

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3422735	Kosters, Frank	SBO-PVG	
ONDERWERP			
3422735 - Herziening grondexploitaties 2022			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

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

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

- De rekeningcijfers over 2021;
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2022 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

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

INHOUD VAN HET VOORSTEL

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

De herziening van de grondexploitaties zijn het resultaat van eerder genomen besluiten van de Raad (zowel in projecten als in beleid). De herziening is geen instrument om beleid mee vast te stellen, maar een wettelijke verplichting om jaarlijks verantwoording af te leggen. In de wetgeving (BBV) is bepaald dat grote wijzigingen in grondexploitaties separaat door de Raad moeten worden beslist. De herziening van de grondexploitaties bestaat uit twee delen: deel I, de algemene toelichting en deel II, waar de afzonderlijke grondexploitaties gepresenteerd worden.

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

In deel I wordt ingegaan op de financiële situatie van het grondbedrijf. Alle afzonderlijke resultaten van de grondexploitaties geven inzicht in de reserve grondexploitaties, de totale risico's, de totale opbrengsten en het te realiseren programma per jaar, de ontwikkeling van de boekwaarde en de dekking van de personeelslasten. Op het moment dat alle grondexploitaties zijn berekend, wordt inzichtelijk hoe de totale financiële situatie van het grondbedrijf is. Pas dan kan er getoetst worden of er voldaan wordt aan afspraken die zijn gemaakt (zoals bijvoorbeeld de uit te geven hectares voor bedrijventerreinen). Dan kan tevens geconstateerd worden of de uitkomsten – niet alleen per project, maar ook in totaliteit - reëel zijn. Er is een sterke mate van wisselwerking tussen de afzonderlijke grondexploitaties en het geheel. Op het moment dat beide een realistisch beeld geven, worden de herzieningen (en de onderdelen voor de jaarrekening) ter vaststelling aangeboden. Het volgende beeld komt naar voren uit de vast te stellen herzieningen.

Het grondbedrijf heeft een heel goed jaar gehad. De omzet (exclusief BXL) is nog hoger (€ 38,9 miljoen) uitgevallen dan begroot (€ 30,7 miljoen), maar ook de kosten zijn lager (€ 6,8 miljoen) uitgevallen. Bedrijvenpark XL heeft voor maar liefst € 22,9 miljoen verkocht. De totale boekwaarde (dus ook van BXL, de Veldkamp) is in 2021 met maar liefst € 55,9 miljoen gedaald. De reserve is gegroeid van € 13,9 miljoen naar € 20,4 miljoen. De reserve is met name erg positief door de verplichte tussentijdse winst name. Bij met name Dalmeden is dat risicovol, doordat daar de reeds gedane investeringen nog terugverdiend moet worden. Als deze tussentijdse winst buiten beschouwing wordt gelaten dan bedraagt de reserve € 5,0 miljoen. In 2022 wordt dan een verdere daling verwacht naar € 3,3 miljoen. De inschatting van de risico's voor het grondbedrijf is gestegen naar € 9,2 miljoen, doordat de grondprijs fors gestegen is en de inschatting op een mogelijke prijsdaling daarmee toeneemt.

Bij het opstellen van de herzieningen stonden alle (economische) seinen voor 2022 en verder, weer op groen. De opties, reserveringen en verkopen laten weer een optimistisch beeld zien (€ 43,9 miljoen), waardoor de verkoop in 2022 heel hoog wordt ingeschat (€ 30,7 miljoen). Die economische vooruitzichten vertalen zich naar de verkoopprijzen voor 2022 en de verwachte prijsstijgingen voor 2022 en verder. Deze

kaders worden onafhankelijk van de herzieningen door de Raad vastgesteld. De marktomstandigheden zorgen ervoor dat de reserve grondexploitaties naar verwachting de komende jaren sterk verbetert. Het komende jaar blijft de reserve echter vrijwel gelijk, doordat er geen rente (een verschil van € 1,6 miljoen) wordt toegevoegd over het saldo van de reserve. Hiertoe is reeds 3 jaar geleden besloten.

