

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3914538	Kosters, Frank	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3914538 - Herziening grondexploitaties 2025			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2025 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 € 62.396.268 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken;
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 11.708.507 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2024 voor € 14,8 miljoen aan kavels verkocht. Dit blijkt uit de herziening van de grondexploitaties, waarmee het college van B en W heeft ingestemd. Deze herziening wordt jaarlijks vastgesteld en maakt inzichtelijk hoe de financiële situatie van het gemeentelijk grondbedrijf is. Het geeft een beeld van de grondkosten en grondopbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingsplannen in de gemeente. Alle resultaten in 2024 leiden er toe dat de reserve van het grondbedrijf € 17,3 miljoen bedraagt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3914538	Kosters, Frank	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3914538 - Herziening grondexploitaties 2025			



BESLUIT

1. De per 1 januari 2025 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 € 62.396.268 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken;
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 11.708.507 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.

INLEIDING

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

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

- De rekeningcijfers over 2024;
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2025 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

ARGUMENTEN

1.1 Grondexploitaties moeten conform wetgeving jaarlijks worden herzien.

Het doel is om de financiële situatie van het grondbedrijf weer te geven. Met het aanbieden van deze herzieningen zijn alle grondexploitaties voor 2025 herzien.

1.2 Nieuwe grondexploitaties moeten separaat door de Raad worden vastgesteld.

In 2024 zijn er drie nieuwe grondexploitatie vastgesteld. Het gaat om de grondexploitatie De Beekstraat en omgeving, Campus Driene en de woonwagenlocaties. In 2025 wordt het al gerealiseerde deel van de grondexploitaties Dalmeden afgesloten en wordt er gestart met de nieuwe grondexploitatie van Dalmeden. Deze wijziging is al meegenomen in de herzieningen.

2.1 Op deze wijze dekken we alle grondexploitaties met een tekort af.

Voor de grondexploitaties met een tekort zijn we wettelijk verplicht een voorziening te treffen. Deze voorziening komt ten laste van de reserve grondexploitaties.

3.1 Zo zijn alle strategisch aangekochte gronden voor de marktwaaarde gewaardeerd.

Naast de bezittingen in de vastgestelde grondexploitaties heeft het grondbedrijf 135 hectare grond in eigendom. Om de drie jaar laten we voor die kavels een taxatie uitvoeren. Twee jaar geleden is de taxatie extern uitgevoerd door een beëdigd taxateur. Dit jaar hebben we geconstateerd dat er geen reden is om de taxaties te wijzigen. De waarde ligt, net als voorgaande jaren, wel lager dan de bedragen waar we het voor in de boeken hebben staan. Hiervoor zijn we wettelijk verplicht een voorziening te treffen. De voorziening bedraagt € 11,7 miljoen en komt ten laste van de reserve grondexploitaties.

KANTTEKENINGEN

2.1 Is het zeker dat alle tekorten dan zijn afgedekt?

De grondexploitaties zijn de financiële vertaling van de ruimtelijke plannen die de gemeente heeft op de gronden. De meest reële waarderingen worden opgenomen in de grondexploitaties. De grondexploitaties worden afgestemd in het projectteam waartoe de grondexploitatie behoort. Daarnaast worden deze grondexploitaties rekenkundig en op wetgeving getoetst door grondzaken. De accountant toetst namens de Raad of de gemeente de juiste waarderingen heeft toegepast. Daarmee zijn alle tekorten met de huidige inzichten dan afgedekt.

Grondexploitaties veranderen echter als de economie zich anders ontwikkelt dan verwacht. Daarom bieden we in deel I van de herzieningen scenario's aan. Daar wordt inzichtelijk gemaakt dat kleine wijzigingen van

economische inschattingen grote financiële gevolgen hebben.

3.1 Het grondbedrijf heeft gronden in bezit.

Met name rond de eeuwwisseling zijn er veel gronden strategisch aangekocht met als doel deze op termijn te ontwikkelen. De afgelopen jaren zijn er veel verkopen gerealiseerd in de grondexploitaties. Dit laat zien dat er behoefte is aan nieuw te ontwikkelen locaties. De strategisch aangekochte gronden worden daarmee steeds interessanter.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Voor de vaststelling van de jaarrekening 2024 moeten de grondexploitaties herzien zijn. De waarderingen van de herzieningen zijn meegenomen in de jaarrekening van 2024. De raad stelt met het vaststellen van de herzieningen budgetten beschikbaar voor de uitvoering van wegen, groen, riolering, maar ook voor aankopen, plankosten en saneringen enzovoort.

Financiën

De gerealiseerde verkoopopbrengsten zijn € 14,8 miljoen, de te realiseren verkoopopbrengsten in 2025 zijn € 28,2 miljoen. Het geraamde financiële risico voor het grondbedrijf is € 8,3 miljoen. De reserve was in 2023 € 21,5 miljoen en is eind 2024 gedaald naar € 17,3 miljoen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Deel I Algemene toelichting

Bijlage 2: Deel II Woningbouw, Bedrijventerreinen, Materiële Vaste Activa en Erfpacht

Per 1 januari
2025

Herziening grondexploitaties

Deel 1: Algemene toelichting

25 april 2025
Sector Fysiek
Team Projecten,
Vastgoed en Grondzaken

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2025

Deel I: Algemene toelichting

April 2025
Domein Fysiek
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
SAMENVATTING	3
ONTWIKKELINGEN IN 2024	3
1. INLEIDING	5
2. RESERVE GRONDEXPLOITATIE	6
3. RISICO'S	9
3.1. RISICO'S GRONDBEDRIJF	9
3.2. SCENARIO'S	11
4. VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	14
4.1. IN 2024 GEREALISEERDE VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	14
4.2. NOG TE REALISEREN VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	16
5. GEÏNVESTEERD VERMOGEN BINNEN DE GRONDEXPLOITATIES	22
5.1. ONTWIKKELING GEÏNVESTEERD VERMOGEN IN 2024	22
5.2. ONTWIKKELING VAN HET GEÏNVESTEERD VERMOGEN VANAF 2025	25
6. BESLUITVORMING IN 2025 OVER EEN ERFPACHT EN EEN AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIE	26
7. STIKSTOFPROBLEMATIEK EN NETCONGESTIE	28
7.1. STIKSTOFPROBLEMATIEK	28
7.2. NETCONGESTIE	29
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN	33
BIJLAGE 2.1. VOORZIENING PER GRONDEXPLOITATIE	35
BIJLAGE 2.2. VOORZIENING MATERIËLE VASTE ACTIVA	35
BIJLAGE 2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES	36
BIJLAGE 4.1. GEREALISEERDE VERKOPEN IN 2024	38

Samenvatting

Ontwikkelingen in 2024

De reserve grondexploitatie is in 2024 gedaald naar € 17,3 miljoen, daar waar er in het begin van dit jaar € 21,5 miljoen beschikbaar was in deze reserve. De reserve wordt vooral beïnvloed door de (deel)afsluiting van Dalmeden. Voor Dalmeden was al een winst genomen conform de verplichte tussentijdse winstneming. Die methode neemt nu al een deel van de winst die pas in de toekomst verwacht wordt. Door nu af te sluiten missen we die toekomstige winst in de reserve, maar op een later moment komt deze winst nog gewoon in de reserve. Het resultaat van de grondexploitatie is hetzelfde, maar het moment waarop de winst wordt genomen is gewijzigd.

De in 2024 gerealiseerde omzet is met € 14,8 miljoen circa 19% achtergebleven bij de verwachting van € 18,2 miljoen. De oorzaken zijn divers maar de achterblijvende verkoop omzet is met name veroorzaakt doordat kopers meer tijd nodig bleken te hebben om de koop af te ronden (Broek Noord) en dat de planvorming iets trager verliep dan aangenomen (Dalmeden). Voor de korte termijn is het belangrijk dat er meer woningen gerealiseerd worden zodat vraag en aanbod beter in evenwicht raken. Die woningbouwproductie kan gaan vertragen door de problematiek rond stikstof en netcongestie. Binnen onze invloedssfeer zetten wij maximaal in op het op peil houden van de woningbouwproductie, maar we zijn afhankelijk van alle netbeheerders en andere betrokken partijen. De gemeentelijke boekwaarde is in 2024 met € 8,6 miljoen toegenomen doordat we met drie nieuwe projecten zijn gestart.

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen van € 4,9 miljoen vorig jaar naar € 8,3 miljoen dit jaar, bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn het opstarten van drie nieuwe projecten (Beekstraat en omgeving, Campus Driene en de woonwagenlocatie) en een nieuw risico over de verplichte disconteringsvoet (2%). De disconteringsvoet kan je ook aanduiden als het verwachte rendement. Dit rendement wijkt dit jaar voor het eerst fors af (1,9 %) af van de omslagrente (ons daadwerkelijke rendement). Daardoor treffen we te weinig voorziening en moeten we een te hoge reserve presenteren. Daarom maken we inzichtelijk dat de reserve op € 12,5 miljoen ligt als we dit soort factoren buiten beschouwing laten. Die reserve is nog steeds ruim voldoende om de risico's op te kunnen vangen.

Verwachtingen voor 2025 en verder

De reserve zal naar verwachting stijgen naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2029 van € 39,1 miljoen. De reserve neemt voornamelijk toe door de tussentijdse winst en de erfpachtresultaten. Het is goed om in ogenschouw te nemen dat de reserve door de verplichte tussentijdse winst hoog uitvalt. Laten we deze tussentijdse winst buiten beschouwing dan is de reserve in 2029 naar verwachting € 20,2 miljoen.

We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2027 zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 33,6 miljoen. Het is daarmee de verwachting dat de risico's in de toekomst afnemen door de dalende boekwaarde en de lage rente. Daarmee is er ruimte voor het starten van nieuwe projecten.

1. Inleiding

In deel II worden alle afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht. Deze grondexploitaties worden vastgesteld onder verantwoordelijkheid van de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever. 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 is dit samenvattende deel geschreven. De totale herziening van de grondexploitaties per 01-01-2025 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 geactualiseerde, voor-gecalculeerde resultaat van iedere grondexploitatie na verwerking van de meest recente rekeningcijfers en de geactualiseerde - zowel qua omvang als fasering - nog te realiseren kosten, opbrengsten en bijdragen;
- (b) Het kunnen opstellen van de geactualiseerde prognose voor de ontwikkeling van de reserve grondexploitatie en de aan de grondexploitaties gelieerde reserves en voorzieningen;
- (c) Het verkrijgen van een permanent geactualiseerd toetsingskader ter vaststelling van de financiële gevolgen van onder meer aankopen, verkopen, aanpassingen grondprijzen, planuitwerkingen en aanbestedingsresultaten;
- (d) Het kunnen vaststellen van de structurele dekkingsmiddelen voor personeelslasten en diensten. Ook de leveranties derden, op basis van de in de grondexploitaties opgenomen voorbereidings- en uitvoeringskosten, vallen hieronder.

2. Reserve grondexploitatie

Algemeen

Met een aparte reserve voor het grondbedrijf worden de financiële resultaten en risico's van het grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. Als een gemeentelijke grondexploitatie positief wordt afgesloten, wordt de winst toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Als op een gemeentelijke grondexploitatie een tekort wordt verwacht, wordt hiervoor een voorziening gecreëerd die door de reserve grondexploitatie wordt gedekt. Om de gevolgen van risico's enigszins te kunnen opvangen, zou binnen de reserve grondexploitatie minimaal € 3,0 miljoen budget beschikbaar moeten zijn. Het heeft de voorkeur dat het grondbedrijf met de reserve zelf alle risico's van € 8,3 miljoen kan afdekken. Als een gemeente meer winstgevende dan verlieslatende grondexploitaties heeft, kan het vrij besteedbare budget van de reserve grondexploitatie stijgen. In dat geval kan het college voorstellen om een bedrag van de reserve grondexploitatie af te romen en toe te voegen aan de algemene middelen. Het is ook mogelijk dat een gemeente meer verliesgevende exploitaties dan positieve exploitaties heeft. In dat geval kan het saldo van de reserve grondexploitatie onder druk komen te staan en het weerstandsvermogen van het grondbedrijf in het geding komen. Het grondbedrijf kan dan financieel ondersteund worden, bijvoorbeeld door subsidies voor verliesgevende projecten of bijdragen uit de algemene middelen.

Naast een voorziening voor verwachte tekorten op grondexploitaties dient eveneens een voorziening te worden getroffen voor de Materiële vaste activa (voorheen ook wel de Niet in exploitatie genomen gronden genoemd).

Ontwikkeling reserve in 2024

De afgelopen jaren is het saldo van de reserve grondexploitaties gestegen door een gezond financieel beleid en door het tussentijds moeten nemen van verwachte winsten. De reserve bedraagt per 31 december 2024 € 17,3 miljoen. Dit is een verslechtering van € 4,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar en een verslechtering van € 7,1 miljoen t.o.v. de verwachte reserve eind 2024.

Met name de deelafsluiting van Dalmeden veroorzaakte deze verslechtering in de reserve (-/- € 6,2 miljoen). Dat zit vooral in het verschil tussen de verplichte methode van tussentijdse winst nemen die de regelgeving (BBV) voorschrijft, en de nu berekende winst van het afgesloten deel. Als we de tijdsinvloeden (rente, kosten- en opbrengstenstijgingen) buiten beschouwing laten komen beide methoden op nagenoeg dezelfde winst uit.

Het zwakke punt in de verplichte tussentijdse winstname is dat er verplicht een percentage wordt berekend over de winst in de toekomst (in dit geval 2035). Als we per heden een deel afsluiten van de grondexploitatie hebben we deze toekomstige voordelen niet meer in de reserve. Dat zorgt nu weliswaar voor een verslechtering in de reserve van € 6,2 miljoen, maar die toekomstige

voordelen komen de komende jaren weer in de reserve via de verplichte tussentijdse winstname via de nieuwe grondexploitatie Dalmeden (2.0).

Samenvattend; we hebben een grondexploitatie Dalmeden waar nog steeds dezelfde omzet en nog steeds dezelfde kosten gemaakt worden. Alleen het moment waarop de winst toegevoegd wordt aan de reserve grondexploitaties is sterk gewijzigd doordat we nu een deel afsluiten.

Er zijn nog veel mutaties geweest in de grondexploitaties zoals de verlaagde rente waardoor er een lagere voorziening nodig was. Deze voordelen vallen echter weg door de nieuw opgestarte projecten in 2024.

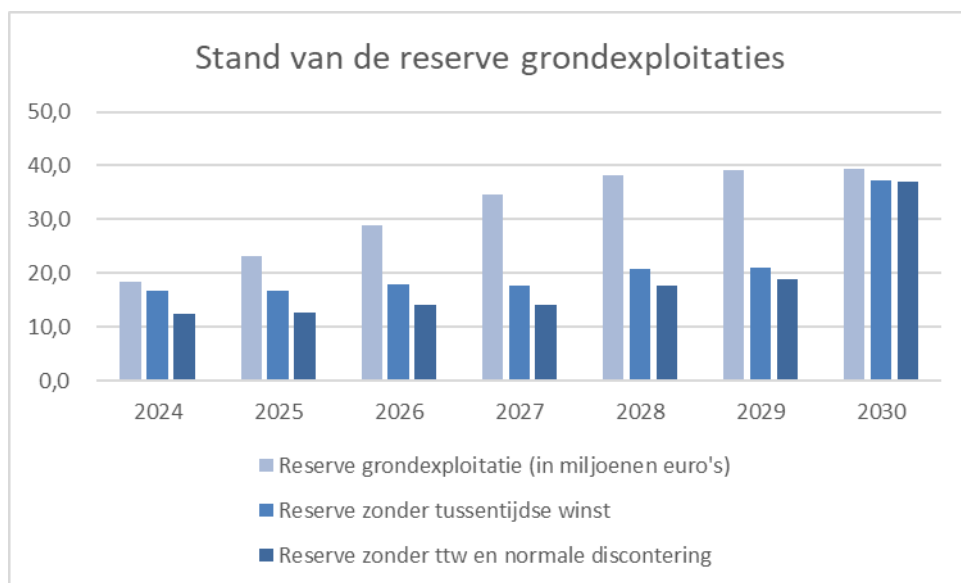
Verwachte ontwikkeling reserve

Het grondbedrijf ontvangt rente over de reserve (het "eigen vermogen" van het grondbedrijf). Deze rente is nodig om de voorziening voor de tekortexploitaties op peil te houden. Door de gezonde situatie bij het grondbedrijf was de rentetoevoeging over het eigen vermogen in 2024 minder noodzakelijk. Daarom werd in de zomernota 2024-2028 besloten om vanaf 2026 geen rente toe te voegen aan de reserve.

In 2024 zien we dat door de deelafsluiting van Dalmeden er nauwelijks nog tussentijdse winst in de reserve zit. Vorig jaar hebben we dat nog als een risico benoemd bij Dalmeden. Nu is dat risico dus beperkt.

De reserve zal naar verwachting stijgen naar € 39,5 miljoen in 2030. De reserve neemt voornamelijk toe door de tussentijdse winst (€ 19,4 miljoen). We hebben door de deelafsluiting van Dalmeden gezien dat de verplichte methode van winst nemen te positief wordt ingeschat, doordat er een percentage van de winst wordt berekend die op het eind van het project pas gerealiseerd wordt. Het risico van een iets te positief beeld van de reserve neemt in de loop van de jaren daarmee weer toe. In de grafiek op de volgende pagina wordt daarom naast de (reguliere) reserve ook de reserve zonder tussentijdse winst in beeld gebracht.

Daarnaast worden we door de wet verplicht te rekenen met een rendement van 2% voor het bepalen van de voorziening, terwijl we weten dat we maar 0,1% rendement gaan maken (omslagrente). De voorziening wordt gedekt uit de reserve grondexploitatie. Voorgaande jaren lag de rente (1,4%) en de disconteringsvoet dicht bij elkaar waardoor het risico van te weinig voorziening treffen gering was. Om een beeld te geven van wat het effect hiervan is op de reserve, is dit ook meegenomen in die hiernavolgende grafiek.



Zoals in bovenstaande grafiek te zien is, neemt de reserve de komende jaren toe, wat met name veroorzaakt wordt door de tussentijdse winst. Twee projecten die tot gevolg hebben dat de reserve met en zonder tussentijdse winst weer wat dichterbij elkaar komen, zijn het Walkatenplein dat in 2028 wordt afgesloten en Dalmeden wat in 2030 wordt afgesloten. Met name deze laatste heeft een groot effect wat zichtbaar is in het jaar 2030. Met de ontwikkeling van de reserve is in bovenstaande grafiek geen rekening gehouden met nieuwe projecten die aankomende jaren.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2025 is € 17,3 miljoen;
- De reserve wordt positief beïnvloed doordat de wet ons verplicht te rekenen met een rendement van 2% voor het bepalen van de voorziening, terwijl we weten dat we maar 0,1% rendement gaan maken (omslagrente).
- Als de winstneming buiten beschouwing wordt gelaten – zoals enkele jaren geleden nog verplicht was - zou de reserve in 2024 € 15,8 miljoen bedragen.
- Als de winstneming buiten beschouwing wordt gelaten én we terugrekenen met een reëel rendement van 0,1%, zou de reserve in 2024 11,5 miljoen bedragen.

3. Risico's

Inleiding

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

3.1. Risico's grondbedrijf

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is toegenomen van € 4,9 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2024 naar € 8,3 miljoen deze herziening (in beide gevallen is gerekend met een 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is toegenomen doordat er ten opzichte van de vorige Herzieningen drie nieuwe grondexploitaties zijn gestart (de Beekstraat en omgeving, Campus Driene en de woonwagenlocaties). Daarnaast is er een nieuw risico toegevoegd die betrekking heeft op de disconteringsvoet. Hieronder staan de tien grootste risico's van de Grondexploitaties vermeld (tussen haakjes staat welke invloed het betreffende risico heeft op het totale risicoprofiel):

1. Algemeen risico: De verplichte disconteringsvoet geeft te weinig voorziening

We berekenen het resultaat van de grondexploitaties, inclusief 0,1% rentekosten op het eind van het project. Vervolgens rekenen we per project uit hoeveel geld we nu op de rekening moeten hebben staan om tekorten af te dekken. We weten dat we maar 0,1% rente ontvangen. Toch worden we verplicht te doen alsof we wel 2% (disconteringsvoet) ontvangen. Het risico is dat er nu te weinig dekking is vanuit de getroffen voorziening (56,6 %).

2. Algemeen risico: ontwikkeling van de rente

Momenteel profiteren we van een historisch lage rekenrente voor de grondexploitaties. Bij rentestijging is het grondbedrijf extra kwetsbaar. De onzekere politieke situatie in Europa kan zich op de kapitaalmarkt vertalen naar een oplopende rente (12,1 %).

3. Hart van Zuid (WBI-subsidie)

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden, zoals de tijdige realisatie van woningen, voldaan wordt, kunnen subsidies lager worden vastgesteld. Dit geldelijke gevolg van het uitvallen of verminderen van subsidie ontvangsten levert een gewogen kans op van 7,4 %.

4. Algemeen risico: kostenstijging

Bij de parameters hebben we rekening gehouden met een stijging van civiele kosten. Door de grillige marktomstandigheden bestaat er een risico dat de kostenstijging verder oploopt dan de op dit moment ingeschatte ontwikkeling (7,0 %).

5. Algemeen risico: grondprijzdaling

Als de markt voor de grondverkopen verslechtert, komen de grondprijzen onder druk te staan. Dit algemene risico kan zich in verschillende complexen voordoen waarbij we nog kavels gaan uitgeven (3,5 %).

6. Hart van Zuid (Hijschveste)

In het deelgebied de Hijschveste is de kans aanwezig dat er meer openbare ruimte gerealiseerd wordt dan op dit moment in de aannames is verwerkt. Als gevolg hiervan kunnen de investeringen in de grondexploitatie hoger uitvallen (2,9 %).

7. Subsidie V&D / Beekstraat en omgeving

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van het projectplan, kunnen subsidies lager worden vastgesteld. Dit geldelijke gevolg van het uitvallen of verminderen van subsidie ontvangsten levert een gewogen kans op van 1,7 %.

8. Algemeen risico: vertraging in de uitgifte

Als de economische situatie verslechtert kan dit leiden tot een terugloop in de vraag naar bouw kavels. Dit resulteert in een langere doorlooptijd en meer kosten binnen de grondexploitaties (1,4 %).

9. Subsidie Campus Driene

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van woningen, kunnen subsidies lager worden vastgesteld. Dit geldelijke gevolg van het uitvallen of verminderen van subsidie ontvangsten levert een gewogen kans op van 1,2 %.

10. De verkeerswaarde van Niet In Exploitatie Genomen Gronden daalt

Alle strategische gronden binnen de gemeente vertegenwoordigen een bepaalde verkeerswaarde. Deze verkeerswaarde verschilt per bestemming en is afhankelijk van marktontwikkelingen. Er bestaat een kans dat de markt zich negatief gaat ontwikkelen en dat hierdoor de verkeerswaarde van de gronden daalt (0,9 %).

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen van € 4,9 miljoen naar € 8,3 miljoen bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaak hiervan zijn de nieuwe projecten en een toegevoegd risico over de hoogte van de voorziening.

3.2. Scenario's

Algemeen

In dit hoofdstuk is het doel om de mogelijke gevolgen van veranderende economische omstandigheden inzichtelijk te maken. Hierbij is rekening gehouden met vier scenario's:

- De verkoop van bouwgrond blijft aantrekken, waardoor de grondprijzen vier jaar met 5% extra kunnen stijgen;
- De verkopen zorgen voor vertraging, wat leidt tot meer plankosten en het missen van subsidies.
- De inflatie neemt 4 jaar lang toe met 4%, omdat er veel problemen zijn in de energiesector.
- De rente stijgt;

Gekozen is voor deze onderwerpen, omdat het aannemelijke scenario's zijn die zich in de praktijk kunnen voordoen.

Werkwijze

Er zijn vier (één gunstige en drie ongunstige) scenario's uitgewerkt en doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan worden die afspraken gerespecteerd (en zijn deze dus niet doorgerekend). De scenario's hebben financiële gevolgen voor de grondexploitatie, maar ook voor de reserve. Deze gevolgen verschillen van elkaar, omdat bijvoorbeeld een verslechtering van de grondexploitatie BXL niet volledig ten laste van de reserve grondexploitatie komt, maar slechts voor het aandeel van onze gemeente. Bij winstgevendende grondexploitatie landt het financiële effect pas gaandeweg het project in de reserve, door middel van tussentijdse winstnemingen op elk jaareinde. Daarom zijn beide effecten in beeld gebracht en weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

Gunstige scenario's

Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de prijzen van bouwgrond de komende vier jaar met 7,5% stijgen. We laten de grondexploitatie voor Campus en Gezondheidspark (net als bij vaststelling van de parameters) ongemoeid. Ook de contracten en externe projecten BXL, de Veldkamp, Hemmelhorst laten we ongemoeid. Deze stijging heeft vooral invloed op woningbouwprojecten en leidt tot een verbetering van de reserve per ultimo 2024 van 1,2 miljoen, een deel van de verbetering komt namelijk pas later binnen in de reserve. De verbetering in de grondexploitatie is directer zichtbaar en laat een toename zien van 5,3 miljoen van het eindresultaat.

