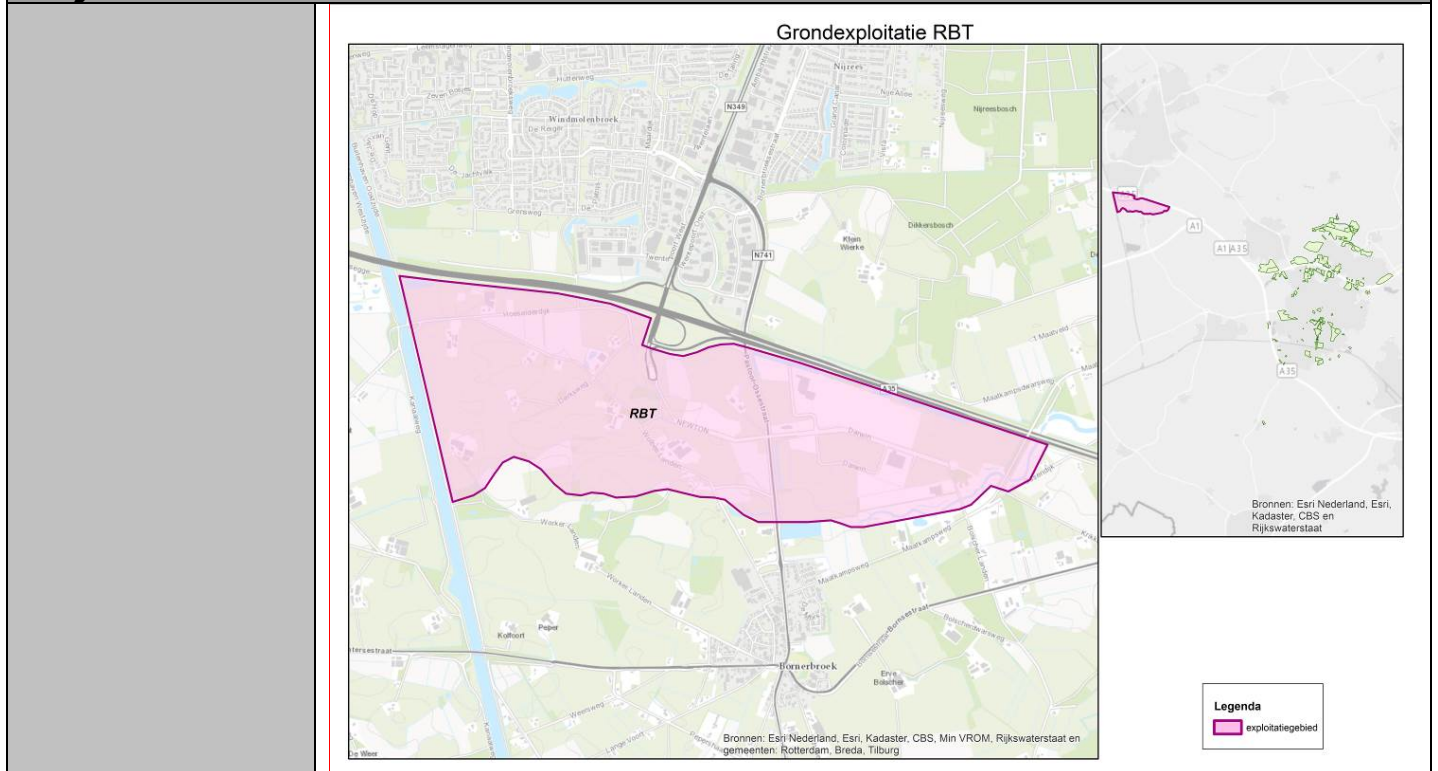
De kosten zijn met € 255.000 afgenomen (door actualisatie van de raming voor bouw- en woonrijp maken). De opbrengsten zijn met € 350.000 afgenomen door actualisatie van de exploitatietekening en de exploitatieprijzen. Aanpassing van de looptijd (twee jaar verkort) en de fasering van de uitgifte heeft een positief effect op het resultaat. De wijziging van opbrengstenindexering heeft een negatief effect op het resultaat.

**Risico's**

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

## Businesspark XL

### Businesspark XL Projectnummer: -



### Korte toelichting

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

De vastgestelde grondexploitatie sloot op een tekort van € 24,1 miljoen (netto contant per 1-1-2017). Dit is, verhoogd met 2% rente, € 25,1 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2018.

Op het moment van dit schrijven wordt de grondexploitatie geactualiseerd. De concept grondexploitatie per 1-1-2018 sluit op een tekort van € 25,0 miljoen. Per saldo is geen sprake van een verbetering van de grondexploitatie.