Het is goed om in ogenschouw te nemen dat de herzieningen net voor de oorlog in Oekraïne (24 februari) zijn doorgerekend (18 februari). Op dit moment (7 april) zien we forsere prijsstijgingen dan we bij het vaststellen van de parameters door de Raad hadden aangenomen (december 2021). Het is de vraag hoe lang deze prijsstijgingen aanhouden en of de prijzen weer dalen naar het niveau van voor deze crisis. We zien nog geen terugval in de vraag naar woningen of een daling van de prijzen. Ook de experts zoals de Rabobank verwachten geen daling van de prijzen. In de vorige crisis hebben we echter gemerkt dat de experts die crisis niet zagen aankomen. Het is dan goed om te onderzoeken wat een mogelijke crisis voor het grondbedrijf betekent. We hebben een mogelijk scenario doorgerekend waarbij de prijzen van alle gronden eenmalig met 10% dalen en de civiele kosten eenmalig toenemen met 8,3 % (bovenop de al ingeschatte 5%). Daarna gaan we er rekenkundig vanuit dat de markt herstelt en dat de crisis zich niet verder doorzet. De reserve daalt dan al met € 10,7 miljoen.

Er is een ontwikkeling in het project Hart van Zuid, waar nog geen besluitvorming over is. In 2021 is een terug te betalen subsidie als 'bijzonderheid' uit de grondexploitatie van Hart van Zuid gehaald en verantwoord als lening op het taakveld Treasury. Het vastgoed en de terugbetalingsverplichting zijn, conform de afspraken uit de 'packagedeal' (zaaknummer 1003216) door Stork overgedragen aan SPV Hengelo B.V. SPV Hengelo B.V. wordt beheerd door PPM Oost. In de packagedeal is overeengekomen dat PPM oost geen risico loopt. Het vastgoed is in gebruik genomen in 2015. Omdat per 1.1.2022 wordt verwacht dat € 0,7 miljoen van de, door de gemeente, verstrekte subsidie à € 3,7 miljoen niet terugbetaald kan worden uit de resultaten van de verhuurexploitatie, wordt € 0,7 miljoen vanuit de reserve grondexploitaties afgedragen aan het taakveld Treasury ter dekking van het niet terug te ontvangen deel. Jaarlijks zal vastgesteld worden of de hoogte van de afdracht passend is en zo nodig bij de actualisatie van de grondexploitaties een voorstel aan de raad voorgelegd worden voor terugvordering dan wel aanvulling van de afdracht.

BESPREEK - EN BESLISPUNTEN

De Raad voor te stellen:

1. De per 1 januari 2022 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 € 68.116.881 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken. Bij de herziening van 2021 bedroeg de voorziening € 72.983.043 miljoen.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 13.254.499 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken. Bij de herziening van 2021 bedroeg de voorziening € 13.844.091.
4. Er wordt € 0,7 miljoen vanuit de reserve grondexploitaties afgedragen aan het taakveld Treasury ter dekking van het niet terug te ontvangen deel van de subsidie aan SPV Hengelo BV.

FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2022 zijn:

- Er is een voorziening getroffen van € 68,1 miljoen om de tekorten van verlieslatende exploitaties af te dekken;
- Er is een voorziening van € 13,3 miljoen getroffen voor de "Materiële Vaste Activa";
- Er is € 20,4 miljoen vrij besteedbaar in de reserve grondexploitaties.
- Het geraamde financiële risico voor het grondbedrijf is € 9,2 miljoen.

Door de sterke verbetering van de resultaten in de grondexploitaties, wordt het fiscale resultaat bijna positief en komt het moment dat de gemeente vennootschapsbelasting moet gaan betalen dichterbij.

BIJLAGE(N)

Deel I Algemene toelichting

Deel II Woningbouw, Bedrijventerreinen, Materiële Vaste Activa en Erfpacht

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

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3422735	kosters, frank	SBO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3422735 - Herziening grondexploitaties 2022			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2022 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 € 68.116.881 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken. Bij de herziening van 2021 bedroeg de voorziening € 72.983.043 miljoen.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 13.254.499 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken. Bij de herziening van 2021 bedroeg de voorziening € 13.844.091.
4. Er wordt € 0,7 miljoen vanuit de reserve grondexploitaties afgedragen aan het taakveld Treasury ter dekking van het niet terug te ontvangen deel van de subsidie aan SPV Hengelo BV.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2021 voor € 23,6 miljoen aan woningbouwkavels verkocht, voor € 14,8 miljoen aan bedrijfskavels en voor € 0,5 miljoen aan overige verkopen. Daarnaast is er in het bedrijvenpark XL, waarin de gemeente participeert voor € 22,9 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. 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. De totale boekwaarde is in 2021 met € 55,9 miljoen gedaald. Alle resultaten in 2021 leiden er toe dat de reserve van het grondbedrijf met € 6,5 miljoen is gegroeid naar € 20,4 miljoen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2022