Ongunstige scenario's

In het eerste ongunstige scenario gaan we er van uit dat de problemen met de energiecongestie en stikstof blijven aanhouden. Deze problematiek zorgt uiteindelijk voor vertraging en meer plankosten in de grondexploitaties. Ook lopen we in dat geval (deels) enkele subsidies mis die als voorwaarde hebben dat er snel gestart moet worden met bouwen. De reserve verslechtert in dit scenario per 1-1-2025 met 5,2 miljoen. De grondexploitaties verslechteren op eindwaarde met 5,9 miljoen.

Het tweede nadelige scenario heeft te maken met de hoogte van de rente. Op dit moment profiteren we van een historisch lage rente. Door onzekerheden op de wereldmarkt en kapitaalmarkten kan de situatie zich echter voordoen dat deze gaat oplopen. Er is gekeken wat het effect is bij een meerjarige rentestand van 4%. Verlieslatende exploitaties hebben hier last van en genereren een nadeel in de reserve van 10,8 miljoen. Het effect binnen de grondexploitaties is 12,0 miljoen.

Tenslotte is bekeken welk effect een toename van de inflatie heeft op de vermogenspositie van het grondbedrijf. Er is gerekend met een stijging van bouw- en plankosten van totaal 6 %. Het directe effect in de reserve is 2,1 miljoen negatief. Binnen de grondexploitaties constateren we een verslechtering van 3,1 miljoen.

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

Scenario	Omschrijving	Gevolg grondexploitaties	Gevolg reserve
Gunstig	A Grondprijzen stijgen harder dan aangenomen	€ 5.300.000	€ 1.200.000
Ongunstig	A Vertraging: minder subsidies	- € 5.900.000	- € 5.200.000
	B Rentestijging	- € 12.000.000	- € 10.800.000
	C Inflatie neemt toe	- € 3.100.000	- € 3.100.000

Conclusies:

- Stijgende grondprijzen leveren niet direct een groot voordeel op in de reserve (€ 1,2 miljoen), maar op termijn leidt het tot een verbetering van € 5,3 miljoen;
- De problemen op het energienet en op het gebied van stikstof zijn op zichzelf al problemen, maar kunnen ook in financieel opzicht substantiële gevolgen hebben.
- Een stijgende rente heeft directe grote gevolgen voor de grondexploitaties (€ - 12,0 miljoen) en de reserve (€ - 10,8 miljoen).

4. Verkoopopbrengsten en programma

De samenstelling van het bouwprogramma (bedrijven, woningbouw) en het marktsegment waarin de bouwgrond wordt aangeboden, bepaalt de hoogte van de opbrengsten binnen de grondexploitatie. De opbrengstenzijde is in sterke mate bepalend voor de financiële resultaten van de grondexploitaties en de waardering van de complexen binnen het grondbedrijf. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het gerealiseerde (paragraaf 4.1) en het te realiseren (paragraaf 4.2) programma en de daarbij horende verkoopopbrengsten.

4.1. In 2024 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

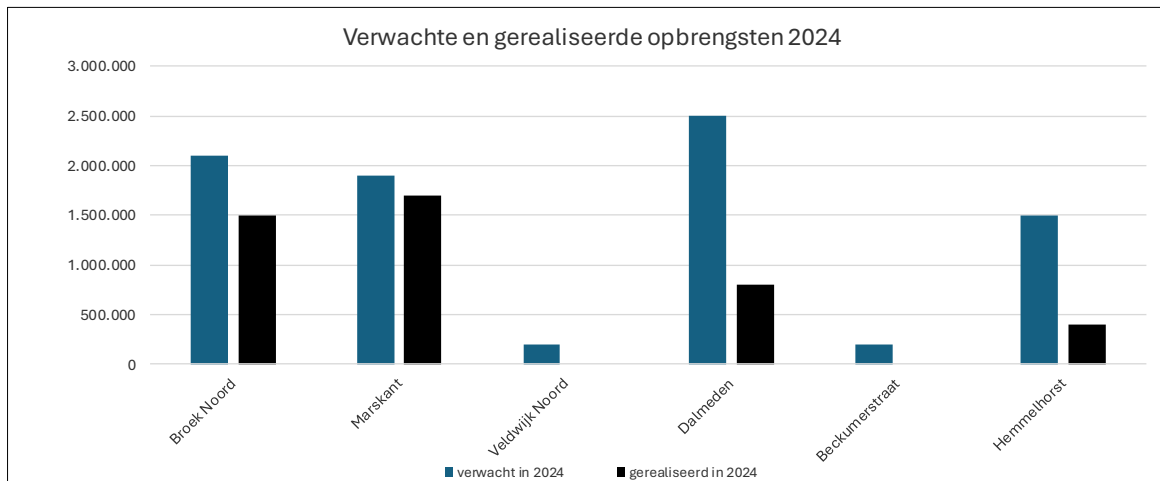
Opbrengsten woningbouw

In 2024 is € 4,4 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 8,4 miljoen.

In Broek Noord zijn 7 particuliere kavels verkocht. Doordat er minder particuliere kavels zijn verkocht dan geraamd blijft de werkelijke opbrengst € 0,6 miljoen achter bij de verwachting. Er is voor alle kavels interesse en alle percelen zijn in optie. De gegadigden hebben alleen iets meer tijd nodig voordat de akte daadwerkelijk kan passeren; bijvoorbeeld om de financiering rond te krijgen. In Marskant zijn in 2024 een vijftal bouw kavels verkocht, de opbrengst blijft hiermee circa € 0,2 miljoen achter bij de raming voor 2024. In Dalmeden werd voor € 0,8 miljoen grond verkocht. De verkoop bleef € 1,7 miljoen achter bij de verwachting. Dit komt doordat de verkoop van kavels in Meander Noord enkele maanden later gestart is dan per 1.1.2024 werd verwacht. De verwachte grondopbrengst voor de herontwikkeling van de Beckumerstraat is niet gerealiseerd doordat het onderzoek naar de te treffen maatregelen en de procedure voor de te treffen maatregelen in verband met vleermuizen meer tijd in beslag neemt dan geraamd. Voor Veldwijk Noord werd gerekend op een verkoop van € 0,2 miljoen. Het handelt zich hier om een interne levering (van de gronden aan de Stadionlaan waar de tijdelijke woningen gerealiseerd worden) naar de strategische gronden. Deze verkoop is niet gerealiseerd in 2024, maar wordt in 2025 geleverd.

In de Hemmelhorst werd gerekend op de verkoop van 3 kavels in 2024. Er is één bouw kavel verkocht, de gerealiseerde opbrengst ligt hierdoor € 0,9 miljoen lager dan de geraamde opbrengst.

In onderstaande grafiek wordt de in 2024 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



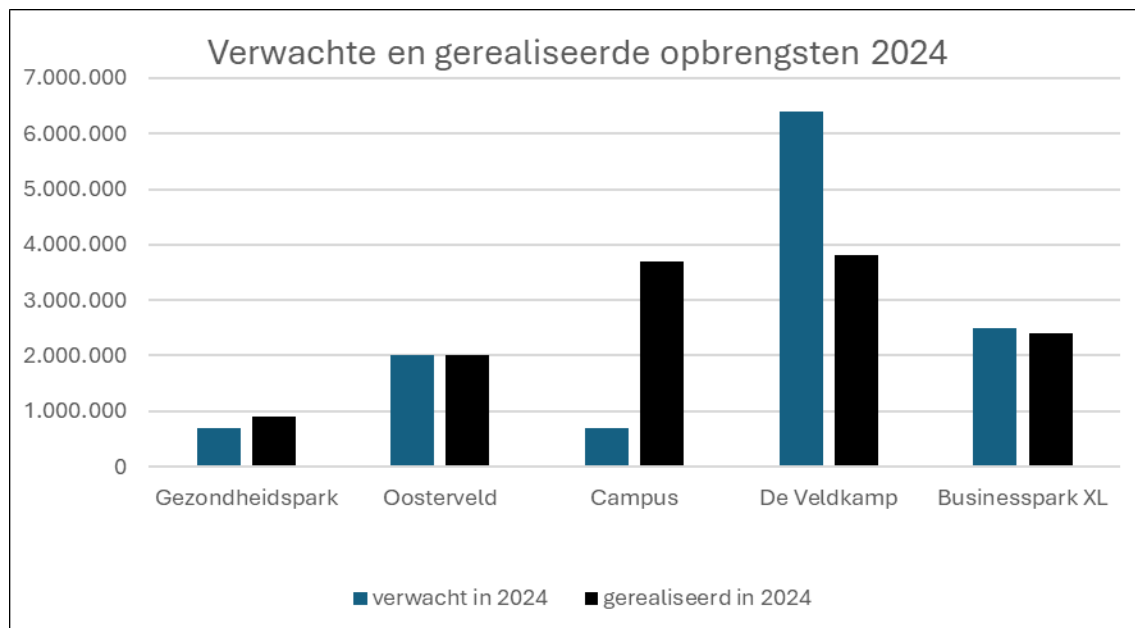
In 2024 zijn er in totaal 21 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden) woningbouw. Hiermee zijn er 13 kavels minder verkocht dan verwacht.

In 2024 is er, conform verwachting, geen grond verkocht voor de realisatie van projectmatig gebouwde woningen.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2024 is (exclusief Businesspark XL) voor € 12,8 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels op bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 12,3 miljoen. In het Gezondheidspark zijn conform verwachting 2 kavels verkocht. De gerealiseerde opbrengst van deze kavels was, inclusief optierente, € 0,2 miljoen hoger dan geraamd. Binnen Oosterveld zijn conform verwachting 2 kavels verkocht voor afgerond € 2,0 miljoen. Er zijn binnen Campus 5 kavels verkocht met een opbrengst van per saldo € 3,7 miljoen terwijl per 1.1.2024 rekening gehouden werd met een opbrengst van € 0,7 miljoen. In de Veldkamp zijn 3 kavels verkocht voor afgerond € 3,8 miljoen. Per 1.1.2024 werd er voor de Veldkamp vanuit gegaan dat er 6 kavels verkocht zouden worden voor € 6,4 miljoen. De gemiddelde verkoopopbrengst van de afgelopen 10 jaar is gestegen van circa € 6,4 miljoen naar € 6,8 miljoen per jaar.

In de grafiek hieronder wordt de in 2024 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



Op Businesspark XL is een omzet gerealiseerd van € 2,4 miljoen waar een omzet van € 2,5 miljoen verwacht werd. In totaal is t/m 31-12-2024 121,4 hectare uitgegeven op Businesspark XL (97% van het terrein). Over de resterende kavels lopen gesprekken, waardoor het terrein op dit moment is 'uitverkocht'.

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 2024 werden geen overige opbrengsten verwacht en er zijn ook geen overige opbrengsten gerealiseerd.

De verkoopopbrengst van kavels voor woningbouw bleef in 2024 achter bij de raming en ligt met € 4,4 miljoen ruim onder het langjarig gemiddelde van € 9,6 miljoen. De verkoopopbrengst van bedrijventerreinen ligt € 0,5 miljoen hoger dan geraamd voor 2024.

In bijlage 3.1 is cijfermatig en per project weergegeven hoe de in 2024 gerealiseerde verkoopopbrengsten zich verhoudt tot de voor 2024 verwachte grondopbrengsten.

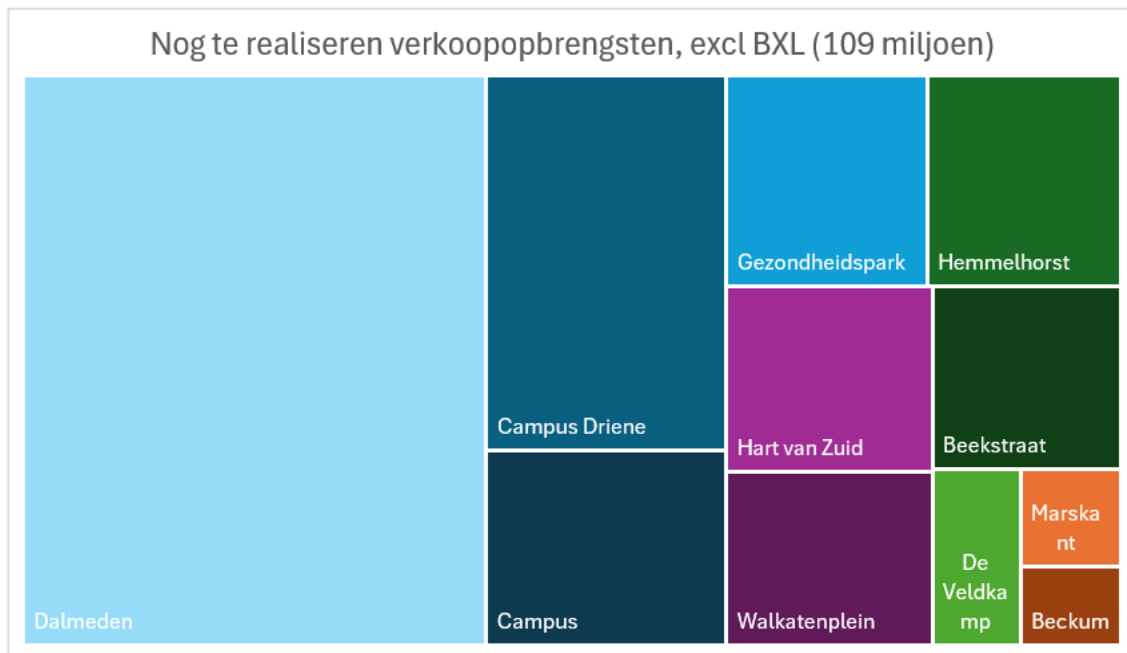
4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten

In het schema hieronder is weergegeven welke projecten de geraamde grondopbrengsten van in totaal € 109 miljoen (inclusief prijsindex) gerealiseerd moeten worden.

Businesspark XL (BXL) is niet opgenomen in het schema omdat het een bijzondere positie in Netwerkstad Twente heeft en geen directe concurrent is van de bedrijventerreinen in Hengelo en Borne.

De te verkopen woningbouwkavels liggen voor een groot deel in de noordelijke uitbreidingswijken, Dalmeden en de Hemmelhorst (49% van de totale verkoopopbrengst). In de in 2024 vastgestelde projecten Beekstraat en Campus Driene zal ook met name grond voor de realisatie van woningbouw verkocht worden (20% van de totale verkoopopbrengst). 16% van de verkoopopbrengst moet gerealiseerd worden op de bedrijventerreinen de Veldkamp, Campus en Walkatenplein. Circa 13% van de verkoopopbrengsten moet gerealiseerd worden in de meer gemengde projecten Hart van Zuid en Gezondheidspark. De resterende 2% moet gerealiseerd worden in de Marskant en in Beckum.



Ontwikkelingen 2025

De omzet in 2025 is geraamd op € 20,8 miljoen, exclusief BXL. Op het moment van schrijven, eind maart 2025, is er voor € 2,1 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 11,7 miljoen aan opties verstrekt voor bedrijventerreinen en voor € 19,7 miljoen voor woningbouwkavels.

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

Woningbouwprogramma

Op 22 november 2016 heeft de raad de woonvisie vastgesteld. Onderdeel van de woonvisie is het hoofdstuk 'Kwalitatief programmeren' (pagina 24 en verder). Met de vaststelling van de Woonagenda 2021-2030 op 14 april 2021, is de gemeentelijke woonvisie op het onderdeel

'Kwalitatief programmeren' aangepast. Hiermee heeft de gemeente meer ruimte gekregen om te sturen op kwaliteit en om invulling te geven aan haar ambities op het gebied van wonen. Op 21 december 2022 is de Woondeal Twente 'Wonen met kwaliteit' ondertekend. In maart 2025 is afgesproken dat in Twente de komende tien jaar 19.100 woningen worden gebouwd. Met de toevoeging van woningen die aansluiten bij de behoefte, wil de gemeente de positie van de regio versterken en talent aan zich binden. De realisatie van onderscheidende woonmilieus in de Binnenstad en in Hart van Zuid zijn voorwaarden voor de versterking van de regio en het binden van talent om de beroepsbevolking op peil te houden in een vergrijzende omgeving. Daarnaast is er ook aandacht voor deze vergrijzing door middel van de programmering van seniorenwoningen met woon-zorg concepten die de doorstroming bevorderen. De kwalitatieve vraag wordt gemonitord en het kwalitatieve aanbod wordt hierop bijgestuurd. Hiernaast houden we ook zicht op de aantallen en is er aandacht voor de risico's van overprogrammering. De aanstaande wet 'Versterking regie volkshuisvesting' schrijft voor dat gemeenten het woonbeleid vanaf 01-01-2026 moeten actualiseren in een Programma Volkshuisvesting waarin, naast aandacht voor nieuwbouw, ook een koppeling wordt gelegd met Wonen met zorg en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Het Programma Volkshuisvesting wordt waarschijnlijk in de loop van 2025 ter besluitvorming voorgelegd.

Vraagkant

In 2024 zijn er afgerond 517 woningen gerealiseerd, 171 woningen gesloopt en daarmee zijn 346 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hengelo. De krapte op de woningmarkt is toegenomen in 2024. De krapte indicator van het NVM geeft een benadering van het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De krapte indicator voor vrijstaande woningen is in 2024 verder gedaald van 3,9 naar 3,4. De markt voor de overige woningbouw typologieën in Twente is in het laatste kwartaal met een krapte indicator tussen 1,0 en 1,6 nog krappere dan eind 2023.

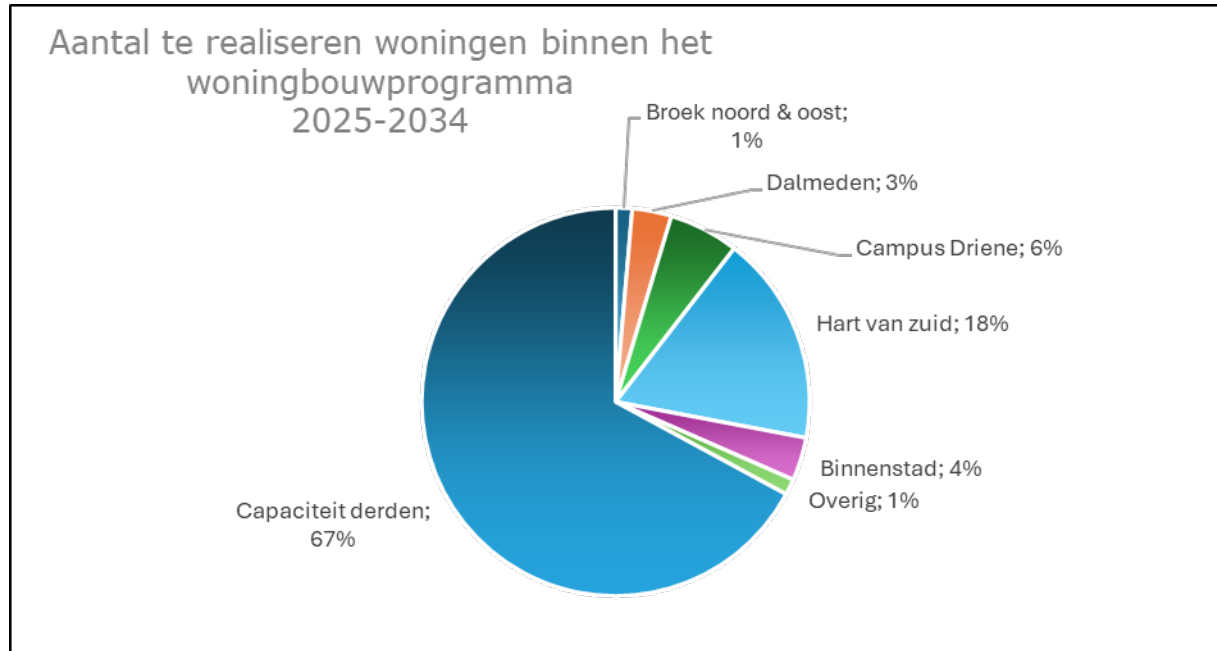
Aanbodkant

Op basis van het per 01-01-2025 geactualiseerde (concept) woningbouwprogramma kan de woningvoorraad met 4.733 woningen groeien in de periode tot en met 2034.

33% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in gemeentelijk aangestuurde projecten. De overige 67% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd door derden. Ten opzichte van vorig jaar is het aandeel van de gemeentelijk aangestuurde projecten toegenomen met 9%. Dit is een gevolg van de gemeentelijke keuze om de Beekstraat en Campus Driene actief aan te sturen.

Er wordt sinds 2022 met het oog op de actuele woningbehoefte meer ruimte gegeven aan initiatieven van derden. Wanneer het, op termijn, niet lukt om talenten vast te houden en aan te trekken, bestaat het risico dat er een overaanbod ontstaat in met name de appartementen voor

deze doelgroep. Voor de bepaalde gemeentelijke projecten kan het ontstaan van overaanbod leiden tot vertraging en/of planwijziging. Dit risico wordt op dit moment klein ingeschat.



In bovenstaand figuur is weergegeven hoe het woningbouwprogramma binnen de grondexploitaties en het woningbouwprogramma van derden zich tot elkaar verhouden.

Programma bedrijventerreinen

De programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente (2024-2026) zijn in 2024 door alle betrokken partijen ondertekend. De afspraken waren de afgelopen jaren vooral gericht op het tegengaan van over-programmering van bedrijventerreinen. In de nieuwe afspraken blijft er aandacht voor de Ladder van duurzame verstedelijking maar is er ook meer aandacht voor het slim omgaan met de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen (vanwege de knellende ruimte vraag) en voor de duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

In de programmeringsafspraken wordt voor Hengelo en Borne samen uitgegaan van een vraag tot 2040 van gemiddeld 35 (10 tot 60) hectare. Het Hengelo's aandeel hierin is gemiddeld 30 hectare.

Per 01-01-2025 is 8,9 hectare uitgeefbare grond beschikbaar. Er is in 2024 5,3 hectare grond verkocht. Voor 2025 wordt gerekend op de verkoop van 7,1 hectare. Deze aanname is voor 99% onderbouwd met optieovereenkomsten.

Bedrijventerreinen	Aanbod in hectares per 1-1-2024	Aanbod in hectares per 1-1-2025
Campus	4,9	3,0
Hart van Zuid, Kanaalzone	0,4	0,4
't Oosterveld	1,3	
Westermaat de Veldkamp	3,1	1,8
Walkatenplein	3,7	3,7
Totaal	13,4	8,9

Als uitvloeisel van de programmeringsafspraken is er in 2024 een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de verwachte ruimtevraag en de speerpunten van de Hengelose economie uitgaande van de Koers 2040. Hieruit volgt een ruimtevraag van 26 tot 39 hectare bij een succesvolle verstedelijkingsstrategie. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt als 'input' voor de Omgevingsvisie van Hengelo en voor de nog vast te stellen regionale 'Ruimtelijk Economische Bouwsteen'.

In 2024 is er gewerkt aan het 'Omgevingsprogramma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen'. Binnen dit programma wordt onder andere gekeken naar de kansen van beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen voor inbreiding en de mogelijkheden van herstructurering. Tevens verkennen we de mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe bedrijfsruimte.

Programma overige functies

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor kantoren en voor overige functies zoals winkels, horeca, leisure, scholen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. In totaal wordt vanaf 01-01-2025 gerekend op de realisatie van circa 18.400 m² bruto vloeroppervlak. Er is gerekend op de realisatie van 5.900 m² kantoren en 2.900 m² hotel in Hart van Zuid (de Koppeling). In Lange Wemen wordt er ruim 8.400 m² horeca en detailhandel gerealiseerd. In de Oude Ketelmakerij wordt 300 m² horeca gerealiseerd. In de Beekstraat wordt 900 m² detailhandel opnieuw vormgegeven.

De kantoren die gerealiseerd kunnen worden in Campus en het nog te realiseren overig programma in het Gezondheidspark zijn verantwoord bij bedrijventerreinen.

Conclusies:

- De in 2024 gerealiseerde omzet is met € 14,8 miljoen ruim 20 % achtergebleven bij de verwachting à € 18,2 miljoen. De voor 2025 geraamde omzet bedraagt circa € 28,2 miljoen;
- Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past binnen de kaders van het woningbouwprogramma en de Koers 2040;
- Voor de korte termijn is het belangrijk dat er meer woningen gerealiseerd worden zodat vraag en aanbod beter in evenwicht raken. Voor de lange termijn is het belangrijk dat de gerealiseerde woningen en de ontwikkeling van Hengelo talenten aanspreekt en bindt aan Hengelo.
- De verwachte vraag naar bedrijventerreinen is groter dan de beschikbare ruimte voor bedrijven. Er wordt onderzocht worden waar de ruimte ligt waarmee de toekomstige vraag beantwoord kan worden;

5. Geïnvesteed vermogen binnen de grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de boekwaarde per 31-12-2024 en de verwachte ontwikkeling ervan in de komende jaren. De boekwaarde geeft aan hoeveel vermogen is geïnvesteed binnen de grondexploitaties en wordt gevormd door de gerealiseerde kosten (inclusief winstneming) minus de gerealiseerde opbrengsten. We hebben een gemeentelijke boekwaarde, maar we nemen ook deel in projecten waar de administratie niet gevoerd wordt door de gemeente Hengelo. Op beide wordt in dit hoofdstuk ingegaan.