De jaarstukken zullen in juni 2018 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur (AB) worden aangeboden. Via de jaarstukken legt het DB verantwoording af over de realisatie van de vastgestelde beleidsvoornemens. Op basis hiervan kan het AB beoordelen of het DB in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de accountant. De volgende stukken worden vastgesteld:

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

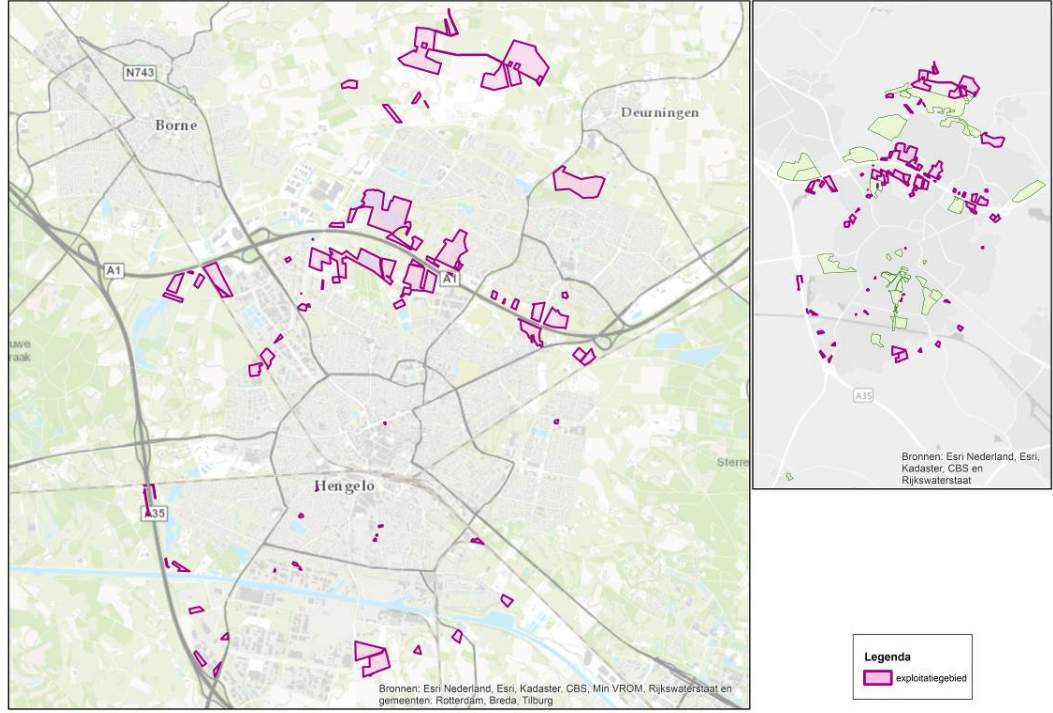
### Risico's

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



**Materiële Vaste Activa**
**Materiële Vaste Activa**

Projectnummer: -

	<p style="text-align: center;"><b>Grondexploitatie Verspreide Gronden</b></p>  <p style="text-align: center;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg</p> <p style="text-align: center;">Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat</p> <p style="text-align: center;"><b>Legenda</b>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff69b4; border: 1px solid black;"></span> exploitatiegebied</p>
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze gronden te geven. De gronden worden intern getaxeerd. Het is de bedoeling om jaarlijks een aantal gronden opnieuw te taxeren.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en als het kan, worden gronden geruild of verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	De niet in exploitatie genomen gronden vormen een boekwaarde overzicht.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Niet van toepassing
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2017 t/m 31-12-2017

<b>Grondexploitatie</b>	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017 (B)	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project	Afwijking A-B
Kosten	60.430.000	60.430.000			0
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			0
Opbrengsten	-35.744.000	-35.922.000			178.000
Tijdsinvloeden					
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	32.658.000	32.480.000			178.000

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

De boekwaarde is afgenomen, omdat er dit jaar meer verkopen hebben plaatsgevonden dan aankopen. Boekwaarden zijn inclusief de huurgronden (€ 1.000.000).

#### **Risico's**

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



**Complex 95: Erfpacht**

<b>Complex Erfpacht</b>	
<b>Projectnummer: 95</b>	
Ruimtegebruik	Erfpachtgebied 42,9 hectare Bedrijven 36,7 hectare Woningbouw 0,1 hectare Overig 6,1 hectare
Doel	Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.
Projectresultaat	Een commerciële multifunctionele accommodatie is gefaciliteerd in 2018. Daarnaast zijn er een viertal verkopen geweest vanuit het erfpachtcomplex. Deze verkopen verdwijnen daarmee uit het erfpacht complex.
Startdatum project	In 1961
Oplevering / einddatum project	Doorlopend
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	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	01-01-2017 t/m 31-12-2017

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

<b>Grondexploitatie</b>	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2017	Te realiseren per 1/1/2018	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	27.604.000	230.000		27.834.000	-230.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-4.231.000	-275.000		-4.506.000	275.000
Tijdsinvloeden					
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	23.373.000	-45.000		23.328.000	45.000

**Korte toelichting op grex**

Waardering gronden in erfpacht. In 2018 is er voor € 230.000 aan kavels verworven door het erfpachtcomplex. Daar tegenover staat 1 verkoop van € 275.000. De waarde van de in erfpacht genomen gronden is daarmee € 23.328.000. Dit sluit exact aan met de waardering zoals voorgeschreven is door het BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden).

*Resultaatsbepaling*

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

**Risico's**

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