Deel I: Algemene toelichting

23 maart 2022
Sector Fysiek
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	2
SAMENVATTING.....	3
ONTWIKKELINGEN IN 2021	3
1. INLEIDING	5
2. RESERVE GRONDEXPLOITATIE	7
3. RISICO'S	10
3.1. RISICO'S GRONDBEDRIJF	10
3.2. SCENARIO'S.....	13
4. VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	16
4.1. IN 2021 GEREALISEERDE VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	16
4.2. NOG TE REALISEREN VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	19
5. GEÏNVESTEERD VERMOGEN BINNEN DE GRONDEXPLOITATIES	24
5.1. ONTWIKKELING GEÏNVESTEERD VERMOGEN IN 2021.....	24
5.2. ONTWIKKELING VAN HET GEÏNVESTEERD VERMOGEN VANAF 2022	29
6. OPVOLGING ADVIES ACCOUNTANT.....	31
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN	35
BIJLAGE 2.1. VOORZIENING PER GRONDEXPLOITATIE	37
BIJLAGE 2.2. VOORZIENING MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	37
BIJLAGE 2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES	38
BIJLAGE 3.1. GEREALISEERDE VERKOPEN IN 2021.....	39

Samenvatting

Ontwikkelingen in 2021

De reserve grondexploitaties is in 2021 is opgelopen naar € 20,4 miljoen, daar waar er in het begin van dit jaar € 13,9 miljoen beschikbaar was in deze reserve. Verwacht was dat de reserve ongeveer gelijk zou blijven (€ 14,0 miljoen). De verbetering zit voornamelijk in de grondexploitatie BXL, die van een verlieslatende naar een winstgevende grondexploitatie is gegaan. Daarnaast verbeterden de grondexploitaties erg door de grondprijsstijgingen en verliepen de verkopen voorspoediger dan verwacht. De reserve wordt met name erg positief door de verplichte tussentijdse winstneming. Bij met name Dalmeden is dat risicovol, daar de reeds gedane investeringen nog terugverdiend moet worden. Als de verplichte tussentijdse winst buiten beschouwing wordt gelaten, is de reserve nog maar € 5 miljoen en daalt deze naar verwachting in 2022 naar € 3,3 miljoen.

Begin 2021 zagen de vooruitzichten, op het gebied van verkopen, opties en reserveringen, er erg goed uit (verwachte verkopen € 30,7 miljoen; exclusief BXL). Toch zijn die doelstellingen nog overtroffen (€ 38,9 miljoen) en is er een record omzet gerealiseerd. Daarnaast heeft de grondexploitatie BXL, waarin de gemeente Hengelo participeert, voor € 22,9 miljoen verkocht. De zeer hoge omzet bij BXL heeft ervoor gezorgd dat de boekwaarde van BXL fors is gedaald. De totale boekwaarde van de gemeente Hengelo is met € 55,9 miljoen gedaald. Toch is er nog een behoorlijke boekwaarde van € 206,5 miljoen (inclusief tussentijdse winstneming), die nog terug verdiend moet worden. Van deze boekwaarde staat € 96,7 miljoen (exclusief de tussentijdse winst) bij de gemeente Hengelo in de boeken. Inclusief de tussentijdse winst bedraagt de boekwaarde € 112,8 miljoen. De boekwaarde voor de projecten de Hemmelhorst, de Veldkamp worden in Borne geadministreerd en BXL beheert haar eigen administratie. De boekwaarde van deze projecten bedraagt € 93,7 miljoen.

Het totale risicoprofiel is toegenomen van € 7,7 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2021, naar € 9,2 miljoen bij deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is met name toegenomen doordat de grondprijzen dit jaar hard gestegen zijn. Daardoor is de inschatting voor risico's op grondprijzdalingen toegenomen. Dat heeft met name invloed op de grondexploitatie Dalmeden.