5.1. Ontwikkeling geïnvesteed vermogen in 2024

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties is € 112,2 miljoen per 31-12-2024 en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 85,8 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 23,3 miljoen). Voor de volledigheid laten we ook de verplichte tussentijdse winst zien, die wordt gestort vanuit het complex (boekwaarde wordt daardoor hoger) naar de reserve grondexploitaties.

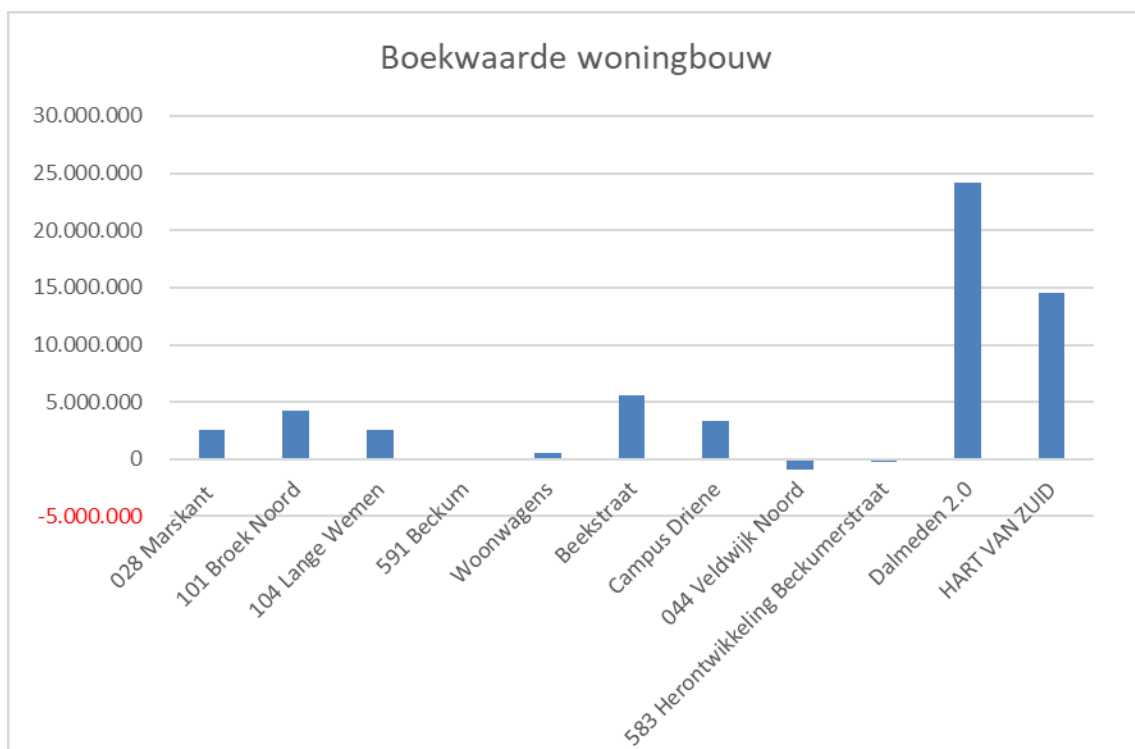
Mutatie boekwaarde in miljoen euro	t/m 2023	t/m 2024	mutatie
Gemeentelijke exploitaties	77,2	85,8	8,6
Tussentijdse winst	15,4	1,2	-14,2
Exploitaties buiten de gemeentelijke administratie	27,3	23,3	-4,0
Tussentijdse winst externe projecten	1,5	1,9	0,4
Totaal saldo	121,4	112,2	-9,2

De totale boekwaarde is in 2024 met € 9,2 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2024 toegenomen met € 8,6 miljoen, doordat er drie nieuwe projecten zijn gestart in 2024 (woonwagenlocatie, Campus Driene, de Beekstraat en omgeving). De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2024 met € 4,0 miljoen afgenomen. Met name de genomen tussentijdse winst is sterk gedaald (-/- € 14,2 miljoen). Dit komt door de (deel)afsluiting van Dalmeden (zie ook deel II van de herzieningen 52 Dalmeden en de reserve).

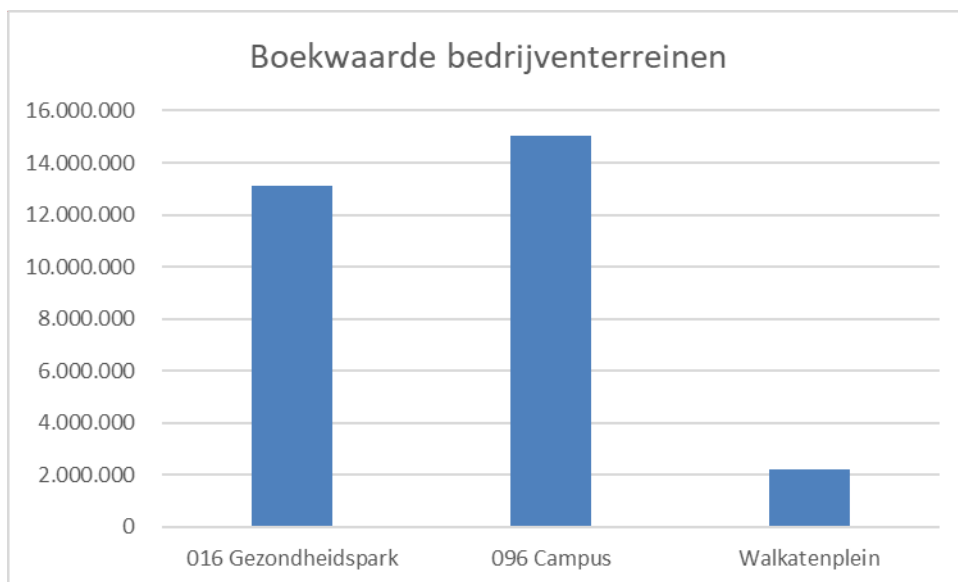
Boekwaarde gemeentelijke administratie

De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31-12-2024 € 86,8 miljoen. Onderstaande overzichten geven de boekwaarden per type project weer (in miljoenen).

Per 31-12-2024 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van woningbouwprojecten € 55,5 miljoen. Dat is exclusief de tussentijdse winstnemingen in grondexploitaties.



Per 31-12-2024 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van bedrijventerreinen € 30,3 miljoen.



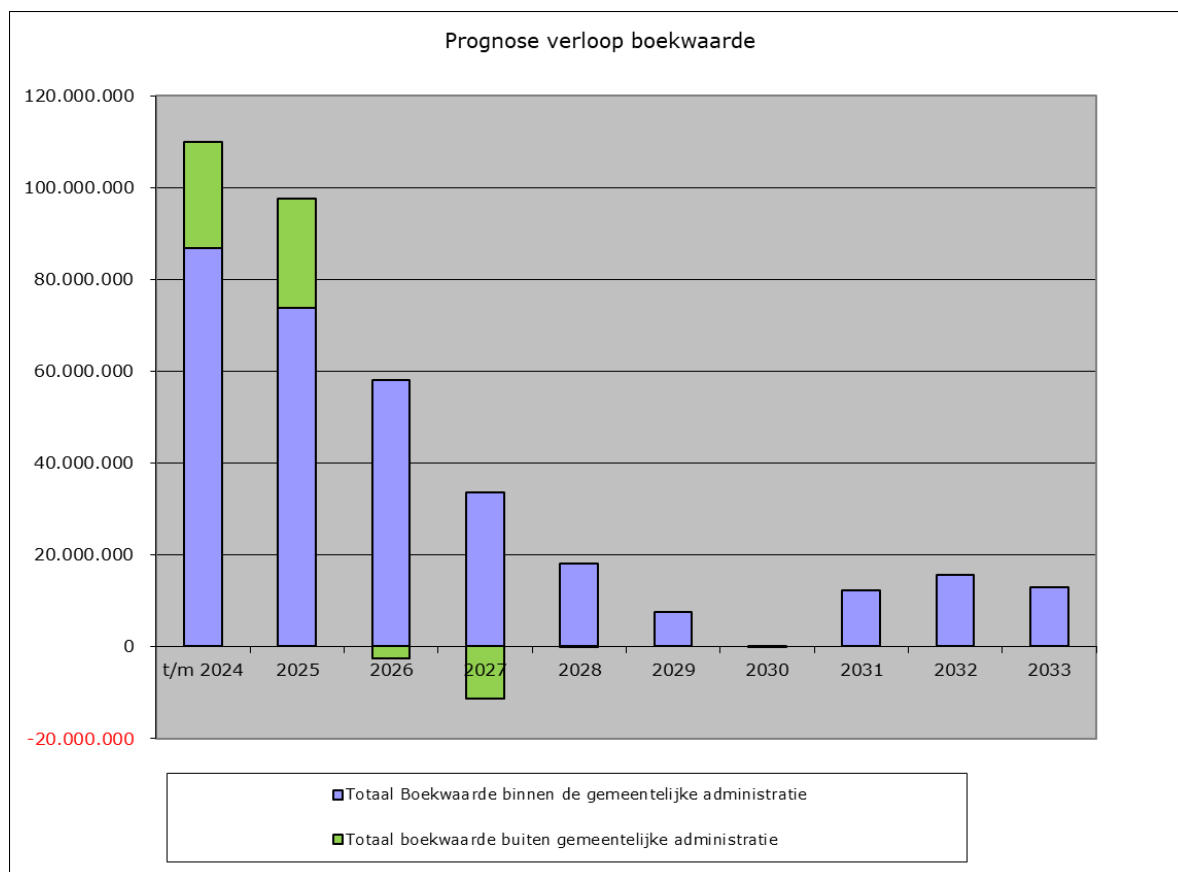
Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

Er zijn een drietal projecten waarvan de administratie buiten de gemeente wordt gevoerd. Het risico van deze grondexploitaties wordt met anderen gedeeld, maar daartegenover staat dat de

zeggenschap over de grondexploitaties eveneens met anderen moet worden gedeeld. Het gaat daarbij om de projecten Businesspark XL (23% *aandeel*), Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (69,6% *aandeel*) en de Hemmelhorst (50% *aandeel*). Het Hengelse aandeel in de boekwaarde van deze projecten tezamen bedroeg per 31-12-2024 € 23,3 miljoen.

5.2. Ontwikkeling van het geïnvesteerd vermogen vanaf 2025

De boekwaarde is in 2024 gedaald. Daarnaast daalt de boekwaarde naar verwachting de komende jaren met de huidige projecten portefeuille. Zie hiervoor de onderstaande grafiek.



Verwacht wordt dat in 2025 de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 12,9 miljoen zal dalen. Dit wordt veroorzaakt door de verwachte verkopen bij Dalmeden (waar veel kavels onder optie zijn), Campus Westermaat en Walkatenplein. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2027 gedaald zal zijn tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 33,6 miljoen en de externe projecten laten een negatieve waarde zien, doordat de grondexploitatie de Veldkamp in 2026 wordt afgesloten en de grondexploitatie BXL een “spaarsaldo” heeft. Gezien deze gegevens is het logisch om nieuwe investeringen te doen. Opgemerkt dient te worden dat de gemeentelijke boekwaarde in 2031 weer oploopt. Dat zit in de verwachting dat Dalmeden 2.0 wordt afgesloten in 2030.

Conclusie:

- De totale boekwaarde is afgenomen met € 9,2 miljoen. Dit komt met name door de afname van de tussentijdse winst (van Dalmeden)
- Op korte termijn is er voldoende ruimte om nieuwe investeringen te doen.

6. Besluitvorming in 2025 over het zonnepark

In 2025 worden een aantal besluiten door de Raad vastgesteld, voordat de herzieningen 2025 worden vastgesteld door de Raad. Besluiten die in 2025 materieel van betekenis zijn voor de jaarrekening van 2024 moeten alsnog meegenomen worden.

Af te sluiten grondexploitaties en wijzigingen in erfpachtcontracten met een (grote) wijziging voor de reserve zijn materieel van betekenis. In de jaarrekening wordt verwezen naar deze bijlagen in de herzieningen. Hiermee willen we de Raad inzicht geven in de gevolgen voor de reserve grondexploitaties. Voor 2025 gaat het om een nieuw erfpachtcontract (zonnepark Boeldershoek) en een af te sluiten grondexploitatie (Dalmeden).

De wijziging van Dalmeden is meegenomen in de herzieningen en dus ook verwerkt in de gepresenteerde reserve in de herzieningen. Deze lichten we daarom hier niet verder toe. Daarmee blijft alleen de wijziging van het zonnepark over. Deze wordt conform contract gewaardeerd tegen de waarde van eerste uitgifte (deze is gelijk aan de boekwaarde). Daarmee kan de verplichte voorziening voor niet in exploitatie genomen gronden vervallen. Dit zorgt voor een verbetering van € 1,6 miljoen in de reserve.

Wijziging bij de strategische gronden na 1-1-25

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2022 het Omgevingsprogramma Nieuwe Energie 2021-2030 en het Uitvoeringsprogramma Nieuwe Energie 2021-2025 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het energiegebied op de Boeldershoek – tussen Nobian en Twence – als eerste tranche wordt ontwikkeld, door de realisatie van een zonneveld voor het grootschalig opwekken van duurzame energie. Het zuidelijke deel is gelegen op gronden van derden en wordt ontwikkeld door Vattenfall, in samenwerking met de coöperatie Energie van Hengelo. Het noordelijke deel is gelegen op gemeentegrond. De raad heeft de voorkeur uitgesproken dit zonneveld in eigen beheer te ontwikkelen en te exploiteren.

Doelstelling

De realisatie van een zonneveld voor het grootschalig opwekken van duurzame energie.

Projectbeschrijving

Voor de ontwikkeling en exploitatie van het (noordelijk deel van het) zonneveld worden in totaal 6 percelen van de gemeente Hengelo ingezet, te weten: K 3125 ged., K 3184, K 3194, K 3198, K 3857 en K 2004 ged.). Met uitzondering van perceel K 3125, zijn alle percelen onderdeel van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) waar ze gezamenlijk een boekwaarde

vertegenwoordigen van € 3.528.300. Deze gronden worden in erfpacht uitgegeven aan Zonneveld Boeldershoek Hengelo B.V.



Deel inbreng gemeentelijke gronden

Financieel resultaat

De vijf gemeentelijke gronden die worden gebruikt voor de ontwikkeling en exploitatie van het zonneveld zijn geadministreerd in de niet in exploitatie genomen gronden. Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat de gronden, die niet in een transformatieproces zitten, dan voor de marktwaarde getaxeerd dienen te worden. Tijdens de terreinopname is geconstateerd dat onderhavige percelen hoofdzakelijk in gebruik zijn als gras- en maïsland. De getaxeerde waarde voor grasland lag € 1,6 miljoen lager dan de boekwaarde. Daarvoor is een voorziening getroffen.

Op 7 januari 2025 is de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Hengelo en Zonneveld Boeldershoek Hengelo B.V. In de

erfpachtovereenkomst is afgesproken dat de erfpachter een jaarlijkse vergoeding (canon) betaalt over de boekwaarde van de gronden. Daarmee worden de gronden vanuit de NIEGG tegen de boekwaarde van € 3,5 miljoen overgezet naar het erfpachtcomplex. Hierdoor vervalt de wettelijke bepaling dat er een voorziening getroffen dient te worden en valt de genomen voorziening ter hoogte van € 1,6 miljoen vrij ten gunste van de reserve grondexploitaties.

Conclusies:

- In 2025 is besloten om te starten met een zonnepark op strategisch aangekochte gronden. Deze gronden worden tegen de boekwaarde overgezet naar het erfpachtcomplex;
- In de reserve ontstaat een verbetering van € 1,6 miljoen, omdat er nu geen verliesvoorziening meer hoeft te worden genomen.

7. Stikstofproblematiek en netcongestie

“Derde deel geplande nieuwbouw in gevaar door stikstof”, “Wordt netcongestie de bottleneck voor woningbouw?”, “Het bouwen van nieuwe woningen loopt vast”... Zomaar drie koppen van nieuwsberichten die de afgelopen tijd voorbijkwamen. Ze schetsen een zorgwekkend beeld: terwijl organisaties werken aan de realisatie van duurzame doelen, duurzaamheid steeds vaker een speerpunt is bij gebiedsontwikkeling, trappen netcongestie en de stikstofcrisis hard op de rem. Voor (nieuwe) projecten betekent dat vaak één ding: vertraging. Daarnaast waarschuwt Vitens dat er mogelijk problemen gaan ontstaan met de drinkwatervoorziening in nieuwe projecten.

7.1. Stikstofproblematiek

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State (RvS) uitspraak gedaan voor het verkrijgen van natuurvergunningen (“stikstofvergunningen”). In dit hoofdstuk hebben wij de consequenties van de uitspraak uiteengezet.

Voor deze uitspraak konden ontwikkelaars en initiatiefnemers door het toepassen van intern salderen vaak projecten realiseren zonder dat daarvoor een natuurvergunning nodig was. Bij intern salderen worden de stikstofemissie en –depositie in de aangevraagde situatie weggestreept tegen de emissie en depositie in de bestaande situatie. Deze beoordeling vond in een zogenoemde voortoets plaats. In een voortoets wordt onderzocht of de uitbreiding of wijziging van een bedrijf significante gevolgen heeft voor beschermde natuurgebieden. Was de conclusie van de voortoets dat er ná intern salderen geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden konden optreden (in de vorm van een toename van depositie op overbelaste stikstofgevoelige habitats), dan gold er ook geen natuurvergunningplicht.

Met de uitspraak van 18 december 2024 verandert dit nu. In de kern komt het erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project *nodig is*. Intern salderen mag pas bij de passende beoordeling (de stap na de voortoets) worden meegenomen, waarmee het project automatisch natuurvergunningplichtig wordt als het op zichzelf beschouwd een toename van stikstofdepositie veroorzaakt. Er wordt dus vanaf nu alleen nog maar in de voortoets gekeken naar de gevolgen van het project op zichzelf, zonder rekening te houden met de gevolgen van de oude situatie. Dit heeft goede kanten (een vergunning geeft rechten en zekerheid bij bijvoorbeeld een ontwikkeling) en minder goede kanten (meer onderzoeklasten, langere doorlooptijd en meer kosten).

Daarnaast is er nog een verandering; het additionaliteitsvereiste. Dit houdt in dat intern salderen alleen gebruikt mag worden voor een nieuwe ontwikkeling als deze afname niet ook nodig is om de staat van de natuur verder op orde te krijgen. De Natura 2000 gebieden in de

omgeving van Hengelo zijn overbelast met stikstof, dus is het de verwachting dat deze uitspraak meerdere projecten in Hengelo op slot zal zetten. Het bevoegd gezag (de provincie) kan de natuurvergunning dan niet verlenen. De vergunningverlening bij de meeste provincies staan nu vanwege de uitspraken sowieso tot nader order on hold.

Op het moment dat vanuit het Rijk of de provincies maatregelen worden genomen dat gericht is op de daling van de achtergronddepositie, kunnen de projecten weer vlot worden getrokken. Het is de verwachting dat, zolang er nog geen maatregelen getroffen worden, er bij meerdere projecten vertraging gaat ontstaan.

Projecten gemeente Hengelo

We verwachten met name problemen bij de grotere ontwikkelingen die zich binnen vijf kilometer van het Lonnekermeer (natura 2000 gebied) bevinden en waar de provincie nog geen natuurvergunning heeft verleend. We zijn aan het inventariseren wat de impact daarvan wordt voor de gemeente Hengelo. Het is niet te verwachten dat we daar op korte termijn woningbouw of andere ontwikkelingen kunnen realiseren. Daarom is het goed om het gesprek met de ontwikkelaars aan te gaan over deze problematiek en de verwachtingen voor realisatie bij te sturen.

Tegelijkertijd zijn er projecten waar er gestart kan worden met de woningbouw. Het is goed om de nadruk op de projecten te leggen waar we wel kunnen realiseren. Zodoende kan de woningbouwproductie blijven doorgaan, terwijl er tegelijkertijd oplossingen bedacht kunnen worden.

Conclusies:

- De uitspraak van de Raad van State gaat naar verwachting voor vertraging zorgen bij meerdere projecten;

7.2. Netcongestie

Netcongestie betekent letterlijk: file op het elektriciteitsnet. Het treedt op sommige momenten van de dag en op sommige momenten in het jaar op als de volledige capaciteit van het net is bereikt. Netbeheerders kunnen hierdoor niet meer altijd de groeiende vraag naar stroom blijven transporteren. De infrastructuur van ons elektriciteitsnet is door de versnelde energietransitie verouderd.

Het gevolg van netcongestie is dat nieuwe projecten uitgesteld moeten worden. Door de beperkte transportcapaciteit (de maximale hoeveelheid energie die vervoerd kan worden) kunnen ze niet worden aangesloten op het net. In sommige gevallen kunnen wachttijden oplopen tot tien jaar.

Bedrijven die willen groeien of verduurzamen, kunnen niet uitbreiden omdat het elektriciteitsnet de maximale capaciteit al heeft bereikt. Er is geen plek meer op het net voor lokale grootschalige energieopwekking door zon of wind. Ook de uitrol van laad infrastructuur wordt beperkt. Daarnaast treft netcongestie ook de woningbouw. Als er geen ruimte op het elektriciteitsnet is voor grootverbruikers (zoals woon-zorgcomplexen, scholen, supermarkten, etc.) kan dit de ontwikkeling van nieuwbouwwijken afremmen.

We hebben in sommige projecten al gemerkt dat er geen grootverbruik aansluiting mogelijk was en dat er overgegaan is op meerdere kleinverbruik aansluitingen. De komende jaren verwachten we problemen bij grotere projecten.

Oplossingen voor netcongestie

Zolang het elektriciteitsnet niet voldoende verzaamd en uitgebreid kan worden, zal er sprake zijn van netcongestie. Hoewel er hard wordt gewerkt om de infrastructuur te verbeteren, is dat een tijdrovend en zeer kostbaar proces. Tot grofweg 2030 zal de netcongestie alleen maar toenemen, tenzij je in een gebied zit waar de netbeheerder bezig is met het verzaamen van het net.

In de tussentijd zijn er wel degelijk een aantal manieren om de problemen rondom netcongestie te verlichten. Hieronder de belangrijkste mogelijkheden:

1. Netbewust en netneutraal bouwen: 'Netbewuste nieuwbouw' betekent dat nieuwe woningen en woonwijken zo worden ontworpen dat ze het elektriciteitsnet zo min mogelijk belasten. Dit gebeurt door:
 - De totale vraag naar elektriciteit te verlagen; woonwijken gebruiken minder stroom.
 - Stroomverbruik beter over de dag te verdelen, zodat er geen drukke piekmomenten in de ochtend en avond ontstaan.
 - Het energieverbruik deels 'stuurbaar'/flexibel te maken, bijvoorbeeld doordat apparaten op slimme momenten aan- en uitgaan.

De Provincie Utrecht, provincie Gelderland en netbeheerders hebben voor netbewust nieuwbouw 'ontwerpprincipes' ontwikkeld. Een voorbeeld van netbewuste nieuwbouw is [de nieuwe wijk Merwede in Utrecht](#) die door gebruik te maken van één gezamenlijk stroomcontract, collectief warmtesysteem en o.a. een buurtbatterij ondanks het volle stroomnet toch 4.225 woningen én voorzieningen gebouwd werden.

2. Collectieve warmtenetten: warmtenetten maken het mogelijk om woningen en bedrijven te verwarmen zonder het elektriciteitsnet significant extra te belasten. In vergelijking met individuele elektrische warmtepompen kunnen warmtenetten in dichtbebouwde gebieden efficiënter en effectiever werken. Door warmte op te slaan en te distribueren, zorgen warmtenetten ervoor dat er minder elektriciteit nodig is op piekmomenten. Vooral lokale restwarmtebronnen maken warmtenetten duurzamer en kostenefficiënter door warmte

die anders verloren zou gaan, te benutten. Daarnaast kunnen warmtebuffers worden ingezet om energie slim te gebruiken, bijvoorbeeld door warmte op te slaan tijdens periodes van lage vraag (op zonnige/warme dagen of wanneer er veel productie is) en te gebruiken wanneer de vraag hoog is.