Verwachtingen voor 2022 en verder

Bij het opstellen van de herzieningen stonden alle 'seinen op groen', met name voor de woningbouw. De opties, reserveringen en verkopen laten weer een optimistisch beeld zien (in totaal € 43,9 miljoen), waardoor de verkoop in 2022 hoog wordt ingeschat (€ 30,7 miljoen). Die economische vooruitzichten vertalen zich eveneens naar de verkoopprijzen voor 2022. Deze verkoopprijzen zijn door een externe partij vastgesteld en heeft met name bij woningbouw geleid tot hogere verkoopprijzen. Door de verplichte tussentijdse winstneming vertaalt zich dat direct

door naar de reserve. De kanttekening daarbij is dat de verkoopprijzen nog gerealiseerd moeten worden. De onzekere politieke situatie in Oekraïne kan mogelijk gevolgen hebben. Het is op dit moment de verwachting van partijen zoals de Rabobank dat het niet of nauwelijks gevolgen heeft voor de huizenmarkt. In de vorige crisis hebben we echter gemerkt dat de experts die crisis niet zagen aankomen. Het is dan goed om te onderzoeken wat de crisis voor het grondbedrijf betekent. Daarom is er een scenario doorgerekend, waarbij de inflatie eenmalig hard toeneemt (8% meer inflatie dan de al aangenomen 5%) en de prijzen voor de grond voor kantoren, woningbouw en bedrijventerreinen eenmalig daalt met 10%. Daarna gaan we er rekenkundig vanuit dat de markt herstelt en dat de crisis zich niet verder doorzet. De reserve verslechtert dan met € 10,7 miljoen.

De omzet in 2022 is geraamd op € 30,7 miljoen (exclusief BXL). Op het moment van schrijven is er al voor € 14,8 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor de bedrijventerreinen al € 16,9 miljoen aan opties uitgegeven en voor reserveringen al € 10,3 miljoen. Bij de woningbouwkavels is al voor € 1,9 miljoen aan opties verstrekt.

Verwacht wordt dat in 2022 de boekwaarde van de projecten binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 14,4 miljoen zal dalen. Voor de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie wordt een daling van € 31,1 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2026 zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 45 miljoen en betreft de lopende grondexploitaties. Opgemerkt dient te worden dat eventuele toekomstige ontwikkelingen (nieuwe grondexploitaties) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

1. Inleiding

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

Aanleiding

In deel II worden alle afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht. Per grondexploitatie worden de financiële gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen en verwachte prijsontwikkelingen weergegeven. Om een totaalbeeld te geven van de financiële situatie van het grondbedrijf is dit samenvattende deel geschreven. De totale herziening van de grondexploitaties per 01-01-2022 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.

De opbouw van het verslag

Na de inleiding wordt in de hoofdstukken twee tot en met vijf de financiële positie van het grondbedrijf beschreven. Te beginnen met de reserve grondexploitatie in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie worden de risico's van het grondbedrijf in beeld gebracht en worden een aantal scenario's berekend. De ontwikkeling van de grondverkoop en het programma dat daarbij hoort, wordt daarna gepresenteerd in hoofdstuk vier. Tevens wordt aandacht besteed aan de

gerealiseerde verkopen in 2021. Vervolgens wordt in hoofdstuk vijf de ontwikkeling van het de boekwaarde van het grondbedrijf gepresenteerd. En tenslotte wordt in hoofdstuk zes uitleg gegeven over de opvolging van de adviezen van de accountant. Er is dit jaar voor gekozen geen hoofdstuk op te nemen voor de plankosten. De reden is dat er verwacht wordt dat er de komende jaren meer dan genoeg werk is en er daarmee voldoende dekking is voor de plankosten.

2. Reserve grondexploitatie

Algemeen

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

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

Ontwikkeling reserve in 2021

De reserve bedraagt per 1 januari € 20,4 miljoen. Dit is € 6,4 miljoen meer dan we vorig jaar in de herzieningen hadden verwacht. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van de grondprijzen en de versnelde afzet van met name de bedrijventerreinen. Bij de begroting (verwachte reserve € 7,1 miljoen) en de tweede beleidsrapportage (verwachte reserve € 5,0 miljoen) was het nog de verwachting dat de reserve, door de bijdrage aan de aankoop van het winkelcentrum Thiemsbrug en de bijdrage aan de Ketelfabriek, zou dalen.

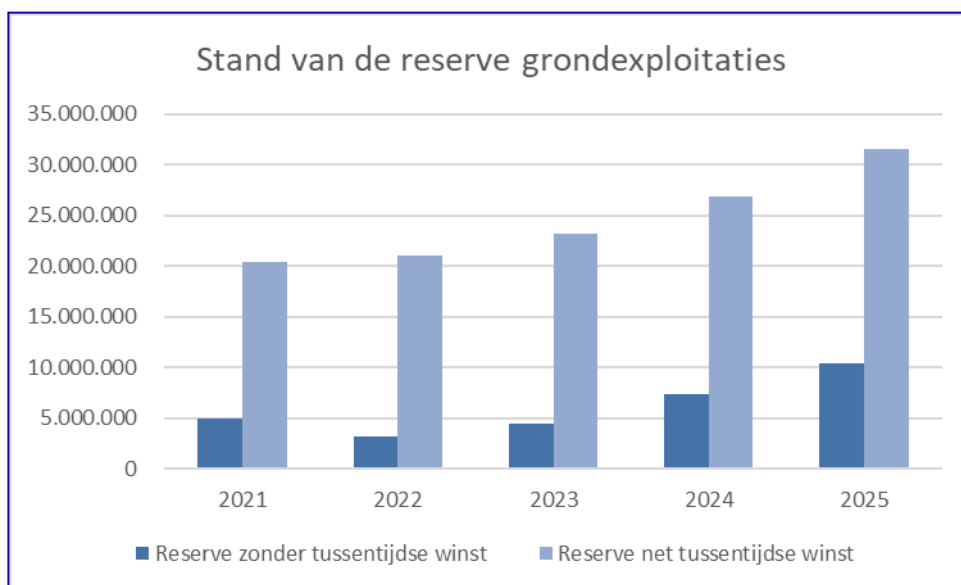
Bij de vaststelling van de nieuwe grondprijzen voor 2022 ([zaaknummer 3343720](#)) is al aangegeven dat de sterke grondprijsstijging (voor met name woningbouw) een sterke verbetering van het resultaat tot gevolg zouden hebben. Door deze forse stijging heeft er voor de particuliere woningbouwkavels op 26 januari 2022 een consultatie met de raad plaatsgevonden. De raad kon de redenering, om de grondprijzen marktconform vast te stellen, volgen. Deze besluitvorming over de grondprijzen heeft plaatsgevonden voor de politieke situatie in de Oekraïne. Er zijn geen signalen dat deze situatie gevolgen heeft voor de grondprijzen. Maar het plaatst de sterke verbetering van de reserve grondexploitaties wel in een iets ander perspectief, omdat nog niet is aangetoond dat de verkoopprijzen daadwerkelijk deze stijging kunnen hebben

(er zijn op dit moment nog geen meters verkocht voor de hogere grondprijs). Stel dat in 2022 blijkt dat de grondprijsverhogingen toch niet doorgevoerd hadden kunnen worden en we in 2023 de prijs moeten laten dalen naar het prijsniveau van 2021 dan daalt de reserve met € 10,0 miljoen.

Daarnaast zijn de verkopen dit jaar erg gunstig geweest. De verwachte verkopen waren exclusief BXL € 30,3 miljoen. Er is daadwerkelijk verkocht voor € 39 miljoen. Daardoor verbeteren de grondexploitaties (en dus de reserve) ook aanzienlijk. De grootste verbeteringen hebben plaatsgevonden in de grondexploitaties van BXL (€ 11,9 miljoen bij huidige prijspeil) en Dalmeden (€ 11,4 miljoen).