3. Smart Energy Hubs en energieopslag: als energie gebruiksprofielen goed op elkaar afgestemd worden en waar nodig overtollige energie wordt opgeslagen, wordt het elektriciteitsnet niet belast. Dit kan bijvoorbeeld met een batterijpakket (accu) bij bedrijven, in buurten of bij zonneparken, maar ook op andere manieren. We hebben in het samenwerkingsverband bedrijvenpark XL de eerste stappen gezet om tot een Smart Energy Hub te komen. Het Regionaal Bedrijven terrein BXL heeft de afgelopen jaren een faciliterende rol gespeeld bij het tot stand komen van een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst tussen een 7-tal bedrijven en Enexis. Het Dagelijks Bestuur (DB) van het RBT heeft op 13 december 2023 besloten om een bijdrage van € 150.000, - beschikbaar te stellen voor het inrichten van een Virtueel Lokaal Energie Systeem (VLES). Aanvullend heeft het DB besloten om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen t.b.v. het gehele XL Businesspark.
4. Energieverbruik beter spreiden: om netcongestie te verminderen, is het belangrijk om energieverbruik beter te verdelen over de dag. Dit kan op verschillende manieren. Slimme laadpalen zorgen ervoor dat elektrische auto's worden opgeladen op momenten dat de vraag naar stroom laag is, bijvoorbeeld 's nachts of wanneer er veel zonne-energie beschikbaar is. Ook de industrie kan flexibel werken door energie-intensieve processen uit te voeren op momenten dat er voldoende stroom beschikbaar is, waardoor piekbelasting wordt voorkomen. Dynamische energiecontracten stimuleren huishoudens en bedrijven om elektriciteit te gebruiken wanneer de stroomprijzen lager zijn. Tot slot kan batterijopslag een belangrijke rol spelen door opgewekte energie tijdelijk op te slaan en op een later moment te gebruiken.
5. Kleingebruikersaansluiting: door het gecontracteerd transportvermogen (GTV) te verlagen naar een kleingebruikersniveau, kun je in de meeste gevallen wél energie afnemen en terug leveren aan het net. De maximale capaciteit is doorgaans op dit moment nog niet bereikt, ook niet in congestiegebieden. Netbeheerders waarschuwen echter dat ook kleine aansluitingen op termijn te maken kunnen krijgen met beperkingen door drukte op het elektriciteitsnet.

Bij de grotere projecten gaat de vertraging oplopen. Het gaat in sommige gevallen om dezelfde projecten als de projecten waar we last hebben van de stikstofproblematiek.

Conclusies:

- Als gevolg van netcongestie zal het elektriciteitsnet moeten worden verzwakt en moeten worden uitgebreid. Dat is echter een tijdrovend en kostbaar proces waardoor het de komende jaren gaat leiden tot uitstel van projecten;

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. In de jaren 2016 tot en met 2019 heeft de commissie BBV aanvullende spelregels opgesteld ten aanzien van grondexploitaties en maatschappelijk vast activa (*MVA*).

Boekwaarde

Het saldo van gerealiseerde uitgaven onder aftrek van gerealiseerde bijdragen en opbrengsten. De boekwaarde geeft enige indicatie van het risico en bepaalt de omvang van de financieringslasten voor het komende jaar en is van invloed op de financieringslasten voor komende jaren. In de grondexploitaties sluit de gemeentelijke boekwaarde per 31-12-2024 exact 100% aan bij de jaarrekening 2024. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat zo lang het rentepercentage conform de aannahme is, de financieringskosten voor 2025 niet zullen 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 groot belang, dat de basis van de berekeningen juist is.

Onderhanden werk

De boekwaarde minus de getroffen voorzieningen.

Exploitatieresultaat

Het voor gecalculeerde totaalresultaat van een grondexploitatie op basis van zowel gerealiseerde als nog te realiseren inkomsten en uitgaven. De som van de gerealiseerde en nog te realiseren verrekeningen tussen iedere zelfstandige grondexploitatie met de reserve grondexploitatie bepaalt het exploitatieresultaat van het grondbedrijf. De tot en met 2024 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2025 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2024 van de betreffende grondexploitatie.

Eindresultaat

Het op basis van voorcalculatie aan het einde van de looptijd vanuit iedere afzonderlijke grondexploitatie nog te verrekenen bedrag met de reserve van het grondbedrijf. Het eindresultaat is gelijk aan de boekwaarde verhoogd met na 01-01-2025 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2025 nog te realiseren bijdragen en opbrengsten. Tussentijdse

afrachten aan of onttrekkingen uit de reserve van het grondbedrijf maken in dit geval onderdeel uit van de in de grondexploitatie opgenomen na 01-01-2025 nog te realiseren uitgaven respectievelijk bijdragen.

Reserve grondexploitatie

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

Maatschappelijk Vaste Activa (*voorheen Niet in exploitatie genomen gronden*)

De niet in exploitatie genomen gronden zijn meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Deze gronden worden voorzichtigheidshalve gewaardeerd op basis van hun huidige bestemming en gebruik of tegen de lagere boekwaarde.

Verkeerswaarde

De verkeerswaarde is de waarde van de grond in het normaal maatschappelijk verkeer. 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 te vermelden.

Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2025
<u>Woningbouw:</u>	
Lange Wemen	€ 2,5 miljoen
Broek Noord	€ 5,2 miljoen
Marskant	€ 1,7 miljoen
Beekstraat	€ 3,1 miljoen
Woonwagens	€ 0,5 miljoen
Campus Driene	€ 0,8 miljoen
Hart van Zuid	€ 18,1 miljoen
	€ 32,0 miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>	
Gezondheidspark	€ 5,8 miljoen
Oosterveld	€ 0,0 miljoen
De Veldkamp	€ 17,9 miljoen
Campus	€ 6,7 miljoen
	€ 30,4 miljoen
Totaal	€ 62,4 miljoen

Bijlage 2.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening
Schalmeden	€ 35	€ 12	€ 22	€ 5,6 miljoen
Stadspark Weusthag	€ 4	€ 5	€ 2	€ 0,6 miljoen
Westermaat Veld	€ 43	€ 10	€ 33	€ 1,6 miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 27	€ 15	€ 12	€ 1,6 miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 15	€ 13	€ 2	€ 0,7 miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 17	€ 25	€ 5	€ 1,0 miljoen
Totaal				€ 11,1 miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Reserve en voorziening per 1 januari	21.536.685	17.349.326	22.390.398	28.189.762	34.375.841	37.994.020
Rente / rentecompensatie	1.236.199	91.454	0	0	0	0
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)	0	0	0	0	0	
Mutaties in complexen:						
- Nog niet in exploitatie genomen gronden	0	0	0			
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	7.907.797	1.587.601	0	0	148.677	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-7.205.656	-2.580.872	-5.392.865	-7.312.530	-6.110.409	-9.533.833
Subtotaal mutaties in complexen	702.141	-993.271	-5.392.865	-7.312.530	-5.961.732	-9.533.833
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	23.475.025	16.447.508	16.997.533	20.877.232	28.414.109	28.460.187
Specifieke stortingen:						
- Erfpachtresultaat	1.231.575	1.284.516	1.284.516	1.284.516	1.284.516	1.284.516
- Begroting afdracht erfpachtresultaat aan algemene dienst	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000
- Bijdrage bodemsanering ketelfabriek		0	1.280.000	0	0	0
- Verkoop perceel Beneluxlaan (iris)	0	255.800				
- Verhuur resultaat	68.911	71.168	71.168	71.168	71.168	71.168
- Erfpachtresultaat BXL	113.810	0	0	0	0	0
- Tussentijdse winst Hemmelhorst	0	0	0	0	0	0
- Aan- en verkoop percelen Enexis	70.786	0				
- Bijdrage stelpost binnenstad voor Kloosterhof	0					
Subtotaal stortingen	1.085.082	1.211.484	2.235.684	955.684	955.684	955.684
Reguliere onttrekkingen:						
- Stimulering grondverkoop	-3.416	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
- Personeelslasten Grondzaken	-16.691	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
Reeds bestemd:	0					
- De veldkamp afrekening rente	-152.044	0	0	0	0	0
- Uitbetaling voorziening De veldkamp	0	-18.207.344	0	0	0	0
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best res)	-126.864	0	0	0	0	0
- Nakomende kosten Dalmeden	0	-266.284	0	0	0	0
Resultaat niet in exploitatie genomen gronden (WOZ etc)	-46.148	-75.000	-50.000	-50.000	-75.000	-50.000
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant	0	0	0	-250.000	0	0
Afwaarderen Geleenstraat	-95.786	0	0	0	0	0
Exploitatie overeenkomsten Watertorenpark	0	-10.000	0			
Bijdrage verwijderen parkeerplaatsen Kloosterhof (zie bijdrage)	0	0	-70.750	0	0	0
Bijdrage horecawand	-89.486	0	0			
Tussentijdse winst	-14.055.500	5.142.422	4.642.903	6.398.680	3.323.080	778.740
Afdracht grondbeleid	0	0	0	0	0	0
Wijziging voorziening tekortexploitaties	6.069.197	372.274	4.509.392	6.519.245	5.451.147	8.979.956
Wijziging voorziening tekortexploitaties extern	24.486	17.850.338	0	0	0	0
Wijziging voorziening Materiele vaste activa/verhuur	1.281.470	0	0	0	0	0
Subtotaal specifieke onttrekkingen	-7.210.781	4.731.406	8.956.545	12.542.925	8.624.227	9.633.695
Mutatie saldo	-6.125.699	5.942.890	11.192.229	13.498.609	9.579.911	10.589.379
Reserve en voorziening per 31 december	17.349.326	22.390.398	28.189.762	34.375.841	37.994.020	39.049.566

Bijlage 4.1. Gerealiseerde verkopen in 2024

In de jaarschijf 2024 van de grondexploitaties per 01-01-2024 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 18,2 miljoen. Dit is exclusief Businesspark XL, omdat dit project niet direct concurrerend is met de Hengelose bedrijventerreinen.

Hieronder staat weergegeven in welke projecten deze opbrengsten verwacht werden en wat er in 2024 gerealiseerd is.

Woningbouw	geleverd	verwacht	verschil
Broek Noord	1.500.000	2.100.000	-600.000
Marskant	1.700.000	1.900.000	-200.000
Veldwijk Noord		200.000	-200.000
Dalmeden	800.000	2.500.000	-1.700.000
Beckumerstraat		200.000	-200.000
<i>Exploitatie buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Hemmelhorst	400.000	1.500.000	-1.100.000
Totaal	4.400.000	8.400.000	-4.000.000
Bedrijventerreinen	geleverd	verwacht	verschil
Gezondheidspark	900.000	700.000	200.000
Oosterveld	2.000.000	2.000.000	
Campus kanaalzone	3.700.000	700.000	3.000.000
Walkatenplein			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
De Veldkamp	3.800.000	6.400.000	-2.600.000
Businesspark XL	2.400.000	2.500.000	-100.000
Totaal	12.800.000	12.300.000	500.000
<i>exclusief BXL</i>	10.400.000	9.800.000	600.000
Overige functies	geleverd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Hemmelhorst			
Hart van Zuid			
Gezondheidspark			
Veldwijk Noord			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Businesspark XL			
Totaal			
<i>exclusief BXL</i>			
Totaal (inclusief BXL)	17.200.000	20.700.000	-3.500.000
Totaal (exclusief BXL)	14.800.000	18.200.000	-3.400.000

Per 1 januari
2025

Herziening grondexploitaties

**Deel II: Woningbouw,
bedrijventerreinen, materiële
vaste activa en erfpacht**

Maart 2025
Sector Fysiek
Team Projecten,
Vastgoed en Grondzaken

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
INLEIDING	5
COMPLEX 28: MARSKANT	7
COMPLEX 44: VELDWIJK NOORD.....	9
COMPLEX 52: DALMEDEN	11
COMPLEX 666: DALMEDEN.....	13
COMPLEX 101: BROEK NOORD	15
COMPLEX 104: LANGE WEMEN	17
COMPLEX 583: HERONTWIKKELING BECKUMERSTRAAT.....	19
COMPLEX 591: BECKUM	21
COMPLEX 635: WOONWAGENS	23
COMPLEX 638: BEEKSTRAAT E.O.	25
COMPLEX 642: CAMPUS DRIENE	27
COMPLEX: HEMMELHORST	29
COMPLEX 701: HART VAN ZUID, HIJSCHVESTE	31
COMPLEX 702, 703 & 704:.....	33
HART VAN ZUID, DE SMELTERIJ, DE APPENDAGE & HOOFDINFRA 1 ^E FASE	33
COMPLEX 714: HART VAN ZUID, DE OUDE KETELMAKERIJ	36
COMPLEX 717: HART VAN ZUID, DE KOPPELING.....	39
COMPLEX 790: HART VAN ZUID, DE VERBINDING	42
COMPLEX 791: HART VAN ZUID, DE HOFMAKERIJ	44
COMPLEX 716: HART VAN ZUID, 2 ^E FASE – KANAALZONE	46
COMPLEX 16: GEZONDHEIDSPARK	48
COMPLEX 35: OOSTERVELD.....	50
COMPLEX 96: WESTERMAAT CAMPUS	53

COMPLEX: WESTERMAAT DE VELDKAMP	55
COMPLEX: BUSINESSPARK XL	58
COMPLEX 640: WALKATENPLEIN	59
COMPLEX: MATERIËLE VASTE ACTIVA	61
COMPLEX 95: ERFPACHT	63
COMPLEX: VERHUUR.....	65

Inleiding

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

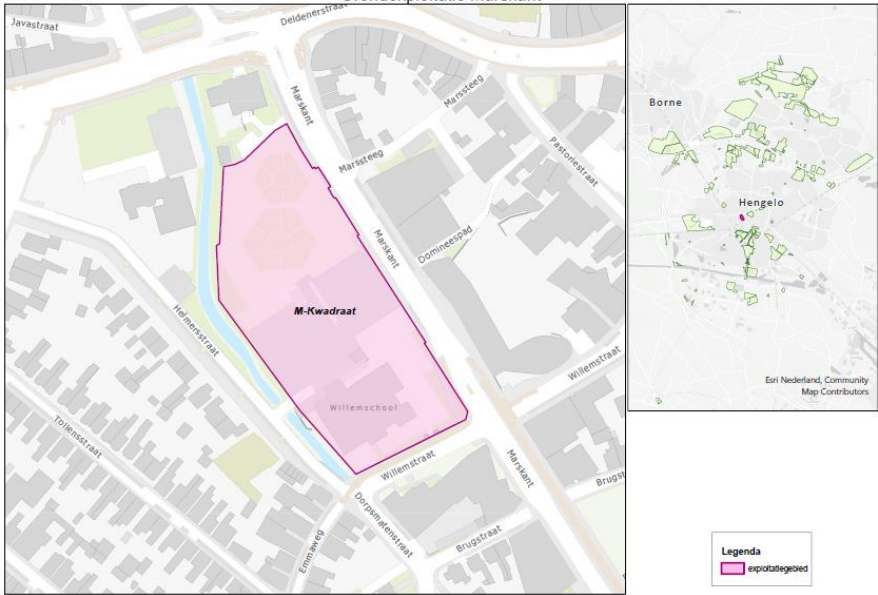
Net als vorig jaar is de actualisatie van de grondexploitaties weergegeven in projectformats.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2019	Te realiseren per 1/1/2019	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B	
Kosten						Kosten worden positief gepresenteerd
Subsidies en bijdragen						Bijdragen en subsidies worden negatief gepresenteerd
Opbrengsten						Opbrengsten worden negatief gepresenteerd
Tijdsinvloeden						Meestal kosten de tijdsinvloeden geld en zijn deze positief gepresenteerd
Eindresultaat						Zijn de kosten hoger dan de opbrengsten dan presenteren we een positief bedrag, maar de grondexploitatie heeft dan dus een tekort!
CW eindresultaat						De contante waarde wordt berekend om te onderzoeken hoeveel geld je nu op de bank moet hebben om straks de eindwaarde (bij een tekort) af te dekken
Boekwaarde						Meestal zijn de kosten hoger dan de opbrengsten en is de boekwaarde positief. Als er een negatieve boekwaarde is, wil dat zeggen dat er een spaarsaldo is

↓ Dit is de laatste vastgestelde grondexploitatie door de Raad. In dit blok staat de winst (met een minteken - aangeduid) of verlies (een positief getal) van het voorgaande jaar	↓ Dit is de onderbouwing van de boekwaarde tot en met heden In dit blok staat de winst (met een minteken - aangeduid) of verlies (een positief getal) van het huidige jaar	↓ Dit zijn nog te realiseren kosten en opbrengsten In dit blok staat de winst (met een minteken - aangeduid) of verlies (een positief getal) van het huidige jaar	↓ Dit is de nu door de Raad vast te stellen grond-exploitatie In dit blok staat het verschil tussen het voorgaande herziening en de huidige herziening. Een minteken - betekent een verslechtering. Een positief getal is een verbetering	↓ Dit is het verschil tussen de oude en de nieuwe grondexploitatie
--	---	--	--	--

Complex 28: Marskant

Marskant Projectnummer: 28		
	Grondexploitatie Marskant  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,2 hectare
	Substructuur	0,3 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,9 hectare
Doel	Verbeteren van de stedelijke structuur en versterking van het woonklimaat door het ontwikkelen van deze locatie.	
Projectresultaat	Realisatie van uitsluitend grondgebonden woningen met een maximum aantal van 36 wooneenheden inclusief herinrichting van de Berfloreek en verduurzaming van de oevers.	
Startdatum project	2019	
Oplevering / einddatum project	2027	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woondoeleinden	
Bouwvolume	Maximaal 36 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Het terrein is bouwrijp, we zitten volop in de uitgifte. Het woonrijp maken gebeurt zoveel mogelijk in lijn met de oplevering van de woningen, waarbij het denkbaar is dat de zijde van de Helmerstraat eerder wordt aangepakt als het uitgifte tempo en de oplevering van woningen daartoe aanleiding geven. De herinrichting van de Berfloreek is gereed, met uitzondering van de

aanleg van de brug: deze is in de voorbereidende fase en wordt naar verwachting in 2025 gerealiseerd.

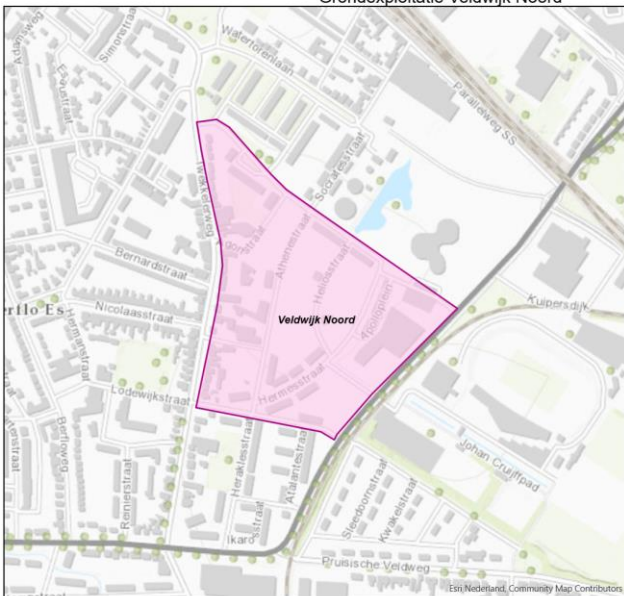
Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m^2				
Horeca	m^2				
Woningen	Aantal			28	2
Kantoor/maatsch.	m^2	1.232	1.232		
Overig	m^2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.354.000	4.360.000	988.000	5.348.000	6.000
Subsidies en bijdragen	-18.000	-18.000	0	-18.000	0
Opbrengsten	-3.473.000	-2.043.000	-1.698.000	-3.741.000	268.000
Tijdsinvloeden	362.000	227.000	5.000	232.000	130.000
Eindresultaat	2.224.000			1.822.000	402.000
CW eindresultaat	2.055.000			1.716.000	339.000
Boekwaarde	3.978.000	-1.452.000			2.526.000

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie is in 2024 verbeterd en sluit naar verwachting met een eindresultaat van 1,7 miljoen negatief op netto contante waarde, dat was bij de laatst vastgestelde herzieningen nog ruim 2 miljoen negatief. De verbetering is het gevolg van het feit dat het pand Markant beter is verkocht dat werd aangenomen. Verder zorgen de verlaging van de rentelasten en de indexering van de grondprijzen ook voor een gunstiger eindresultaat.

Complex 44: Veldwijk Noord

Veldwijk Noord Projectnummer: 44									
	Grondexploitatie Veldwijk Noord   Legenda exploitatiegebied								
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>8,1 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>3,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar gemeente</td><td>1,4 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar derden</td><td>2,9 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	8,1 hectare	Substructuur	3,8 hectare	Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare	Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare
Exploitatiegebied	8,1 hectare								
Substructuur	3,8 hectare								
Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare								
Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare								
Doel	Herstructureren van een oude volkswijk met voornamelijk sociale woningbouw naar een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving.								
Projectresultaat	Opbouw van een woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur. Dit bestaat uit: - De bouw van een winkelcentrum met een woontoren met 42 huurappartementen en een woontoren met 56 koopappartementen; - Circa 100 grondgebonden woningen grotendeels vrije sector; - Circa 30 zorgwoningen.								
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2009 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader.								
Oplevering/ einddatum project	2025								
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing								
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.								
Bestemming	Wonen en gemengd								
Bouwwolume	Zie projectresultaat								
Investering/exploitatie	Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven.								

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Mariëlle Numan
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

Het Apolloplein is gerealiseerd. De groenvoorzieningen worden in het eerste kwartaal aangeplant en dan is het plein ingericht.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m^2	1.200	1.200		2.000
Horeca	m^2				
Woningen	Aantal	310	310	261	201
Kantoor/maatsch.	m^2				
Overig	m^2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	18.015.000	17.964.000	107.000	18.071.000	-56.000
Subsidies en bijdragen	-13.890.000	-13.890.000	0	-13.890.000	0
Opbrengsten	-1.824.000	-1.629.000	-195.000	-1.824.000	0
Tijdsinvloeden	-3.388.000	-3.374.000	-1.000	-3.375.000	-13.000
Eindresultaat	-1.087.000		-89.000	-1.018.000	-69.000
CW eindresultaat	-1.066.000			-998.000	-68.000
Boekwaarde	-1.871.000	-928.000			-943.000

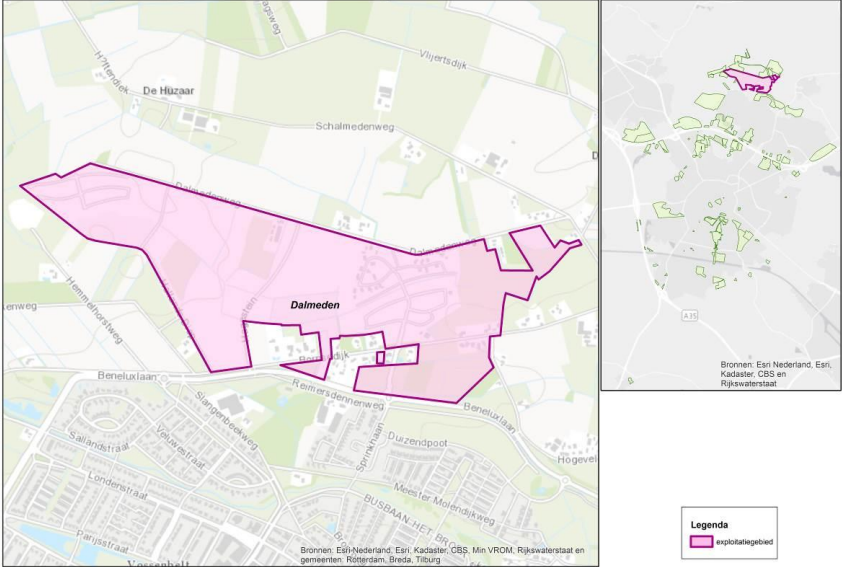
Korte toelichting op grex

In de tweede beleidsrapportage is al gemeld dat er o.a. meerwerk was bij groen en verhardingen. Dit bracht een verslechtering mee van € 83.000. Er was een verschil van mening met de Belastingdienst over een verwerving. De belasting is wel betaald en meegenomen in de grondexploitatie. Afgelopen jaar heeft de belastingdienst daarover een schikkingsvoorstel gedaan waardoor we de helft van de betaalde belasting teruggestort krijgen (€ 34.000). Dit voordeel was niet ingerekend, omdat de uitkomst ongewis was. De afsluitende werkzaamheden voor deze grondexploitatie (o.a. groeninplant etc.) liepen iets vertraging op, waardoor we nu in 2025 afsluiten en dus één jaar langer kosten hebben (dit vergt iets meer belasting en plankosten (minus € 7.000). Doordat de rente gedaald is en we hier een negatieve boekwaarde ('spaarsaldo') hebben, krijgen we minder rente vergoed. Dit veroorzaakt een verslechtering van € 13.000.

Risico's

Er worden geen risico's meer verwacht.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52		
	Grondexploitatie Dalmeden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	68,4 hectare
	Substructuur	38,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	30,3 hectare
Doel	Realisatie van een hoogwaardig woongebied waarin voornamelijk particuliere opdrachtgevers hun droomhuis kunnen bouwen.	
Projectresultaat	Een woongebied bestemd voor de realisatie van circa 351 woningen. Het woongebied wordt een overgangsgebied tussen de stad en het platteland. Het gebied wordt ingepast in het bestaande landschap.	
Startdatum project	2003	
Oplevering/ einddatum project	2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project is verdeeld in diverse deelplannen. Deze grondexploitatie wordt afgesloten om nog verder te gaan met de deelplannen Meander Noord en Kamers onder een nieuw nummer (666 Dalmeden). Deze grondexploitatie is te vinden in deze herzieningen.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Ongeveer 351 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Ivo Heijenrath	
Planeconoom	Michel Siersma	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Het woonrijp maken van Stromen Noord en zuid, Meander Zuid en Wegen fase 1 is bijna geheel uitgevoerd. In Bos en Kamers fase 1 en 2 vinden nog afrondende werkzaamheden plaats.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			351	350
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	55.261.000	44.430.000	0	44.430.000	10.831.000
Subsidies en bijdragen	-1.005.000	-995.000	0	-995.000	-10.000
Opbrengsten	-106.204.000	-62.189.000	0	-62.189.000	-44.015.000
Tijdsinvloeden	24.453.000	18.754.000	0	18.754.000	5.699.000
Eindresultaat	-27.495.000			0	-27.495.000
CW eindresultaat	-21.679.000			0	-21.679.000
Boekwaarde		0			0

Korte toelichting op grex

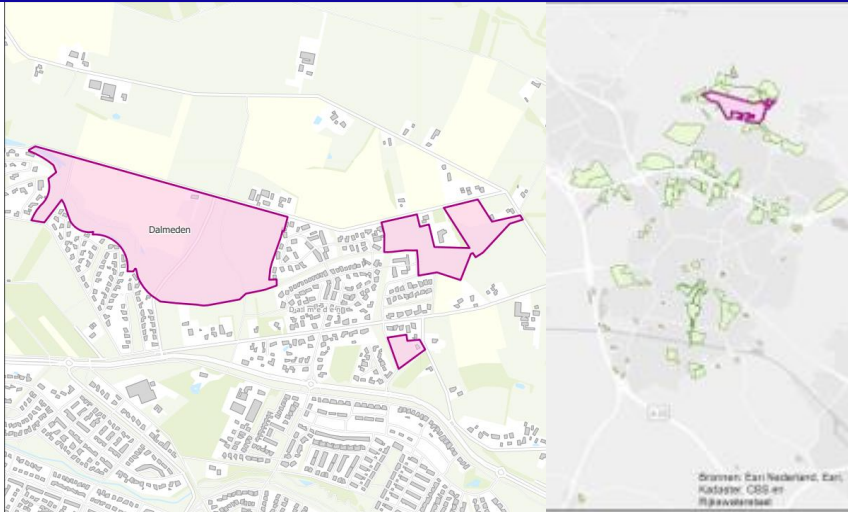
Twee jaar geleden werd een fout geconstateerd in de grondexploitatie 52 Dalmeden. Deze fout is onderzocht en hoewel het om een afzonderlijke fout ging, werd er aanbevolen om verder te gaan met een eenvoudiger versie van de grondexploitatie. Dat is nu gedaan door deze grondexploitatie af te sluiten en verder te gaan met een kleinere versie van Dalmeden die verantwoord wordt onder 666 Dalmeden.

De grondexploitatie (52) van Dalmeden heeft een positief resultaat van € 7,9 miljoen. Dit resultaat is meegenomen in de bovenstaande tabel in de kosten, zodat de grondexploitatie op nul sluit. Het voordeel van € 7,9 miljoen landt in de reserve. Door de verplichte Percentage Of Completion (POC) methode van de BBV was er al een winst genomen van € 14,1 miljoen. De winst valt nu dus lager uit, doordat de verplichte winstmethode berekend moet worden op de eindwaarde (in 2035). Het verschil tussen de winst per heden en eindwaarde bedroeg bij de laatste herzieningen al € 6 miljoen.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 666: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 666							
							
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>26,3 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>15,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>10,5 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	26,3 hectare	Substructuur	15,8 hectare	Netto uitgeefbaar	10,5 hectare
Exploitatiegebied	26,3 hectare						
Substructuur	15,8 hectare						
Netto uitgeefbaar	10,5 hectare						
Doel	Realisatie van een hoogwaardig woongebied waarin voornamelijk particuliere opdrachtgevers hun droomhuis kunnen bouwen.						
Projectresultaat	Een woongebied bestemd voor de realisatie van 151 woningen. Het woongebied wordt een overgangsgebied tussen de stad en het platteland. Het gebied wordt ingepast in het bestaande landschap.						
Startdatum project	2025						
Oplevering/ einddatum project	2030						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Het project is verdeeld in deelplannen Meander Noord en Kamers. Meander Noord zit in de uitgifte en Kamers zit al in de ontwerpfase.						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwwolume	155 woningen						
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits						
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink						
Projectleider	Ivo Heijenrath						
Planeconoom	Janneke Szymanski						
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024						

Bouw en woonrijp maken

Meander Noord is bouwrijp gemaakt, zodat binnenkort gestart kan worden met de bouw van woningen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m^2				
Horeca	m^2				
Woningen	Aantal			155	
Kantoor/maatsch.	m^2				
Overig	m^2				

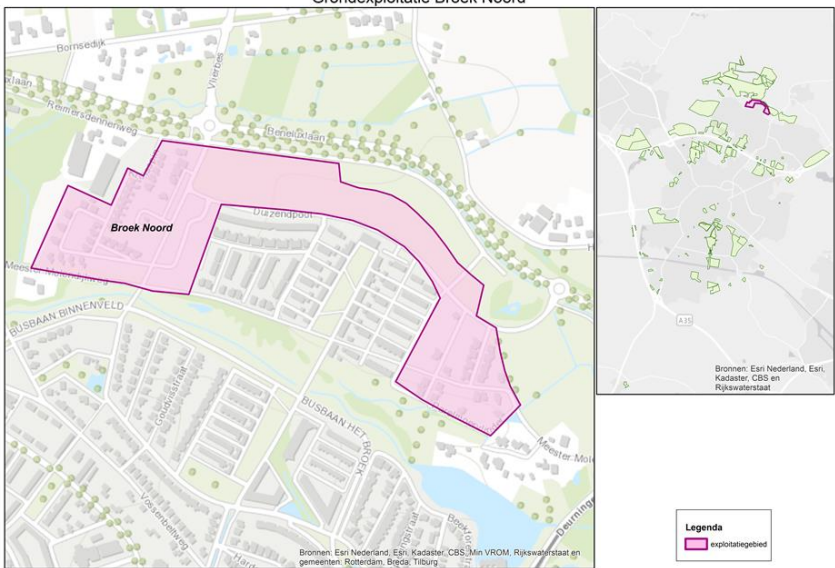
Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	0	13.429.000	5.772.000	19.201.000	-19.201.000
Subsidies en bijdragen	0				
Opbrengsten	0	-11.000	-45.324.000	-45.335.000	45.335.000
Tijdsinvloeden	0	9.740.000	-1.071.000	8.669.000	-8.669.000
Eindresultaat	0			-17.465.000	17.465.000
CW eindresultaat	0			-15.509.000	15.509.000
Boekwaarde	0	23.158.000			-23.158.000

Korte toelichting op grex

Twee jaar geleden werd een fout geconstateerd in de grondexploitatie 52 Dalmeden. Deze fout is onderzocht en hoewel het om een afzonderlijke fout ging, werd er aanbevolen om verder te gaan met een eenvoudigere versie van de grondexploitatie. Dat is nu gedaan door grondexploitatie 52 af te sluiten en verder te gaan met deze kleinere versie van Dalmeden die verantwoord wordt onder 666 Dalmeden.

De verwachte winst is € 17,5 miljoen. Deze wordt eind 2030 gerealiseerd. Op huidig prijspeil komt dat neer op € 15,5 miljoen. De boekwaardes zijn overgenomen uit de afgesloten grondexploitatie 52 Dalmeden conform raadsbesluit.

Complex 101: Broek Noord

Broek Noord Projectnummer: 101		
		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	29,8 hectare
	Substructuur	13,0 hectare
	Netto uitgeefbaar	16,8 hectare
Doel	Een kwalitatief hoogwaardige wijkontwikkeling in combinatie met de verkoop van kavels voor grondgebonden woningen te realiseren in de gebieden: ■ Silverveld; ■ Slingerveld; ■ 'De Noordrand'; ■ Broek Noord-West.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw en een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.	
Startdatum project	1992	
Oplevering / einddatum project	Eind 2026	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwwolume	489 woningen	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Het bouwrijp maken is gereed. In de afgelopen periode is de eerste fase van de projectbouw grotendeels gerealiseerd. Een aantal van de vrije kavels is in aanbouw en een aantal zelfs al bewoond. De planning is dat de afronding en aanbesteding van het bestek voor het woonrijp maken in 2025 plaatsvindt. Uitvoering wordt in fases opgepakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			244	185
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	25.916.000	24.303.000	1.707.000	26.010.000	-94.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-29.954.000	-29.352.000	-629.000	-29.980.000	26.000
Tijdsinvloeden	9.788.000	9.607.000	29.000	9.636.000	152.000
Eindresultaat	5.477.000			5.393.000	84.000
CW eindresultaat	5.161.000			5.183.000	-22.000
Boekwaarde	5.525.000	4.285.000			1.240.000

Korte toelichting op grex

De ramingen zijn naar prijsniveau 2025 gebracht door ze te indexeren met de vastgestelde parameters.

De fasering van de nog uit te geven kavels is geactualiseerd op basis van de meest recente informatie. We gaan er vanuit dat de resterende kavels allemaal in 2025 worden verkocht. Dat is realistisch, aangezien alle nog niet verkochte kavels onder optie zijn.

In lijn met de vastgestelde grondprijsnotitie is de prijs per vierkante meter met 3% geïndexeerd. Er is geen sprake van plan inhoudelijke aanpassingen. Het project kent dan ook geen substantiële afwijking ten opzichte van de laatst vastgestelde herzieningen: afgerond blijft de eindwaarde netto contant 5,2 miljoen negatief.

Complex 104: Lange Wemen

Lange Wemen Projectnummer: 104	
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel van het project Lange Wemen is het aantrekkelijker maken van de binnenstad door middel van extra voorzieningen in de vorm van horeca, een boodschappencentrum en overdekte parkeermogelijkheden. Tevens dient het project te zorgen voor meer levendigheid in en bezoek aan de binnenstad, door de gemeentelijke diensten te concentreren rond het stadhuis.
Projectresultaat	Het projectresultaat bestaat uit verschillende onderdelen: ■ Nieuwbouw stadskantoor ten behoeve van de huisvesting van het volledige ambtelijk apparaat; ■ Circa 900 m² nieuwe horeca; ■ Aanleg Horecaplein.
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. In 2022 heeft de gemeente het winkelcentrum Thiemsbrug gekocht en weer doorverkocht aan de HMO. De tekorten worden afgedekt door de reserve grondexploitaties. Voor deze ontwikkeling moeten in 2025 exploitatie overeenkomsten gesloten worden met de twee marktpartijen. Exploitatie overeenkomsten worden conform het BBV niet meegenomen in deze grondexploitatie.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralsnog geldt hiervoor het volgende: ■ Stadskantoor: gerealiseerd; ■ Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd; ■ Horeca inclusief bovenliggende woningen: wordt in 2025 gerealiseerd.
Oplevering / einddatum project	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen een jaar afgesloten kan worden.
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.
Investering/exploitatie	De commerciële ontwikkeling van de horecawand is een private

	opstalontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie. Er worden in 2025 exploitatie overeenkomsten gesloten voor Lange Wemen. De financiële gevolgen van deze overeenkomsten worden buiten deze grondexploitatie geadmistreerd.
Bestemming	Centrum, horeca, maatschappelijk (wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, bergingen).
Bouwvolume	Het programma voor Lange Wemen bestaat uit nieuwbouw van circa 900 m ² horecaruimte
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Ivo Heijenrath
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

De gehele openbare ruimte bij Lange Wemen is aangelegd. Delen van de openbare ruimte mogen, conform wetgeving, niet verantwoord worden in een grondexploitatie. Deze zijn verantwoord bij de algemene dienst.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m ²				
Horeca	m ²	200	200	900	
Woningen	Aantal	28	28	36	
Kantoor/maatsch.	m ²	9.500	9.500		
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.175.000	14.144.000	46.000	14.190.000	-15.000
Subsidies en bijdragen	-4.988.000	-4.987.000	0	-4.987.000	-1.000
Opbrengsten	-8.773.000	-8.773.000	0	-8.773.000	0
Tijdsinvloeden	2.153.000	2.148.000	3.000	2.151.000	2.000
Eindresultaat	2.567.000		49.000	2.581.000	-14.000
CW eindresultaat	2.516.000			2.530.000	-14.000
Boekwaarde	2.382.000	2.532.000			-150.000

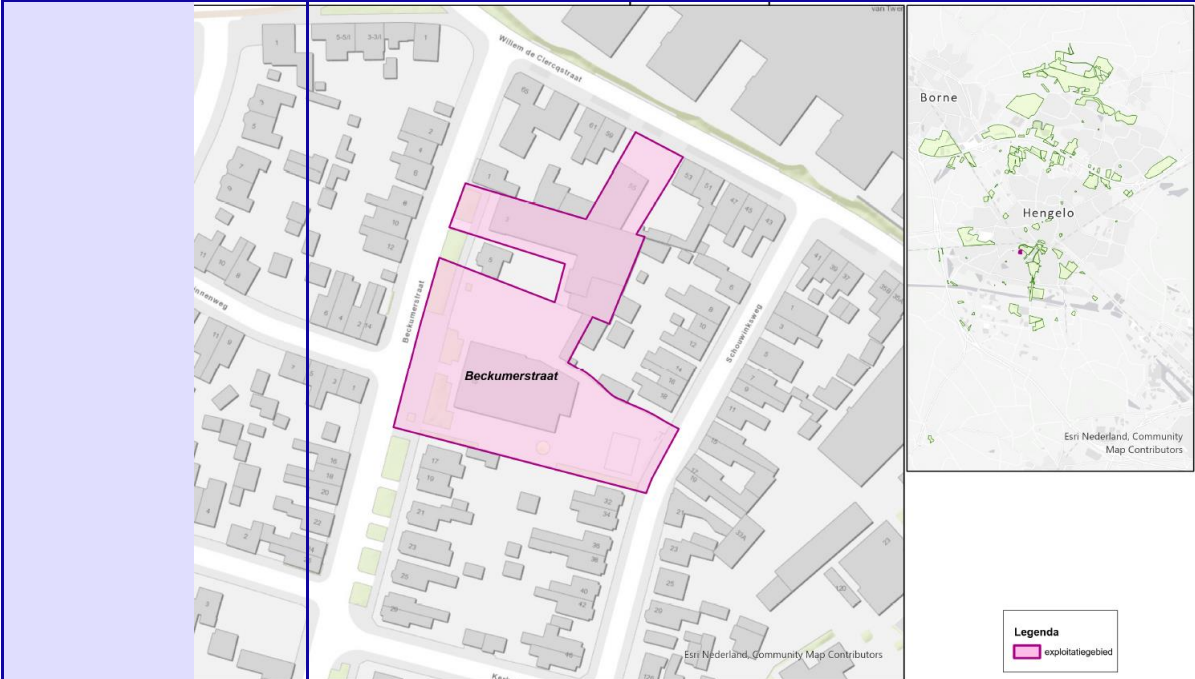
Korte toelichting op grex

De aanleg (en de begeleiding) van de bouwweg voor de horecawand is iets duurder uitgevallen, omdat er meer tijd nodig was voor de begeleiding dan verwacht. Tezamen zorgt dat voor een overschrijding van het budget met € 15.000.

Risico's

De risico's zijn afgenomen omdat het project na realisatie van de horecawand afgesloten kan worden.

Complex 583: Herontwikkeling Beckumerstraat

Herontwikkeling Beckumerstraat Projectnummer: 583		
 Legenda exploitatiegebied		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,40 hectare
	Substructuur	0,05 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,35 hectare
Doel	Een binnenstedelijke herontwikkeling van de locatie Vos en de herbestemming, restauratie en verkoop van het schoolgebouw.	
Projectresultaat	Een vrije kavel aan de Willem de Clercqstraat. Op het terrein van de Tuindorpschool past een programma van maximaal 8 wooneenheden. De machinefabriek wordt verkocht als pand voor wonen/werken aan huis.	
Startdatum project	De Raad heeft op 18 november 2020 de grondexploitatie vastgesteld (zaaknummer 3128460).	
Oplevering / einddatum project	Het is de bedoeling om in 2025 het project Herontwikkeling Beckumerstraat gerealiseerd te hebben. De verkoop van de voormalige Tuindorpschool is gerealiseerd in 2021, de oude locatie van de machinefabriek Vos wordt naar verwachting in 2025 verkocht en de kavel aan de Willem de Clercqstraat in 2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden.	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie.	
Bestemming	De bestemming wordt wonen en voor een klein deel werken.	
Bouwvolume	Het programma voor de Beckumerstraat bestaat uit 10 wooneenheden.	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

De kavel(s) worden bouwrijp gemaakt. De kavel(s) liggen al ontsloten op de Beckumerstraat en de Schouwinksweg. Daardoor hoeft er niet veel geïnvesteerd te worden.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Bedrijven	m^2	170			
Horeca	m^2				
Woningen	Aantal			10	
School/maatsch.	m^2	140			
Overig	m^2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	692.000	547.000	135.000	682.000	10.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-1.179.000	-805.000	-378.000	-1.183.000	4.000
Tijdsinvloeden	-4.000	4.000	0	4.000	-8.000
Eindresultaat	-491.000			-497.000	6.000
CW eindresultaat	-482.000			-488.000	6.000
Boekwaarde		-254.000			

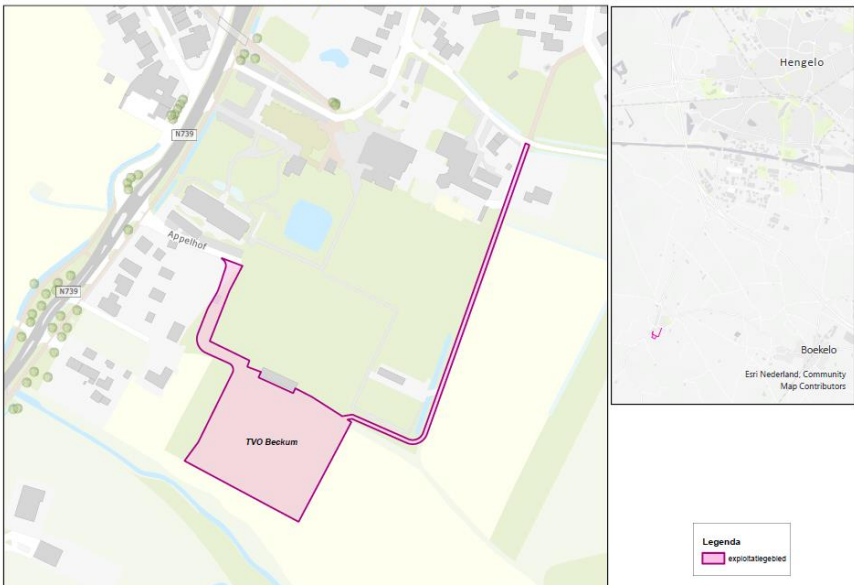
Korte toelichting op grex

De rente is gedaald waardoor de rente opbrengsten lager uitvallen. Dit nadeel wordt gecompenseerd doordat de nog te maken plankosten naar verwachting iets lager uitvallen. Per saldo verbetert de grondexploitatie met € 10.000.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 591: Beckum

Herontwikkeling Beckum Projectnummer: 591	
	Grondexploitatie Herontwikkeling Beckum 
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 0,92 hectare Substructuur 0,53 hectare Netto uitgeefbaar 0,39 hectare
Doel	Realiseren van woningbouw voor met name de startende Beckumer op veld 3 van sportvereniging TVO te Beckum.
Projectresultaat	Uitgifte van 19 particuliere bouw kavels met een gemengd programma van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een enkele vrijstaande woning.
Startdatum project	De raad heeft op 9 maart 2024 de grondexploitatie voor woningbouw in Beckum vastgesteld (zaaknummer: 3351672).
Oplevering / einddatum project	Eind 2028
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de aanloopfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Woningbouw
Bouwvolume	Het programma bestaat uit 19 wooneenheden.
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Martine Briggeman
Planeconoom	Mart Keur
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

Voordat er gestart kan worden met het bouwrijp maken van het terrein moeten eerst alle benodigde percelen worden verworven. Voor het deel van de grond dat op dit moment in eigendom is van Stichting Twickel vinden nog gesprekken plaats.

Daarnaast is in 2024 veel inzet gepleegd om te komen tot een verbetering van het plan. De optimale ontwikkeling voor de centrumlocatie van Beckum zou een grote aanpassing van dit plan betekenen. Hierover vindt nog afstemming plaats tussen de woningbouwontwikkeling enerzijds en de werkgroep voor de Multifunctionele Accommodatie anderzijds. Uiteraard in samenspraak met dorpsraad en de stuurgroep.

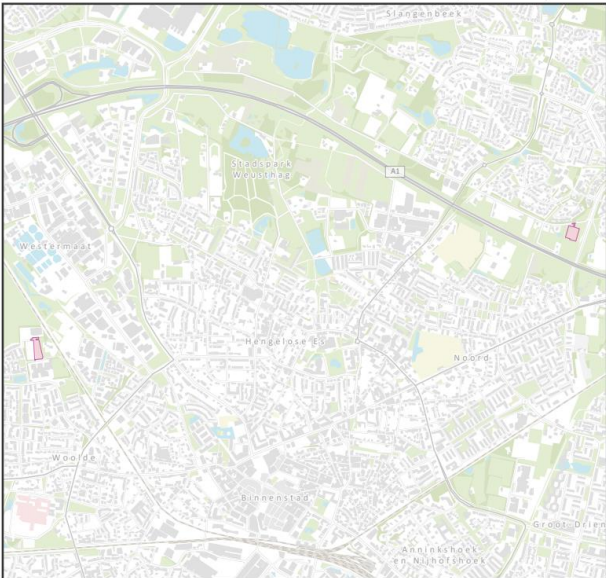
Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Bedrijven	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			19	
School/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.368.000	133.000	1.288.000	1.421.000	-53.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-1.319.000	0	-1.359.000	-1.359.000	40.000
Tijdsinvloeden	56.000	1.000	-20.000	-19.000	75.000
Eindresultaat	105.000			44.000	61.000
CW eindresultaat	9.000			41.000	-32.000
Boekwaarde		135.000			

Korte toelichting op grex

Voor dit project geldt dat op dit moment wordt bekeken of er een optimalisatie kan plaatsvinden voor de reeds vastgestelde grondexploitatie op het derde veld van sportvereniging TVO. In het licht van de mogelijke ontwikkeling van een Multifunctioneel accommodatiecentrum kan ervoor worden gekozen om de invulling van deze grondexploitatie anders vorm te gaan geven. Er is voor dit plan daarom maar in beperkte mate inzet gepleegd, en zijn geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. De indexaties op basis van de grondprijzennotitie en parameters zijn wel toegepast. Hierdoor is sprake van een (beperkte) verslechtering van het verwachte eindresultaat van - € 32.000 op contante waarde.

Complex 635: Woonwagens

Woonwagens Projectnummer: 635		
	Grondexploitatie Woonwagenstandplaats   Legenda Exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied:	12.975 m ²
	Substructuur:	7.875 m ²
	Netto uitgeefbaar	5.100 m ²
Doel	Het huisvesten van woonwagenbewoners binnen de gemeente	
Projectresultaat	Het realiseren van 14 woonwagenstandplaatsen over twee geografisch gescheiden locaties (Bartelinkslaantje en Grobbenweg).	
Startdatum project	2024	
Oplevering / einddatum project	2027	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	N.v.t.	
Huidige fase project	Ontwerpfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Toekomstige bestemming wordt wonen	
Bouwvolume	14 woonwagenstandplaatsen; 7 aan het Bartelinkslaantje en 7 aan de Grobbenweg	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Gijs Flink	
Planeconoom	Chanel Elferink	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Op dit moment wordt er gewerkt aan een inrichtingsplan openbare ruimte waarna gestart kan worden met het bouwrijp maken van de terreinen. Aangezien de Grobbenweg wat vertraging heeft door de flora en fauna, zal het bouwrijp maken van het Bartelinkslaantje en Grobbenweg niet gelijktijdig plaatsvinden. Voor het Bartelinkslaantje wordt het gros van de bouwrijpwerkzaamheden in 2025 verwacht, de Grobbenweg zal naar verwachting in 2026 bouwrijp worden gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			14	
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.286.000	548.000	720.000	1.268.000	18.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-662.000		-682.000	-682.000	20.000
Tijdsinvloeden	45.000		-3.000	-3.000	48.000
Eindresultaat	668.000	548.000	35.000	583.000	85.000
CW eindresultaat	630.000			549.000	81.000
Boekwaarde		548.000			

Korte toelichting op grex

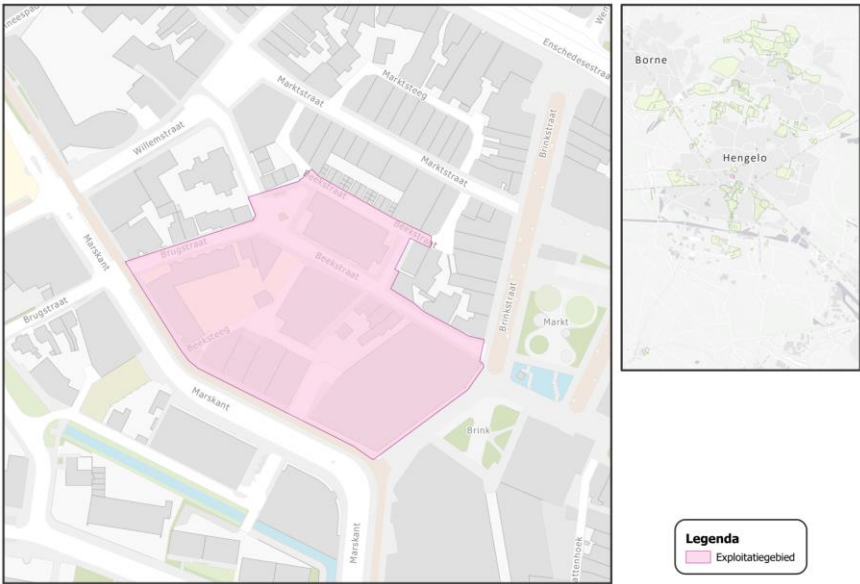
In 2024 is de grondexploitatie gestart voor de woonwagenlocaties. Ten opzichte van deze vastgestelde grondexploitatie zijn er kleine wijzigingen te herkennen per 1-1-25. De kosten zijn € 18.000 lager wat met name komt doordat de plankosten naar beneden zijn bijgesteld aan de hand van een nieuwe plankostenraming. De opbrengsten worden € 20.000 hoger doordat de grondprijzen zijn geïndexeerd conform de grondprijzennotitie per 1-1-25. De tijdsinvloeden zijn aangepast aan de hand van de nieuwe parameters en vallen hierdoor € 48.000 lager uit. In 2025 worden er nog geen verkopen verwacht, deze worden in 2026 (Bartelinkslaantje) en 2027 (Grobbeuweg) verwacht. Ondanks de nominale verbetering (eindwaarde) van € 85.000, blijft de netto contante waarde negatief en komt die per 1-1-25 uit op - € 549.000.