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 2019 minder noodzakelijk. Daarom werd in de Kadernota 2021-2023 besloten € 6 miljoen minder rente toe te voegen aan de reserve. Doordat deze rente niet ontvangen wordt, blijft de reserve in 2022 ongeveer gelijk. Vanaf 2023 begint de reserve dan weer te stijgen (mede doordat de rentetoevoeging vanaf dat moment weer gaat beginnen) naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2024 van € 26,8 miljoen. Aan tussentijdse winst voor Dalmeden is er nu al € 15,1 miljoen geboekt, terwijl Dalmeden nog een negatieve boekwaarde heeft. Het is risicovol om geld uit te geven dat nog niet werkelijk verdiend/gerealiseerd is. Als de winst name buiten beschouwing wordt gelaten, zoals enkele jaren geleden nog verplicht was, ziet de ontwikkeling van de reserve er als volgt uit.



Concluderend kunnen we stellen dat de reserve op basis van de huidige wetgeving een heel positief beeld laat zien. Als we de verplichte tussentijdse winst buiten beschouwing laten ziet de reserve grondexploitaties er aanmerkelijk slechter uit en daalt deze in 2022 naar € 3,3 miljoen. Dat is net boven de norm van € 3 miljoen.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2022 is € 20,4 miljoen;
- De grote stijging van de reserve wordt vooral veroorzaakt door de grote prijsstijging. De tussentijdse winst stijgt hierdoor fors en de voorzieningen nemen af. De grondprijsstijging moet nog wel geëffectueerd worden;
- De reserve wordt erg positief door de verplichte wijze van tussentijds winstnemen. Voornamelijk bij Dalmeden wordt dit als een risico gezien, omdat daar de boekwaarde nog terugverdiend/gerealiseerd moet worden;
- Als de winstneming buiten beschouwing wordt gelaten – zoals enkele jaren geleden nog verplicht was - zou het saldo van de reserve in 2022 dalen naar € 3,3 miljoen.

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 drietal scenarioberekeningen.

3.1. Risico's grondbedrijf

Algemeen

Stedelijke ontwikkelingsprojecten worden altijd beïnvloed door marktomstandigheden, derde partijen en wetgeving. De bijbehorende grondexploitaties kennen vaak een langjarige looptijd. Daarbij geldt dat de opzet van projecten en de financiële vertaling daarvan in een grondexploitatie zowel inhoudelijk als financieel in de tijd gezien van grof naar fijn verloopt. Dat wil zeggen dat de onderbouwing en 'hardheid' van de plannen duidelijker wordt naarmate de looptijd van het project vordert. Een grondexploitatie kent veel variabelen en uitgangspunten die, wanneer ze moeten worden bijgesteld, grote gevolgen kunnen hebben voor de beoogde (financiële) projectresultaten. Voorbeelden hiervan zijn parameters voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rente. Per fase en activiteit van de grondexploitatie zijn telkens weer andere risico's mogelijk. Het risicomanagement binnen grondexploitaties is dus geen eenmalige exercitie maar een permanent proces.

De risico's van het grondbedrijf hebben vooral betrekking op de vastgestelde grondexploitaties. Voor de risico's van de grondexploitaties geldt dat er een wisselwerking is tussen de herziening van de grondexploitaties en de risico's. Wanneer een risico (financieel) optreedt en wordt verwerkt in de grondexploitatie, vervalt daarmee dat specifieke risico, het wordt dan voorzien.

Geactualiseerd risicoprofiel bij de herziening 2022

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is toegenomen van € 7,7 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2021 naar € 9,2 miljoen bij deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is met name toegenomen doordat de grondprijzen dit jaar hard gestegen zijn. Daardoor is de inschatting voor risico's op grondprijzdalingen toegenomen. Dat heeft met name invloed op de grondexploitatie Dalmeden.

Hieronder staan de tien grootste risico's behorend bij de herziening 2022 vermeld:

Tussen haakjes staat welke invloed het betreffende risico heeft op het totale risicoprofiel

1. Dalmeden

Bij het bestemmingsplan van Kamers maakt de gemeente de keus om meer groen en dus minder uitgeefbare vierkante meters grond te realiseren (24,6%);

2. Ontwikkeling van de rente

Momenteel profiteren we van een historisch lage rekenrente voor de grondexploitaties. Toch is de rente inmiddels weer langzaam aan het stijgen. Aanleiding voor de rentestijging is dat de inflatie hard is toegenomen en dat de politieke situatie in Europa onzeker is. Op de kapitaalmarkt vertaalt dit zich in een oplopende rente (18,3%);