Risico's

Er zijn twee risico's:

- Bezwaar zorgt voor vertraging bij Bartelinkslaantje
Het zou kunnen dat de omwonenden bezwaar gaan indienen tegen het plan wat leidt tot extra (juridische) kosten en vertraging.
- De vrije sector woonwagenstandplaatsen raken niet verkocht
Voor de vrije sectorkavels staat een geïnteresseerde familie op de wachtlijst die heeft aangegeven 3 kavels van 600 m² te willen kopen. Hier is in de planvorming ook rekening mee gehouden. Mocht deze familie afhaken, en er blijkt verder geen markt te zijn voor dit type product, dienen één of meerdere kavels in de sociale huur gezet te worden, waardoor de opbrengsten zullen verslechteren.

Complex 638: Beekstraat e.o.

Beekstraat e.o. (Be Brink) Projectnummer: 638		
	Grondexploitatie Beekstraat e.o. 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,4 hectare
	Substructuur	0,5 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,9 hectare
Doel	Het aantrekkelijker maken van de binnenstad en verminderen van de leegstand door een gebied dat veel leegstand kent en een negatieve ontwikkeling doormaakt, te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied.	
Projectresultaat	Een aantrekkelijk woongebied met circa 170 woningen.	
Startdatum project	2024	
Oplevering / einddatum project	2029	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planontwikkeling	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	15.000 m ²	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Ivo Heijenrath	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

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	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²	6.160	0	874	0
Horeca	m ²	4.750	0		
Woningen	Aantal	7	0	170	0
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	960	0		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.138.000	7.548.000	5.671.000	13.219.000	-81.000
Subsidies en bijdragen	-3.325.000	-1.960.000	-1.766.000	-3.726.000	401.000
Opbrengsten	-6.636.000		-5.941.000	-5.941.000	-695.000
Tijdsinvloeden	-86.000		-141.000	-141.000	55.000
Eindresultaat	3.090.000			3.412.000	-322.000
CW eindresultaat	2.799.000			3.090.000	-291.000
Boekwaarde		5.588.514			5.588.514

Korte toelichting op grex

In 2024 zijn diverse percelen aan de Beekstraat en de Marskant aangekocht voor afgerond € 6.809.000. Hiernaast is € 431.000 uitgegeven aan uitplaatsingskosten en bijkomende kosten. De kosten van planvorming bedroegen afgerond € 206.000 waarvan circa € 43.000 besteed is aan de inrichting van de openbare ruimte rondom het exploitatiegebied. Deze kosten worden in 2025 verrekend. De beheerkosten bedroegen in 2024 € 102.000. Op basis van de gerealiseerde kosten is € 1.887.000 subsidie (Impulsaanpak winkelgebieden) verantwoord in de grondexploitatie. De huurinkomsten bedroegen per saldo € 73.000.

In de loop van het jaar zijn huurders van de aangekochte panden verhuisd. Na een verhuizing worden de panden verhuurd ten behoeve van leegstandsbeheer. Wanneer panden verhuurd zijn voor leegstandsbeheer kunnen ze snel en makkelijk leeggemaakt worden wanneer de sloop wordt voorbereid. De te verwachten huuropbrengsten zijn, uitgaande van toenemend leegstandsbeheer, verlaagd met afgerond € 214.000 en verantwoord onder Subsidies en Bijdragen in plaats van onder Opbrengsten.

De voormalige V&D wordt na de sloop geleverd met overdrachtsbelasting, omdat onlangs is gebleken dat een levering met omzetbelasting niet mogelijk is. De overdrachtsbelasting kan niet verrekend worden en is daarmee kostenverhogend. Op deze kosten werd niet gerekend. De gemeente en de ontwikkelaar hebben afgesproken dat ze deze kosten delen. De opbrengsten zijn hierdoor verlaagd met € 79.000.

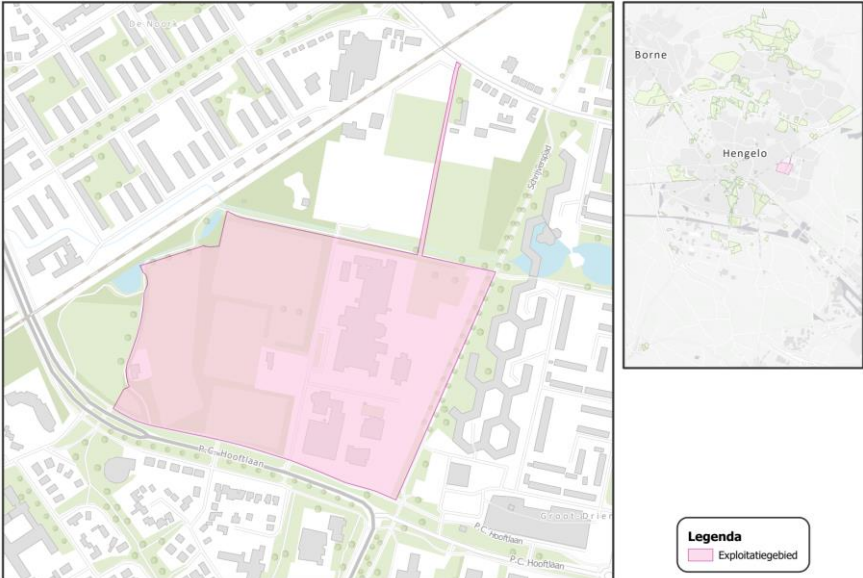
Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 322.000 op eindwaarde en met € 291.000 contant per 01-01-2025.

Risico's

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van het projectplan, kunnen subsidies lager worden vastgesteld.

Complex 642: Campus Driene

Campus Driene Projectnummer: 642

	Grondexploitatie Campus Driene  Legenda Exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	15,2 hectare
	Hoofdstructuur	1,4 hectare
	Substructuur	10,5 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,3 hectare
Doel	Het verbeteren van de stedelijke structuur en uitbreiding van de woningvoorraad.	
Projectresultaat	276 woningen, een uitbreiding van SMEOT en de realisatie van een woonzorg voorzieningen door TMZ in een aantrekkelijke groene omgeving.	
Startdatum project	2022	
Oplevering / einddatum project	2034	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen en Gemengd	
Bouwvolume	40.000 m ²	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken is aanbesteed en wordt gefaseerd uitgevoerd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			276	0
Kantoor/maatsch.	m ²	9.715	0	6.800	0
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.690.000	3.383.000	14.584.000	17.967.000	-277.000
Subsidies en bijdragen	-1.037.000	-3.000	-1.006.000	-1.009.000	-28.000
Opbrengsten	-15.176.000		-15.457.000	-15.457.000	281.000
Tijdsinvloeden	-169.000		-495.000	-495.000	326.000
Eindresultaat	1.308.000			1.005.000	303.000
CW eindresultaat	1.073.000			825.000	248.000
Boekwaarde		3.380.372			3.380.372

Korte toelichting op grex

In 2024 is een gemeentelijk perceel voor afgerond € 2.489.000 verantwoord in de grondexploitatie. Hiernaast is gestart met de voorbereiding van de realisatie van het nieuwe sportveld voor Carmel. In 2024 is hieraan circa € 44.000 besteed. Dit nieuwe sportveld wordt in 2025 geruild tegen de grond die Carmel bezit.

De kosten van planvorming bedroegen afgerond € 759.000 waarvan circa € 393.000 betaald is aan Trebbe voor door Trebbe t/m medio 2024 gerealiseerde plankosten. De kosten van bouw- en woonrijp maken, sloop en saneren betroffen voorbereidingskosten en bedroegen circa € 92.000. Er is afgerond € 3.000 aan huurinkomsten gerealiseerd.

De Mariakerk heeft in 2024 aangegeven af te willen zien van de ontwikkeling van woningen in Campus Driene. Hierdoor vervalt er dekking voor de plankosten vanuit kostenverhaal en vervalt een opbrengst van de verkoop van grond. Per saldo leidt dit tot een verslechtering van ruim € 110.000.

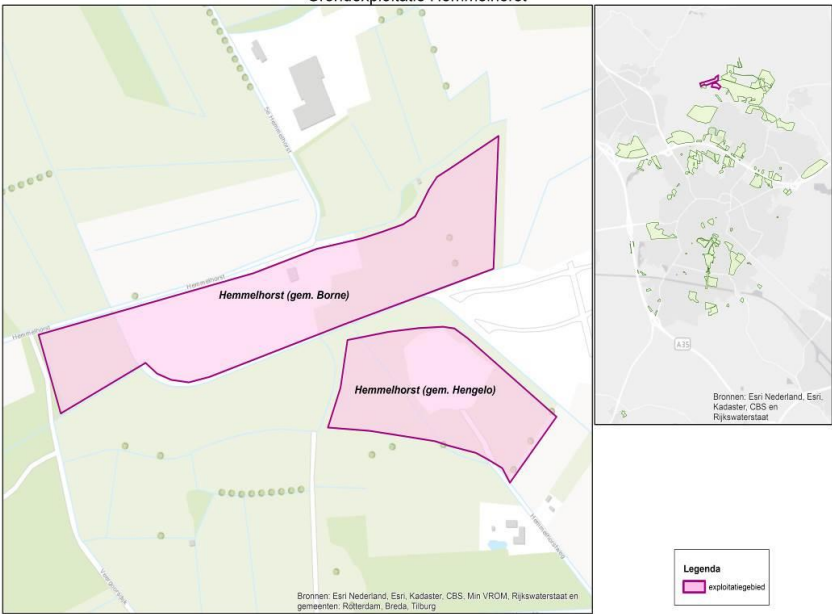
Door de verlaging van de rente zijn de financieringskosten afgenomen met ruim € 340.000. De gerealiseerde prijsstijging is lager dan per 01-01-2024 voorzien. Dit heeft eveneens een gunstig effect op het resultaat (circa € 100.000 op eindwaarde). De Woningbouwimpuls-subsidie bedraagt maximaal 50% van het uiteindelijke tekort van de grondexploitatie. Met name de lagere financieringskosten verkleinen het tekort van de grondexploitatie. In verband hiermee is in actualisatie rekening gehouden met verlaging van de subsidie van circa € 30.000.

Per saldo verbetert het eindresultaat met € 303.000 op eindwaarde en met € 248.000 contant per 01-01-2025.

Risico's

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van woningen, kunnen subsidies lager worden vastgesteld.

Complex: Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -		
	Grondexploitatie Hemmelhorst  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	12,5 hectare
	Substructuur	2,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	9,6 hectare
Doel	De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De 16 woningbouwkavels konden oorspronkelijk alleen gekocht worden door gegadigden die voor andere ruimtelijke ontwikkelingen werden uitgekocht (wijkers). Nu kunnen de kavels ook aan anderen verkocht worden.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 4 kavels verkocht.	
Startdatum project	2008	
Oplevering / einddatum project	2030	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fasen 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	Roy Knobben	
Projectleider	Gijs Flink / Loes Temmink (gemeente Borne)	
Planeconoom	Gineke Witvoet / Nick Klappe (gemeente Borne)	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

De eerste fase van de kavels op Borne's grondgebied is al enige tijd bouw- en woonrijp. De tweede fase is bouw- en woonrijp gemaakt in 2024. De kavels op Hengelo's grondgebied zullen in 2025 bouw- en woonrijp gemaakt worden.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			16	4
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.280.000	4.708.000	679.000	5.387.000	-107.000
Subsidies en bijdragen	-65.000	-71.000	0	-71.000	6.000
Opbrengsten	-9.155.000	-2.397.000	-7.028.000	-9.426.000	271.000
Tijdsinvloeden	2.143.000	2.199.000	-98.000	2.101.000	42.000
Eindresultaat	-1.797.000	4.439.000	-6.447.000	-2.009.000	212.000
CW eindresultaat	-1.596.000	-1.784.000		-1.783.000	187.000
Boekwaarde	4.449.000	4.439.000			10.000

Korte toelichting op grex

In 2024 is een perceel binnen de Hengelose gemeentegrenzen met een waarde van afgerond € 366.000 vanuit de grondexploitatie gekocht door Borne. Vervolgens is deze grond uitgeruild voor een perceel dat de gemeente Hengelo in Borne bezat.

De kosten van de tweede fase van het bouw- en woonrijp maken, bedroegen afgerond € 264.000. Hiernaast is € 28.000 besteed aan plankosten en bodemonderzoek, is er € 5.000 pacht ontvangen en is € 69.000 rente betaald.

De geraamde kosten van bouw- en woonrijp maken zijn met ongeveer € 124.000 toegenomen. Gedeeltelijk wordt deze toename verklaard door prijsstijgingen maar de toename is met name een gevolg van een gewijzigde visie op de ontsluiting van de derde fase van de Hemmelhorst. De te realiseren marktwaarde van de te verkopen kavels is opnieuw getaxeerd. De getaxeerde waarde ligt € 271.000 hoger dan de per 01-01-2024 geraamde grondopbrengst. De tijdsinvloeden zijn per saldo gedaald doordat ervanuit gegaan wordt dat de kosten eerder en de verkoopopbrengsten gedeeltelijk later gerealiseerd worden dan in 2024 aangenomen.

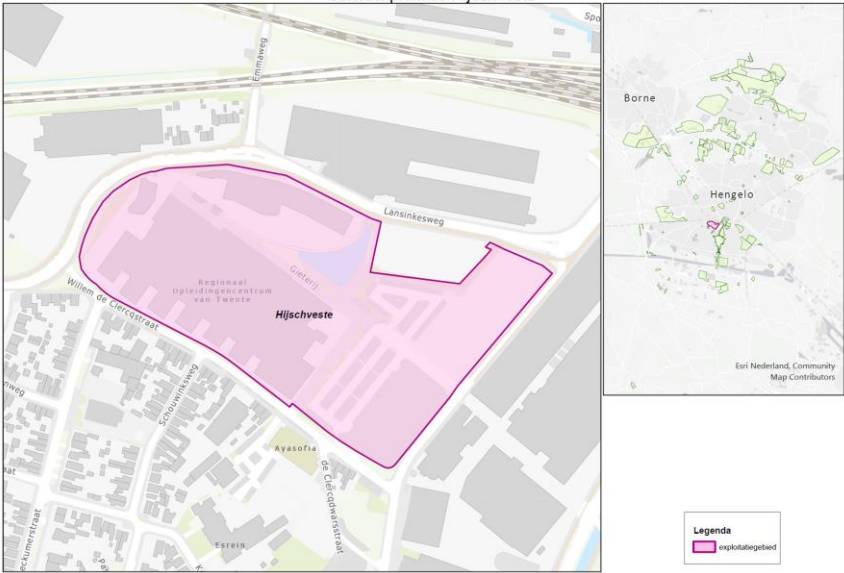
Per saldo verbetert het eindresultaat met € 212.000 op eindwaarde en met € 187.000 contant per 01-01-2025.

In de Hemmelhorst zijn grenzend aan het deelgebied Stromen, nog 12 kavels beschikbaar. Van de kavels liggen er 7 binnen de Borne's gemeentegrenzen en 5 binnen de grenzen van de gemeente Hengelo. Borne en Hengelo voeren voor gezamenlijke rekening en risico een grondexploitatie.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 701: Hart van Zuid, Hijschveste

Hart van Zuid, Hijschveste Projectnummer: 701		
		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	4,8 hectare
	Substructuur	0,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,9 hectare
Doel	De ambitie is om in het deelgebied Hijschveste een dynamisch, binnenstedelijke techniek- en onderwijscampus te realiseren. Binnen het deelgebied is een grote menging van, en variëteit in, functies mogelijk.	
Projectresultaat	Zie voorgaand. Het ROC van Twente is in 2009 in gebruik genomen.	
Startdatum project	2002	
Oplevering / einddatum project	2028	
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, tijdelijk, verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Gemengde doeleinden (onderwijs, wonen, kantoren, detailhandel, horeca, leisure)	
Bouwvolume	Maximaal naar schatting 75.000 m ² (wonen niet gelimiteerd, kantoren gelimiteerd op 30.000 m ² , detailhandel gelimiteerd op 2.000 m ² b.v.o., horeca gelimiteerd op 400 m ² b.v.o., leisure gelimiteerd op 3.000 m ² b.v.o. en een discotheek groot maximaal 1.000 m ² b.v.o.)	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

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.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			301	0
Kantoor/maatsch.	m ²	4.000	4.000		
Overig	m ²	10.000	10.000	53.000	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	31.584.000	29.358.000	2.279.000	31.638.000	-54.000
Subsidies en bijdragen	-19.968.000	-19.968.000	0	-19.968.000	0
Opbrengsten	-11.890.000	-11.890.000	0	-11.890.000	0
Tijdsinvloeden	6.574.000	6.179.000	107.000	6.286.000	288.000
Eindresultaat	6.301.000			6.066.000	235.000
CW eindresultaat	5.821.000			5.604.000	217.000
Boekwaarde	3.611.000	3.680.000			69.000

Korte toelichting op grex

In 2024 is de laatste € 16.000 betaald voor de realisatie van de vijver, is er circa € 4.000 besteed aan de monitoring van grondwater en zijn circa € 6.000 plankosten gemaakt. De financieringskosten bedroegen € 43.000 in 2024.

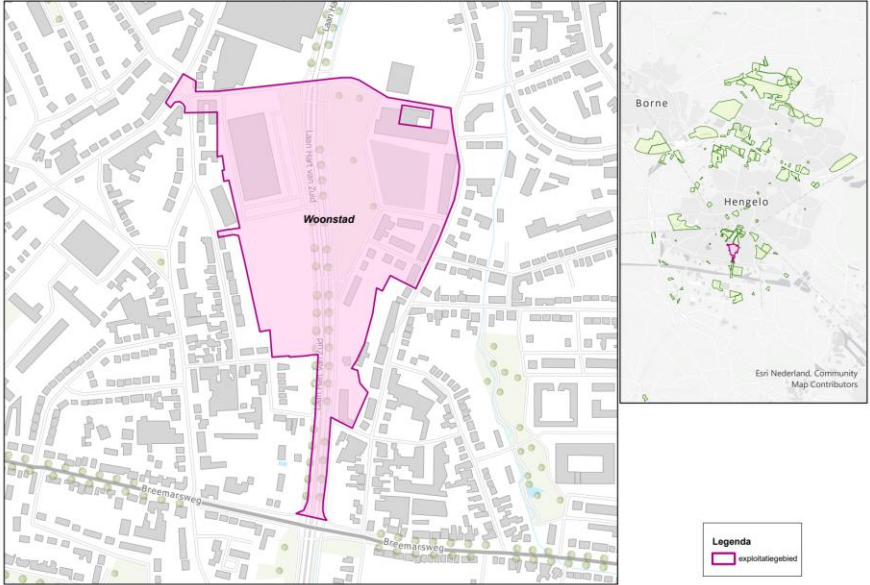
Het eindwaarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 6.066.000 en is daarmee ten opzichte van 2024 verbeterd met € 235.000. Dit komt met name door de verlaging van de rente. Het contante waarde resultaat per 1-1-2025 verbetert met € 217.000.

Risico's

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.

Wanneer Van Wijnen veel tijd nodig heeft voor de ontwikkeling van uitvoerbare plannen, moet de gemeente meer tijd besteden aan de begeleiding en toetsing van de totstandkoming van deze plannen.

Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, de Smelterij, de Appendage & hoofdinfra 1^e fase

Hart van Zuid, de Smelterij, de Appendage & hoofdinfra 1 ^e fase Projectnummer: 702, 704 & 703		
	Grondexploitatie Woonstad en Laan Midden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	9,6 hectare
	Substructuur	5,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,7 hectare
Doel	De deelgebieden de Appendage en de Smelterij vormen de verbindende schakel tussen de twee woonwijken van het zuidelijk stadsdeel. Tussen deze twee woongebieden wordt door het realiseren van woningbouw en wijkvoorzieningen en door het aanbrengen van fysieke verbindingen, de samenhang verbeterd. Met deze programmatische invulling en met de verbeterde ontsluiting door de aanleg van de Laan Hart van Zuid (1 ^e fase) vervullen deze deelplannen een cruciale rol in het versterken van het leefmilieu van het gehele zuidelijke stadsdeel.	
Projectresultaat	De laan betreft het deel tussen de Breemarsweg en Esrein. Ten oosten van de laan zijn 195 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 22 woningen, is gebouwd ten westen van de laan. In het gebied worden nog 146 woningen gerealiseerd.	
Startdatum project	2002	
Oplevering/ einddatum project	Feitelijk 2026, financieel 2029, deexploitatie Hoofdinfrastructuur 1 ^e fase, 703, is afgesloten per 31-12-2023, 702 is afgesloten per 31-12-2024.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase	Uitvoerend stadium	
Grondexploitatie of investering	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen, verkeer, gemengde doeleinden	

Bouwvolume	68 woningen de Appendage, 78 woningen op de hoek van de Laan met Esrein.
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Rogier Jacobs
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

Het woonrijp maken van de Smelterij is afgerond in 2024. De Appendage is in 2024 bouwrijp gemaakt op basis van een ontwikkelplan van Van Wijnen. Na de bouw wordt dit gebied woonrijp gemaakt. Het gebied rondom het Winkelcentrum is woonrijp opgeleverd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			4.707	4.707
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			363	217
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	30.000	30.000		

Grondexploitatie voor afsluiting van 702 en 703	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.020.000	46.153.000	1.882.000	48.035.000	-15.000
Subsidies en bijdragen	-32.711.000	-31.590.000	-1.120.000	-32.711.000	
Opbrengsten	-12.595.000	-12.595.000		-12.595.000	
Tijdsinvloeden	5.756.000	5.349.000	54.000	5.403.000	353.000
Eindresultaat	8.470.000			8.132.000	338.000
CW eindresultaat	7.997.720			7.680.000	312.000
Boekwaarde	4.910.000	4.263.000			-647.000

Grondexploitatie na afsluiting van 702 en 703	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.020.000	46.153.000	1.882.000	48.035.000	-15.000
Subsidies en bijdragen	-32.711.000	-31.590.000	-1.120.000	-36.050.000	3.339.000
Opbrengsten	-12.595.000	-12.595.000		-12.595.000	
Tijdsinvloeden	5.756.000	5.349.000	54.000	5.403.000	353.000
Eindresultaat	8.470.000			4.794.000	3.390.000
CW eindresultaat	7.997.720			4.342.000	3.364.000
Boekwaarde	4.910.000	3.978.000			-932.000

Korte toelichting op grex

De Smelterij is woonrijp opgeleverd in 2024; er zijn € 264.000 kosten gemaakt. Ter plaatse van de Appendage is er bouwrijp gemaakt en gesaneerd in 2024. Aan het bouwrijp maken is € 194.000 besteed en de kosten van het saneren bedroegen € 1.316.000. In 2024 is hiernaast circa € 37.000 uitgegeven aan plankosten en circa € 56.000 uitgegeven aan financieringskosten.

Naar aanleiding van uitspraken van de commissie BBV in de loop van 2024 is € 534.000 minder (gerealiseerde) woningbouwimpuls subsidie verantwoord in de grondexploitatie dan per 01-01-2024. Dit heeft gevolgen voor de boekwaarde maar het effect op het resultaat is, zeker bij 0,1% rente, beperkt.

De totale kosten zijn € 15.000 hoger dan per 01-01-2024 geraamd. De kosten van het woonrijp maken van de Smelterij zijn € 63.000 lager dan geraamd. Er was minder budget nodig dan geraamd. De kosten van het bouwrijp maken en saneren van de Appendage zijn € 78.000 hoger dan geraamd. Ongeveer de helft van deze hogere kosten kunnen verklaard worden door prijsstijgingen. De andere helft is ontstaan doordat meer vervuiling is aangetroffen en doordat de afstemming met de woningbouwaannemer extra kosten opgeleverd heeft.

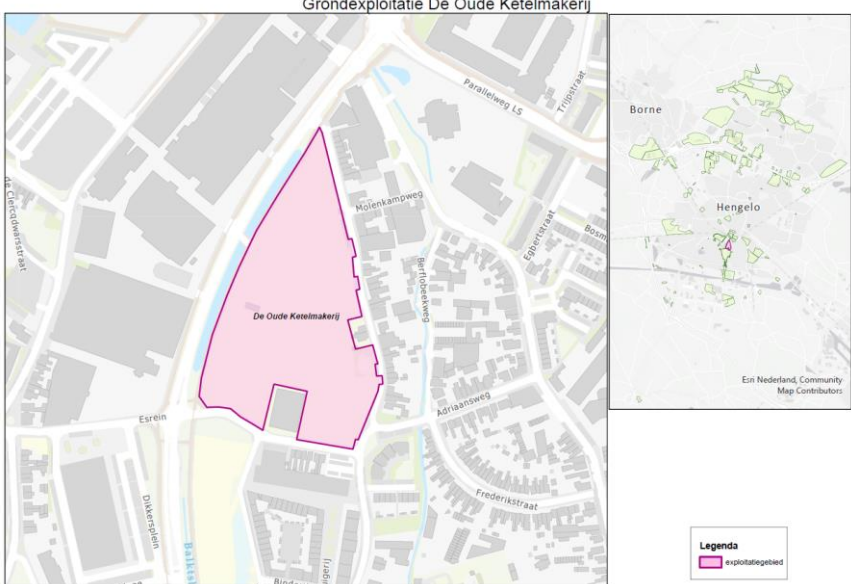
Het eindwaarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 8.132.000 en is daarmee verbeterd met € 338.000 ten opzichte van 01-01-2024. Deze verbetering is een gevolg van de verlaging van de rente. Contant per 01-01-2025 verbetert het resultaat met afgerond € 312.000.

Risico's

Binnen de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een subsidie vanuit de Woningbouwimpuls waarvoor saneringskosten verantwoord moeten worden. Wanneer de saneringskosten lager uitvallen dan geraamd bij de aanvraag van de subsidie kan de subsidie lager worden vastgesteld.

Binnen de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een subsidie vanuit de Woningbouwimpuls waarvoor binnen 5 deelprojecten en 10 jaar, 722, waarvan 547 betaalbare woningen, gerealiseerd moeten worden. Wanneer minder betaalbare woningen gerealiseerd worden, kan de subsidie lager worden vastgesteld.

Complex 714: Hart van Zuid, de Oude Ketelmakerij

Hart van Zuid, de Oude Ketelmakerij Projectnummer: 714		
	 Grondexploitatie De Oude Ketelmakerij Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	3,2 hectare
	Substructuur	1,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	1,3 hectare
Doel	Op de Oude Ketelmakerij wordt een woonmilieu toegevoegd dat in Hengelo nog niet beschikbaar is. Hiermee worden onder andere mensen aangetrokken die zich thuis voelen in stedelijk gebied en die rol spelen in de versterking van de top technologische regio. Op 3,2 hectare kunnen ruim 300 woningen gerealiseerd worden.	
Projectresultaat	Realisatie van ruim 300 woningen waarvan een belangrijk aandeel betaalbaar is, binnen een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2030	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planontwikkeling	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	34.000 m2 bruto vloer oppervlak	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			338	0
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	14.000	13.500	300	0

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.251.000	8.339.000	9.266.000	17.605.000	-354.000
Subsidies en bijdragen	-10.853.000	-8.481.000	-2.519.000	-11.000.000	147.000
Opbrengsten	-2.602.000	-23.000	-2.676.000	-2.698.000	96.000
Tijdsinvloeden	437.000	-211.000	380.000	169.000	268.000
Eindresultaat	4.233.000			4.076.000	157.000
CW eindresultaat	3.759.000			3.619.000	140.000
Boekwaarde	-1.401.000	-376.000			-1.025.000

Korte toelichting op grex

De plan- en beheerkosten bedroegen € 120.000 in 2024. Er is met name gewerkt aan het stedenbouwkundig ontwerp. Van Wijnen heeft de grond, conform afspraak, gehuurd. De opbrengst uit verhuur bedroeg € 147.150 in 2024. In 2024 is afgerond € 17.000 rente ontvangen.

Naar aanleiding van uitspraken van de commissie BBV in de loop van 2024 is € 1.069.000 minder (gerealiseerde) woningbouwimpuls subsidie verantwoord in de grondexploitatie dan per 01-01-2024. Dit heeft gevolgen voor de boekwaarde maar het effect op het resultaat is, zeker bij 0,1% rente, beperkt.

In de geactualiseerde grondexploitatie worden € 354.000 meer kosten verantwoord door de bijstelling van de prijzen in 2024 en doordat ingeschat wordt dat kosten later gerealiseerd worden dan in 2024 aangenomen. Met de in 2024 ontvangen huuropbrengst werd per 01-01-2024 geen rekening gehouden. De residuele grondwaarde is met € 97.000 verhoogd op basis van de marktontwikkeling in 2024. De tijdsinvloeden kosten met name door de verlaging van de rente € 268.000 minder.

Het eindwaarde resultaat is € 4.076.000 en is daarmee verbeterd met € 157.000 ten opzichte van 01-01-2024. De contante waarde is verbeterd met € 140.000 per 01-01-2025.

Risico's

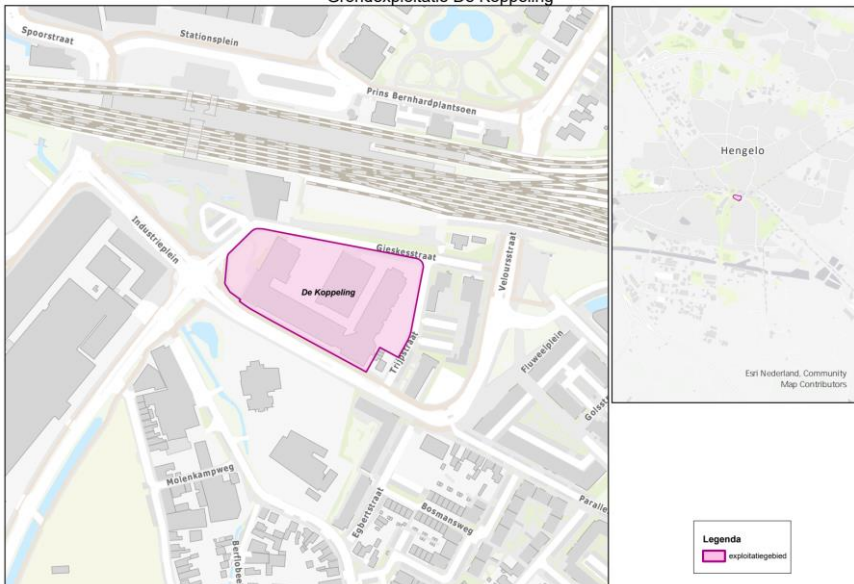
Kwaliteitsbewaking en woningbouwprogrammering vragen continue aandacht van de gemeente. Bouw- en ontwikkelplannen moeten bijdragen aan de totstandkoming van de (kwaliteits-) ambities van het Masterplan Hart van Zuid, de geactualiseerde ontwikkelkaart én de gewenste realisatie van woningen. Dit vraagt continue aandacht en ook monitoring.

Wanneer de monitoring van de parkeerbehoefte en van de nieuwe bewoners uitwijst dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zijn, zullen er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Binnen de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een subsidie vanuit de woningbouwimpuls waarvoor binnen 5 deelprojecten in 10 jaar, 722 (waarvan 547 betaalbare) woningen gerealiseerd moeten worden.

Wanneer er onvoldoende saneringskosten gemaakt worden om de volledige subsidie vanuit de woningbouwimpuls te verantwoorden, kan de subsidie lager worden vastgesteld.

Complex 717: Hart van Zuid, de Koppeling

Hart van Zuid, de Koppeling Projectnummer: 717		
	Grondexploitatie De Koppeling  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,5 hectare
	Substructuur	0,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	1,4 hectare
Doel	Hart van Zuid levert zowel op (EU)regionaal niveau als op nationaal niveau een belangrijke bijdrage aan een duurzame versterking van de economische structuur. Daarvoor wordt in de Stationsomgeving een internationaal vestigingsmilieu gecreëerd voor bedrijven en instellingen gebaseerd op de aanwezige kennisintensieve bedrijven. Hiernaast worden woningen en kennisinstituten toegevoegd, worden de voorwaarden geschapen voor de vestiging van het WTC Twente en wordt de bereikbaarheid verbeterd. Eén van de hoofddoelstellingen is om een regionaal knooppunt te ontwikkelen waar een internationaal vestigingsklimaat ontstaat voor internationale en bovenregionale bedrijven en instellingen. Daarvoor vindt een ingrijpende herontwikkeling van de stationsomgeving plaats tot Centraal Station Twente. Essentieel voor het creëren van een internationale dimensie is de ontwikkeling van het Businessdistrict. Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering: ■ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid; ■ een knooppunt van economische activiteit.	
Projectresultaat	De P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen is gerealiseerd. De voormalige MTS is gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee is de eerste opstap voor de ontwikkeling van de Koppeling. In de komende jaren worden in de Koppeling kantoren, een hotel en 115 woningen gerealiseerd.	
Startdatum project	2006	
Oplevering / einddatum project	2027	

Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Planvormingsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39.000 m ² educatieve doeleinden
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Mariëlle Numan
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

De grond wordt met opstallen geleverd. De ontwikkelaar draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken op eigen terrein voor zover nodig.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²			2.950	0
Woningen	Aantal			115	0
Kantoor/maatsch.	m ²			7.000	0
Overig	m ²	2.000	2.000	6.875	6.875

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.144.000	11.027.000	1.161.000	12.189.000	-45.000
Subsidies en bijdragen	-4.228.000	-4.323.000	50.000	-4.273.000	45.000
Opbrengsten	-4.264.000	-1.337.000	-3.028.000	-4.365.000	101.000
Tijdsinvloeden	1.575.000	1.344.000	14.000	1.358.000	217.000
Eindresultaat	5.227.000			4.908.000	319.000
CW eindresultaat	5.024.000			4.625.000	399.000
Boekwaarde	6.429.000	6.711.000			-282.000

Korte toelichting op grex

In 2024 is € 141.000 besteed aan plan- en beheerkosten. Het exploitatieresultaat van de verhuur van kantoren in bouwdeel 5 en 6 bedroeg afgerond - € 49.000 in 2024. In 2024 is een deel van de koopprijs (€ 15.000) terugbetaald omdat de feitelijke levering enkele maanden eerder plaatsvond dan vooraf ingeschat. De financieringskosten bedroegen € 77.000.

De geraamde kosten binnen de (deel)grondexploitatie zijn toegenomen met € 44.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in 2024. De kosten van het tijdelijk gebruik van H2 zijn lager dan vooraf ingeschat. Hierdoor én doordat de raming voor 2025 verlaagd is, neemt het saldo van de bijdragen toe met € 45.000. De nog te realiseren opbrengsten zijn verhoogd met circa € 101.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in 2024 en de daarover gemaakte afspraken. De tijdsinvloeden kosten, met name door de verlaging van de rente, € 217.000 minder.

Het eindwaarde resultaat is € 4.098.000 en is daarmee verbeterd met € 319.000 ten opzichte van 01-01-2024. Het contante waarde resultaat verbetert met € 399.000 per 01-01-2025.

Risico's

De kantoorruimten in de bouwdelen 5 en 6 worden sinds respectievelijk 2016 en 2017 geëxploiteerd met als doel een vliegwiel te creëren voor de kantoorontwikkeling in de Koppeling. Er is in de grondexploitatie rekening mee gehouden dat de kosten die gemaakt worden in samenhang met het beheer en de exploitatie niet volledig verhaald kunnen worden op de huurders. Het risico bestaat dat meer kosten niet verhaald kunnen worden.

Complex 790: Hart van Zuid, de Verbinding

Hart van Zuid, de Verbinding Projectnummer: 790		
	Grondexploitatie De Verbinding  Legenda  exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,4 hectare
	Substructuur	0,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,3 hectare
Doel	Het doel is om de gronden te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.	
Projectresultaat	De gronden worden overgedragen MVA	
Startdatum project	1998/2024	
Oplevering / einddatum project	2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Maatschappelijk	
Bouwvolume		
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	
Bouw en woonrijp maken		
Niet van toepassing		

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal	1	1	1	1
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	800	800		

Grondexploitatie voor afsluiting	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.822.000	1.823.000		1.823.000	-1.000
Subsidies en bijdragen	-874.000	-874.000		-874.000	
Opbrengsten	-529.000	-519.000		-519.000	-10.000
Tijdsinvloeden	972.000	969.000		969.000	3.000
Eindresultaat	-1.391.000			-1.399.000	8.000
CW eindresultaat	-1.391.000			-1.399.000	8.000
Boekwaarde	1.393.000	1.399.000			-6.000

Grondexploitatie na afsluiting	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.822.000	1.823.000		1.823.000	-1.000
Subsidies en bijdragen	-874.000	-874.000		-2.273.000	1.399.000
Opbrengsten	-529.000	-519.000		-519.000	-10.000
Tijdsinvloeden	972.000	969.000		969.000	3.000
Eindresultaat	-1.391.000			0	-1.391.000
CW eindresultaat	-1.391.000			0	-1.391.000
Boekwaarde	1.393.000	0			1.393.000

Korte toelichting op grex

In 2024 zijn circa € 6.000 plan- en beheerkosten en € 17.000 financieringskosten gemaakt.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelmogelijkheden van het resterende perceel in de (deel)grondexploitatie de Verbinding. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er op dit moment geen ontwikkelmogelijkheden zijn voor dit perceel, het perceel is niet goed te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Op grond van deze conclusie is besloten dat de (deel)grondexploitatie afgesloten wordt. De resterende grond is voor afgerond € 17.000 verrekend met Maatschappelijke Vaste Activa (MVA).

Per 31-12-2024 is het resultaat van de grondexploitatie -€ 1.399.000 verrekend met de voorziening voor Hart van Zuid.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 791: Hart van Zuid, de Hofmakerij

Hart van Zuid, de Hofmakerij Projectnummer: 791		
	Grondexploitatie De Hofmakerij 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,9 hectare
	Substructuur	0,4 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,5 hectare
Doel	Het doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen met woningbouw en daarmee dit gebied binnen Hart van Zuid af te ronden.	
Projectresultaat	Het gebied wordt ontwikkeld met woningbouw.	
Startdatum project	1998/2024	
Oplevering / einddatum project	2029	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen	
Bouwvolume	20 grondgebonden woningen en 15 appartementen, waarvan er 9 in 2017 gerealiseerd zijn.	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Mariëlle Numan	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

De grond is grotendeels bouwrijp gemaakt in 2023. In 2024 is er gestart met het woonrijp maken. Voor de laatste 6 woningen is ervan uitgegaan dat er bouw- en woonrijp gemaakt wordt in de jaren 2027 en 2029.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			35	29
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.240.000	1.998.000	276.000	2.275.000	-35.000
Subsidies en bijdragen	-570.000	-570.000	0	-570.000	0
Opbrengsten	-981.000	-747.000	-262.000	-1.009.000	28.000
Tijdsinvloeden	738.000	633.000	0	633.000	105.000
Eindresultaat	-1.427.000			-1.328.000	-99.000
CW eindresultaat	-1.292.000			-1.203.000	-89.000
Boekwaarde	1.070.000	1.314.000			-244.000

Korte toelichting op grex

In 2024 is er € 217.000 besteed aan het woonrijp maken en zijn circa € 14.000 plankosten gemaakt. De financieringskosten bedroegen € 13.000.

De kosten zijn € 35.000 hoger ingeschat dan per 01-01-2024. Circa € 15.000 hiervan betreft meerwerk tijdens de uitvoering. De overige € 20.000 wordt veroorzaakt door de actualisatie van de prijzen. Hiertegenover staat een daling van de geraamde tijdsinvloeden met € 10.000. De grondopbrengsten van de 6 woningen die nog gerealiseerd kunnen worden, zijn geïndexeerd waardoor de verwachte opbrengsten € 28.000 hoger zijn dan per 01-01-2024. Naar verwachting kosten de tijdsinvloeden € 105.000 minder dan vorig jaar aangenomen.

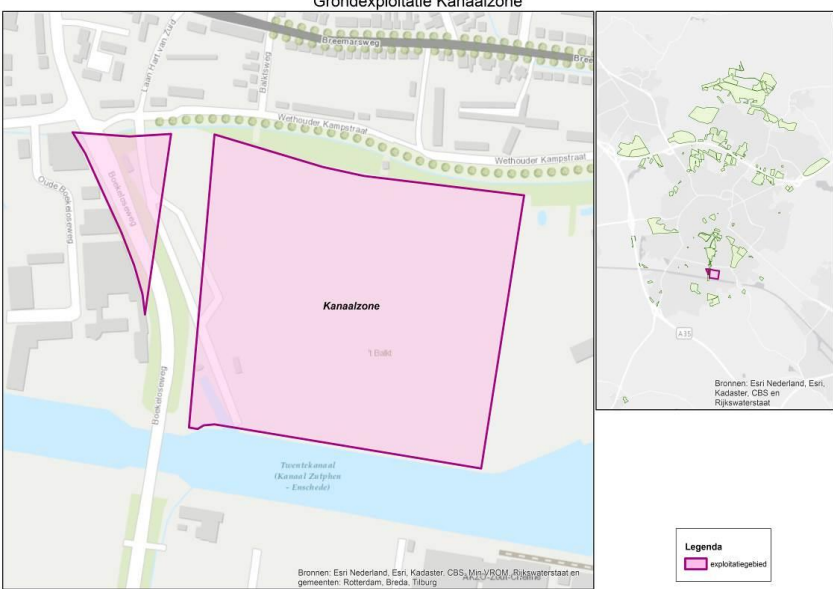
Per 01-01-2025 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.203.000. Het resultaat is met circa € 89.000 verbeterd.

Risico's

De ontwikkeling van het binnengebied met 6 woningen kan niet mogelijk blijken doordat de (potentiële) hinder van het naastgelegen schoolplein blijft bestaan.

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

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

	Grondexploitatie Kanaalzone  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	9,6 hectare
	Substructuur	2,7 hectare
	Netto uitgeefbaar	6,9 hectare
Doel	Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd.	
Projectresultaat	Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2025	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijventerrein	
Bouwwolume	69.000 m ² grond	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink/ Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Chanel Elferink	
Rapportageperiode	01-01-202 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Het terrein is grotendeels bouw- en woonrijp gemaakt. Er zullen nog enkele kleine werkzaamheden verricht dienen te worden, zoals wijzigingen op perceelgrenzen, het aanbrengen van een haag en een inrit.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			69.000	65.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	11.984.000	11.882.000	78.000	11.960.000	24.000
Subsidies en bijdragen	-4.549.000	-4.556.000	-2.000	-4.558.000	9.000
Opbrengsten	-8.979.000	-8.379.000	-613.000	-8.991.000	12.000
Tijdsinvloeden	250.000	272.000	-1.000	272.000	-22.000
Eindresultaat	-1.294.000			-1.318.000	24.000
CW eindresultaat	-1.268.880			-1.292.000	23.000
Boekwaarde	-778.000	-781.000			3.000

Korte toelichting op grex

In 2024 zijn er geen kavels verkocht, zoals ook verwacht werd. De twee resterende kavels worden in 2025 verwacht: de kavel aan de Kanaalzone West is vorig jaar in verkoop gegaan en nu in optie. De andere kavel is verhuurd tot februari 2025 en zal daarna verkocht worden.

De meeropbrengsten bij subsidies en bijdragen komen voort uit de ontvangen vergoeding voor de huur van bouwhekken en juridische kosten waarop niet is gerekend. Dit zorgt voor een positief verschil van € 9.000. De opbrengsten zijn toegenomen met € 12.000 door een kleine wijziging in (meer) meters en een (positieve) correctie van de kavelprijs conform contract.

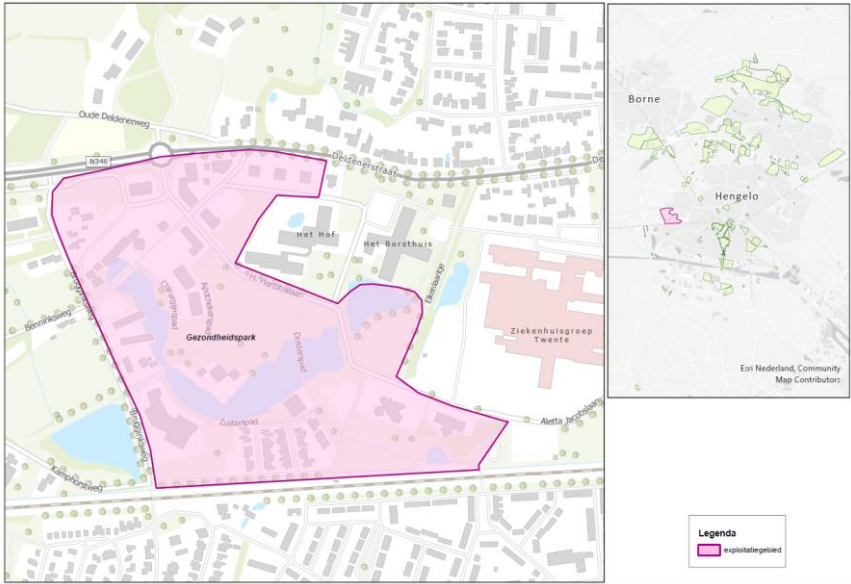
De daling van de kosten komt doordat een post voor verplaatsing van het gronddepot niet (meer) nodig is en doordat de onvoorziene kosten wat naar beneden zijn bijgesteld. Het project wordt (naar verwachting) eind 2025 afgesloten

Per 01-01-2025 heeft de grondexploitatie een contante waarde overschot van € 1.292.000. Het resultaat is met circa € 23.000 verbeterd.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 16: Gezondheidspark

Gezondheidspark Projectnummer: 016		
	Grondexploitatie Gezondheidspark 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	25,9 hectare
	Substructuur	13,6 hectare
	Netto uitgeefbaar	12,3 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, zorginstanties, zorg gerelateerde bedrijvigheid en reguliere woningen. 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 grondexploitatie houdt rekening met verkoop van het laatste kavel in 2030	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk	
Bouwvolume	Circa 123.000 m ²	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

Het plangebied voor bouwrijp en de openbare ruimte is woonrijp voor het deel waar we bedrijfskavels uitgeven. Door de planinhoudelijke wijziging, met het voornemen om 20 sociale woningen toe te voegen, zijn de civiele kosten toegenomen. Als Welbions de woningen heeft gerealiseerd maakt de gemeente dit deelgebied woonrijp. Verder worden hooguit enkele herstel werkzaamheden en kleine ingrepen voorzien.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²			5.351	5.351
Woningen	aantal			89	69
Kantoor/maatsch.	m ²			93.484	46.218
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.287.000	22.031.000	569.000	22.600.000	-313.000
Subsidies en bijdragen	-3.553.000	-3.572.000	0	-3.572.000	19.000
Opbrengsten	-22.634.000	-15.209.000	-7.248.000	-22.457.000	-177.000
Tijdsinvloeden	10.848.000	9.875.000	83.000	9.958.000	890.000
Eindresultaat	6.947.000		6.596.000	6.529.000	418.000
CW eindresultaat	6.169.000			5.797.000	372.000
Boekwaarde	13.755.000	13.125.000			630.000

Korte toelichting op grex

We merken uit de concrete belangstelling dat er vraag is naar dit type bedrijventerrein. Dat heeft in 2024 geleid tot de levering van twee kavels. We blijven ook komend jaar de markt actief benaderen. Een uitzondering hierop vormde het hoekkavel aan de zuidwest zijde van het plangebied. Om ook hier ontwikkeling tot stand te brengen is voorgesteld om een deel van dit perceel om te zetten en geschikt te maken voor sociale woningbouw.

Ten opzichte van de laatste Herzieningen is er een verbetering opgetreden van € 372.000. Dit is te verklaren door de renteverlaging, die een groot positief effect heeft op de financieringslast. Dit zou bij gelijk gebleven uitgangspunten zelfs leiden tot een nog grotere verbetering. De gewijzigde plannen die zien op de ontwikkeling van sociale woningen op kavel 6 (zie hierboven) temperen het effect: hierdoor dalen de opbrengsten terwijl de civiele- en plankosten juist toenemen. Per saldo is er zoals gesteld nog steeds een verbetering opgetreden in vergelijking met vorig jaar als gevolg van de gedaalde rente. Het verwachte eindresultaat is nu 5,79 miljoen negatief op netto contante waarde.

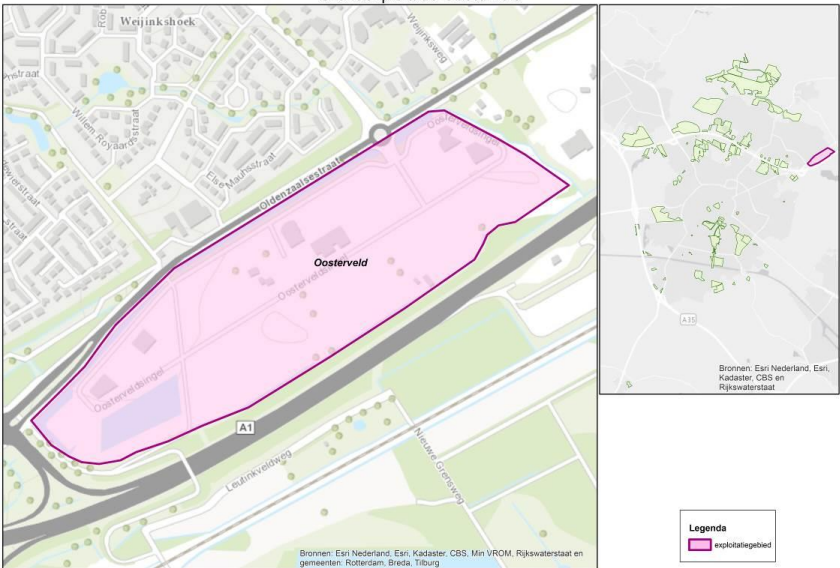
Risico's

De uitgifte van de kavels kan langzamer verlopen dan gepland. Met constante monitoring wordt geprobeerd dit risico voor te blijven of te reduceren. De gekozen actieve marktbenadering werpt zijn vruchten af, waarmee de kans dat dit risico zich voordoet, is verkleind. Dit risico op vertraging schatten we klein in, aangezien de laatste jaren meerdere kavels zijn verkocht en ook in 2024 een tweetal percelen zijn geleverd. Het blijft echter een bedrijventerrein met een specifiek karakter, gericht op gezondheid gerelateerde bedrijven. Daarom willen we dit risico niet uitsluiten en is deze opgenomen bij de berekening van onze weerstandsvermogen.

Complex 35: Oosterveld

Oosterveld

Projectnummer: 35

	Grondexploitatie Oosterveld  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Eari Nederland, Eari, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	22,1 hectare
	Substructuur	7,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	15,0 hectare
Doel	Met het project Oosterveld wordt door middel van actief grondbeleid in totaal 15 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein ontwikkeld.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 46 kavels voor bedrijven verkocht en geleverd, daarmee is het project afgerond.	
Startdatum project	2001	
Oplevering / einddatum project	Eind 2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project is afgerond en de grondexploitatie is per 31-12-2024 afgesloten. Het hele terrein is bouw- en woonrijp gemaakt en alle kavels zijn verkocht.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid	
Bouwvolume	Circa 15 hectare bedrijvigheid	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Chanel Elferink	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Bouw en woonrijp maken

In 2024 zijn de laatste (groen)werkzaamheden ten aanzien van het woonrijp maken uitgevoerd en daarmee is de inrichting van de openbare ruimte afgerond.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			150.673	150.673

Grondexploitatie voor afsluiting	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.223.000	16.183.000	0	16.183.000	40.000
Subsidies en bijdragen	-763.000	-763.000	0	-763.000	0
Opbrengsten	-22.488.000	-22.466.000	0	-22.466.000	-22.000
Tijdsinvloeden	9.810.000	9.801.000	0	9.801.000	9.000
Eindresultaat	2.782.000	2.754.000	0	2.754.000	28.000
CW eindresultaat	2.727.000			2.754.000	-27.000
Boekwaarde	4.665.000	2.754.000			1.911.000

Grondexploitatie na afsluiting	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.223.000	16.183.000	0	16.183.000	40.000
Subsidies en bijdragen	-763.000	-3.517.000	0	-3.517.000	2.754.000
Opbrengsten	-22.488.000	-22.466.000	0	-22.466.000	-22.000
Tijdsinvloeden	9.810.000	9.801.000	0	9.801.000	9.000
Eindresultaat	2.782.000	0	0	0	2.782.000
CW eindresultaat	2.727.000			0	2.727.000
Boekwaarde	4.665.000	0			4.665.000

Korte toelichting op grex

Het project 't Oosterveld wordt per 31-12-2024 afgesloten. Er worden geen werkzaamheden voor dit project meer uitgevoerd of uren geschreven die op dit project geboekt moeten worden. De laatste twee kavels zijn dit jaar verkocht en geleverd. De laatste (groen)werkzaamheden ten aanzien van het woonrijp maken zijn dit jaar afgerond. Er worden hiervoor geen substantiële kosten meer verwacht en het project is overgedragen aan beheer.

Ten opzichte van de laatste herziene grondexploitatie (per 1-1-24) zijn er geen substantiële afwijkingen te herkennen. Er zijn circa € 22.000 minder opbrengsten gerealiseerd, door de oninbaarheid van een nota (wegens faillissement bedrijf) en een ietwat lagere kavelopbrengst dan begroot in de grondexploitatie. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten € 40.000 lager uitgevallen. Dit komt doordat de werkelijke kosten rondom het afronden van het woonrijp maken lager uit zijn gevallen en de post onvoorzien, die vorig jaar is verhoogd, niet nodig is gebleken.

Het uiteindelijke tekort van de grondexploitatie van afgerond € 2.754.000 wordt ten laste gebracht van de Reserve Grondexploitaties.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus Projectnummer: 96	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 25,7 hectare Substructuur 8,3 hectare Netto uitgeefbaar 17,4 hectare
Doel	De realisatie van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om de bovenlokale economie voor nieuwvestiging en groei van het bedrijfsleven in Hengelo te stimuleren.
Projectresultaat	Het ontwikkelen van een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.
Startdatum project	2002
Oplevering / einddatum project	2030
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	17,4 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Mariska de Vries
Planeconoom	Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

Het terrein is al voor zover bouw- en woonrijp gemaakt ten behoeve van de verkoop van bedrijventerrein. Er moeten extra voorzieningen in de openbare ruimte worden getroffen om waterproblemen in het gebied te voorkomen. Deze tegenvaller kwam in 2024 aan het licht.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			174.575 (37 kavels)	128.819 (28 kavels)

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	23.146.000	22.674.000	461.000	23.135.000	-11.000
Subsidies en bijdragen	-2.542.000	-2.548.000		-2.548.000	6.000
Opbrengsten	-29.145.000	-22.397.000	-8.015.000	-30.411.000	1.266.000
Tijdsinvloeden	19.645.000	17.298.000	83.000	17.380.000	2.265.000
Eindresultaat	-11.104.000	15.027.000	7.471.000	-7.556.000	3.548.000
CW eindresultaat	-8.930.000			-6.709.000	2.221.000
Boekwaarde		15.026.000			

Korte toelichting op grex

Westermaat Campus kenmerkt zich als een bedrijventerrein waarbij de uitgifte traag verloopt vanwege het specifieke karakter. Echter, in 2024 werd zichtbaar dat de interesse weer toeneemt: gerealiseerde verkopen in enkel 2024 goed voor ruim 3,6 miljoen en er zijn drie kavels die in optie zijn. Daarmee zijn naar verwachting in 2025 alle bedrijfskavels verkocht en resteren alleen nog zes kantoor kavels. De einddatum van de grondexploitatie is vanwege deze ontwikkelingen naar voren is geschoven, van 2034 naar 2030.

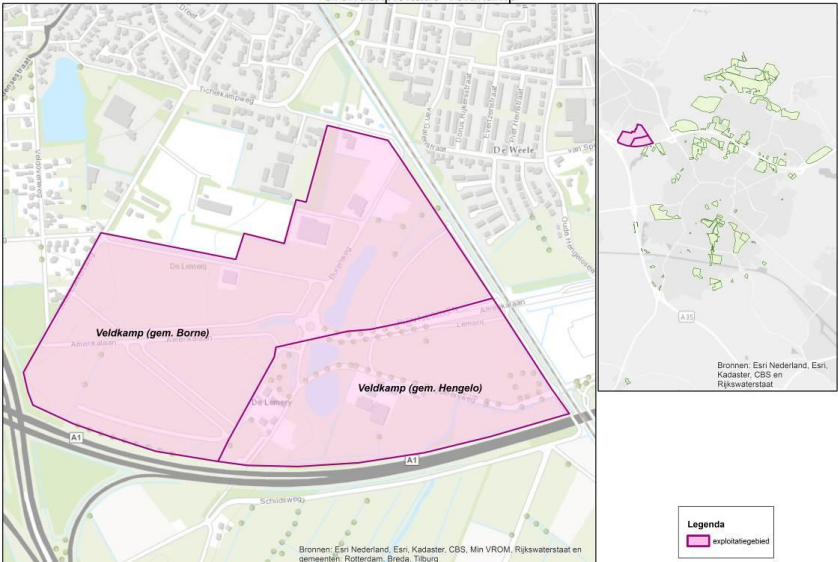
De opbrengsten vallen circa € 1.266.000 hoger uit ten opzichte van vorig jaar. Dit komt met name doordat de kavelprijzen per m² weer gelijk zijn getrokken met de grondprijzennotitie (marge van 10 % naar beneden uit verwachtingen gehaald) en daarmee zijn verhoogd. De kosten vallen € 11.000 lager uit, maar dit is enigszins een vertekend beeld: in 2024 werd duidelijk dat om waterproblemen op het bedrijventerrein te voorkomen er (extra) voorzieningen in de openbare ruimte getroffen moesten worden. Daarvoor is tijdens de tweede beleidsrapportage een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld en is dat nu verwerkt in de grondexploitatie. Echter, doordat de looptijd van de grondexploitatie is verkort, worden er ook minder plankosten verwacht en zijn deze dus naar beneden bijgesteld. Deze positieve bijstelling vangt dus de negatieve op.

De tijdsinvloeden vallen € 2.265.000 gunstiger uit door de kortere looptijd van het project en de lagere rente. Al met al verbetert het resultaat van de grondexploitatie met € 2.221.000 op contante waarde (per 01-01-2025). Het resultaat op contante waarde per 1-1-25 is daarmee - 6.709.000 (negatief).

Risico's

De risico's bij Campus hangen samen met de verkoopbaarheid van kavels en deelgebieden als gevolg van specifieke locatie-eisen. Er is een risico dat als de kantorenkavels niet verkopen, deze qua bestemming worden omgezet naar bedrijven. Dan verslechtert het resultaat.

Complex: Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp Projectnummer: -	
	Grondexploitatie Veldkamp 
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 56,2 hectare Substructuur 27,3 hectare Netto uitgeefbaar 28,9 hectare
Doel	Het versterken van de regionale economie door ruimte beschikbaar te maken voor groei van het bedrijfsleven van Hengelo en Borne.
Projectresultaat	Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 hectare. Hiervan is afgerond 29 hectare uitgeefbaar. De bedrijfsspercelen variëren van 800 m ² tot 20.000 m ² (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	2025.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Voor het totale gebied de Veldkamp geldt dat het zich in de afronding van de realisatiefase bevindt.
Investering/exploitatie	Voor het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld die door beide gemeenteraden is vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 ^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	29 hectare bedrijventerrein

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits Arthur Lammers (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Roy Knobben Moniek Bazen (gemeente Borne)
Projectleider	Mariska de Vries
Planeconoom	Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

Afgezien van de twee kavels Groene Wig is het gehele terrein bouwrijp gemaakt. Het bouwrijp maken van de Groene Wig zal begin 2025 uitgevoerd worden. Daarnaast resteren nog enkele afrondende, civiele werkzaamheden, zoals de aanleg van nog enkele wadi's, aanleg van bochtbescherming en nog enkele groenwerkzaamheden (aanplant en herplant).

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			289.200	271.050

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.999.000	48.253.000	668.000	48.921.000	-78.000
Subsidies en bijdragen	-414.000	-419.000		-419.000	5.000
Opbrengsten	-47.055.000	-44.407.000	-2.667.000	-47.074.000	19.000
Tijdsinvloeden	24.855.000	24.193.000	552.000	24.745.000	110.000
Eindresultaat	-26.385.000	27.620.000	-1.447.000	-26.173.000	212.000
CW eindresultaat	-25.867.000			-25.660.000	207.000
Boekwaarde	30.631.000	27.619.000			

Korte toelichting op grex

De kosten vallen ten opzichte van vorig jaar € 78.000 lager uit. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken naar beneden zijn bijgesteld. De civiele werkzaamheden zijn opnieuw in kaart gebracht en hierbij is gebleken dat de begrote kosten en posten die vorig jaar zijn opgenomen, niet (meer) allemaal nodig zijn.

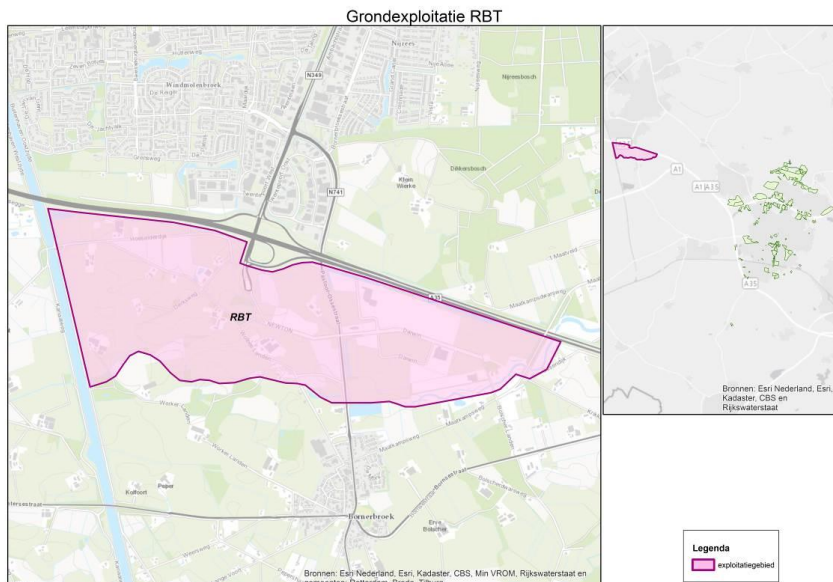
In 2024 zijn drie kavels verkocht en geleverd. De opbrengsten zijn € 19.000 hoger uitgevallen door ietwat hogere gerealiseerde verkoopprijzen-/meters. De resterende drie kavels (Groene Wig en kavel 2) zijn allen in optie en worden in 2025 verwacht. De tijdsinvloeden vallen € 110.000 lager uit wat komt doordat de werkelijke rente in 2024 lager is uitgevallen en doordat er over 2025 geen kostenindexering meer wordt gerekend.

Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2025 bedraagt € 25.659.860 negatief. Het resultaat betekent voor de gemeente Hengelo een voorziening van € 17,9 mln. en de gemeente Borne van € 7,8 mln. De looptijd van de grondexploitatie is tot 31-12-2025.

Risico's
Niet van toepassing.

Complex: Businesspark XL

Businesspark XL Projectnummer: -



Korte toelichting

Ontwikkelingen 2024:

De boekwaarde van de t/m 31-12-2024 gerealiseerde investeringen is € 8,7 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 171,3 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 180,0 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen.

Afgelopen jaar is gestart met de liquidatie van BXL. Naar verwachting ontvangt de gemeente Hengelo in 2024 nog eenmaal haar aandeel in de winst. Voorzichtigheidshalve begroten we geen winstuitkering in 2025. We gaan er vanuit dat de grondexploitatie dan overgenomen wordt door de gemeente Almelo.

Risico's

Door de versnelde uitgifte worden er nagenoeg geen risico's meer verwacht. Dit komt ook omdat voor nagenoeg alle kavels die nu nog verkocht moeten worden, overeenkomsten zijn gesloten waardoor meer zekerheid is verkregen over de daadwerkelijke gronduitgifte.

Complex 640: Walkatenplein

Walkatenplein Projectnummer: 640		
	Grondexploitatie Walkatenplein 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	4,7 hectare
	Substructuur	1 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,7 hectare
Doel	Naast het verbeteren en afronden van de ruimtelijke structuur is het ook een doel om hiermee bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich in Hengelo te kunnen vestigen.	
Projectresultaat	de ruimtelijke structuur in dit gebied is verbeterd en het bedrijven terrein Westermaat aan deze zijde (ruimtelijk) afgerond.	
Startdatum project	01-01-2024	
Oplevering / einddatum project	31-12-2028	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvoorbereidingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijven	
Bouwvolume	3,7 hectare bedrijventerrein	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Janneke Szymanski	
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024	

Korte toelichting

Ontwikkelingen 2024:

Aanleiding.

Op het bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/ Wifferinkweg een terrein met een totale oppervlakte van ca. 4,7 hectare. Het terrein is eigendom van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt. Als gevolg van het afnemende aanbod aan bedrijfskavels in Hengelo is er gekeken naar de mogelijkheden tot verkoop van het gehele perceel. Er is een inschrijvingsprocedure geweest en dit heeft geleid tot een verkoopovereenkomst. Verwacht wordt dat aan het einde van het jaar geleverd wordt.

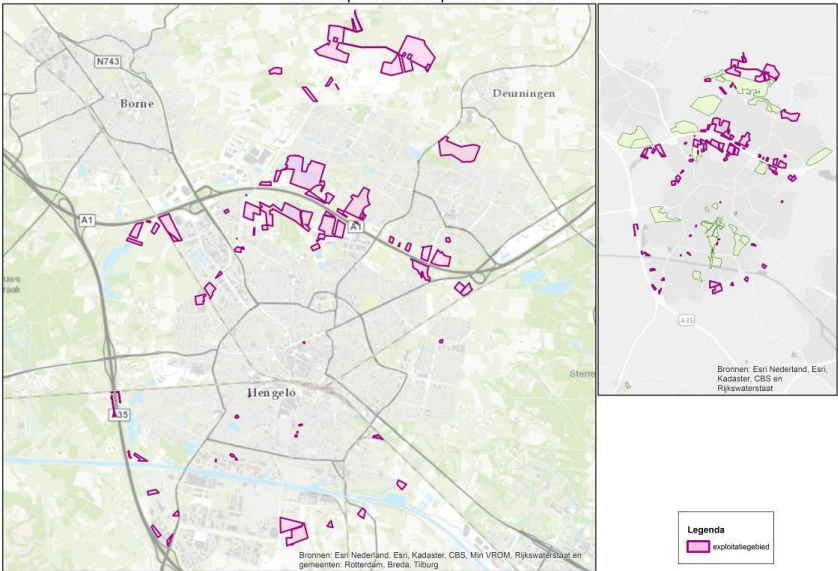
De verkoop vindt plaats met een verkoopprocedure waarbij de hoogste bieding geldt. Na het bouwrijp maken zal de selectie afgerond worden. De verwachting is dat in 2025 de koopovereenkomst getekend kan worden door de koper, waarna levering kan plaatsvinden.

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	3.041.000	116.000	901.000	3.071.000	-30.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-6.116.000	0	-6.116.000	-6.116.000	0
Tijdsinvloeden	-31.000	25.000	27.000	52.000	-83.000
Eindresultaat	-3.106.000		-5.188.000	-2.994.000	-112.000
CW eindresultaat	-2.814.000			-2.776.000	-38.000
Boekwaarde	2.053.000	141.000			1.912.000

Korte toelichting op grex

De kosten zijn licht gestegen. Dit heeft te maken met de toegenomen kostenindexering. De tijdsinvloeden vallen negatiever uit. De reden hier voor is dat de rente is verlaagd wat resulteert in een verslechtering.

Complex: Materiële Vaste Activa

Materiële Vaste Activa Projectnummer: -	
	Grondexploitatie Verspreide Gronden  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breca, Tilburg
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze strategisch verworven gronden te geven. De gronden worden zowel intern als extern getaxeerd. Jaarlijks wordt (door de Senior Verwerver) per bestemming aangegeven of de marktontwikkelingen aanleiding geven om de percelen opnieuw te waarderen. Dit jaar was hiervoor geen aanleiding.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en indien wenselijk of noodzakelijk 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 Materiële Vaste Activa (voorheen: niet in exploitatie genomen gronden) zijn financieel weergegeven door middel van een boekwaarde overzicht.
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Theo Timmers
Planeconoom	Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	63.853.617	65.612.630			1.759.014
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			0
Opbrengsten	-43.415.531	-47.347.638			-3.932.107
Tijdsinvloeden	23.387.000	23.387.000			0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	27.405.085	25.231.991			-2.173.094

Korte toelichting op grex

Marktontwikkelingen gaven geen aanleiding om percelen te herwaarderen en dus zijn de verkeerswaarden gelijk gebleven.

Conform de wetgeving mogen de overwaarden (verkeerswaarde is hoger dan de boekwaarde) niet als winst worden genomen (het zijn inschattingen van de werkelijke waarde, pas bij verkoop mag de winst genomen worden). Daardoor is er sprake van een stille reserve van € 3,7 miljoen in dit complex. Daar staat een voorziening tegenover van € 11,1 miljoen. Deze voorziening moet worden getroffen voor percelen waar de ingeschatte (verkeers)waarde lager is dan de boekwaarde. Deze voorziening gaat direct ten laste van de reserve grondexploitaties.

De opbrengstenstijging valt te verklaren doordat er twaalf percelen uit de MVA zijn gehaald. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwagenlocaties zijn twee percelen naar de grondexploitatie overgegaan tegen een boekwaarde van circa € 517.000. Voor de ontwikkeling van Campus Driene gaat dit om één perceel met een boekwaarde van circa € 2.389.000. Daarnaast heeft er een afboeking van de grond aan de Geleenstraat plaatsgevonden (€ 96.000) en in het kader van ruiling van gronden voor de Hemmelhorst zijn een tweetal percelen uit de MVA gegaan die tezamen een boekwaarde vertegenwoordigden van afgerond € 147.000. Voor de ontwikkeling van het Voedselbos zijn een zestal percelen vanuit de MVA overgezet naar de verhuur tegen een afgeronde boekwaarde van € 784.000.

Het verschil in kosten komt doordat er acht percelen zijn aangekocht in de MVA met een boekwaarde. Vanuit de ruiling van de Hemmelhorst zijn twee percelen aan de MVA toegevoegd tegen een boekwaarde van tezamen € 152.000. Aan de Wolfkaterweg zijn vijf percelen aangekocht voor € 318.000 voor een toekomstige ontwikkeling. Tenslotte is er vanuit het project Verspreide Gronden Hart van Zuid een perceel overgezet naar de MVA voor € 16.000.

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' (BBV) direct worden opgevangen.

Complex 95: Erfpacht

Complex Erfpacht Projectnummer: 95	
Ruimtegebruik	Erfpachtgebied 41,1 hectare
Doel	Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet geen project. De gronden worden wel beheerd.
Startdatum project	1961
Oplevering / einddatum project	Doorlopend
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investing/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.
Bestemming	Niet van toepassing
Bouwvolume	Niet van toepassing
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Theo Timmers
Planeconoom	Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken

Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	29.792.327	29.792.327			0
Subsidies en bijdragen					0
Opbrengsten	-11.410.294	-11.864.238			-453.944
Tijdsinvloeden					0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	18.382.033	17.928.089			-453.944

Korte toelichting op het erfpachtcomplex

In 2024 zijn er vanuit het erfpachtcomplex zes trafohuisjes van Enexis verkocht die tezamen een boekwaarde vertegenwoordigden van € 815. Daarnaast is er één verkoop geweest, namelijk de Bioscoop aan de Beekstraat, ten behoeve van de ontwikkeling van het project Beekstraat e.o.. De boekwaarde hiervan was € 453.129. De boekwaarde in het erfpachtcomplex is dus afgenomen.

Risico's

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

Complex: Verhuur

Complex Verhuur Projectnummer: -	
Ruimtegebruik	Verhuurgebied 13,1 hectare
Doel	Het ter beschikking stellen van gemeentelijke gronden aan derden in ruil voor huurinkomsten.
Projectresultaat	Deze gronden vormen geen project. De gronden worden wel beheerd.
Startdatum project	2024
Oplevering / einddatum project	Doorlopend
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	De gemeente heeft gronden in eigendom die worden verhuurd aan derden waarvoor zij een periodieke huurinkomst ontvangt.
Bestemming	Niet van toepassing
Bouwwolume	Niet van toepassing
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Theo Timmers
Planeconoom	Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2024 t/m 31-12-2024

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2024	Te realiseren per 1/1/2025	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.933.450	2.717.381			783.931
Subsidies en bijdragen		0			0
Opbrengsten		-100.000			-100.000
Tijdsinvloeden		0			0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	1.933.450	2.617.381			683.931

Korte toelichting op het verhuurcomplex
Sinds vorig jaar wordt het verhuurcomplex een apart complex meegenomen. Er zijn zes percelen ten behoeve van het Voedselbos overgegaan van de MVA naar de verhuur tegen een boekwaarde van circa € 784.000. Er is één perceel uit het verhuurcomplex gegaan aan de Sportlaan Driene ten behoeve van de ontwikkeling van Campus Driene. Dit perceel vertegenwoordigde een boekwaarde van € 100.000.

Risico's
Bedrijven in het verhuurcomplex kunnen failliet gaan.