3. Verkaveling Campus

De verkopen van kavels in Campus verlopen moeizaam, terwijl de markt voor bedrijfskavels juist enorm verbeterd is. De gemeente kan de keus maken om meer bedrijfskavels te realiseren en wat minder kantoor gerelateerde kavels. De opbrengsten voor de bedrijfskavels worden lager ingeschat, waardoor de exploitatie verslechtert (12,0%);

4. Verkaveling Gezondheidspark

De verkopen van kavels in het Gezondheidspark verlopen moeizaam, terwijl de markt voor bedrijfskavels juist enorm verbeterd is. De gemeente kan de keus maken om meer bedrijfskavels te realiseren en wat minder gezondheid gerelateerde kavels. De opbrengsten voor de bedrijfskavels worden lager ingeschat, waardoor de exploitatie verslechtert (8,4%);

5. Algemeen risico op grondprijzdaling

De gemeente heeft extern onderzoek laten doen naar marktconforme prijzen. Dat heeft geresulteerd in een sterke stijging van de prijzen. Dit is vastgelegd in de grondprijzennotitie van 2022. Als de markt voor de grondverkopen verslechtert, komen de grondprijzen onder druk komen te staan (8,2%);

6. Hart van Zuid

In de grondexploitatie van de Koppeling is ervan uitgegaan dat 15.000 m² kantoren gerealiseerd worden. Gezien de leegstand van kantoren in Hengelo en maatschappelijke ontwikkelingen (meer thuiswerken) bestaat het risico dat de grondopbrengst die geraamd is voor het kantorenprogramma van de Koppeling niet volledig gerealiseerd wordt (3,6%);

7. Afzet bedrijventerreinen

De actuele politieke situatie in Europa kan de afzet van kavels voor bedrijventerreinen beïnvloeden. Wanneer potentiële optanten afzien van de aankoop vanwege onzekerheid, zal dit leiden tot extra plan- en financieringskosten (3,5%);

8. Dalmeden

Bij het bestemmingsplan van Meander Noord moet de gemeente, door bezwaren op het bestemmingsplan, terugvallen op oude plannen. Dan kunnen er minder uitgeefbare vierkante meters grond gerealiseerd worden (3,4%);

9. Hart van Zuid

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, kunnen subsidies lager worden vastgesteld. (3,4%) Ten aanzien van de lagere vaststelling van de subsidie vanuit de Innovatiedriehoek, is binnen de grondexploitatie al rekening gehouden met een lagere vaststelling omdat er minder kosten gemaakt zijn dan geraamd ten tijde van de subsidieaanvraag. Dit risico is dus niet meer betrokken in de risico inschatting;

10. Hart van Zuid

In de berekening van de onrendabele top van de ondergrondse parkeergarage in de grondexploitatie van de Oude Ketelmakerij is ervan uitgegaan dat 20 deelauto's gefaciliteerd gaan worden waardoor 60 parkeerplaatsen kunnen vervallen. Wanneer geen deelauto's gefaciliteerd worden, zullen 60 extra parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage gerealiseerd moeten worden. Hiernaast worden de parkeernormen uit de parkeernormennota gemonitord. Wanneer uit de monitoring blijkt dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, zullen er meer gerealiseerd moeten worden (2,2%).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond 87,6 % van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo toegenomen van € 7,7 miljoen naar € 9,2 miljoen bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat in 2021 de grondprijzen sterk gestegen zijn en dat het risico op een daling daardoor groter is.

3.2. Scenario's

Algemeen

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

- De woningprijzen dalen in de periode 2022 t/m 2024;
- De Inflatie neemt toe, de afzet van woningbouwkavels neemt af en de grondprijzen stabiliseren;
- De verkoop van bouwgrond voor bedrijven blijft goed gaan, waardoor er geen aanbod meer is van bedrijventerreinen. Er moeten gronden uit de strategische gronden omgezet worden naar bouwkavels ;
- De verkoop van bouwgrond voor woningbouw blijft goed gaan, waardoor er geen aanbod meer is van woningbouwkavels. Er moeten gronden uit de strategische gronden omgezet worden naar bouwkavels.

Gekozen is voor deze variabelen, omdat het aannemelijke scenario's zijn.

Werkwijze

Er zijn vier (twee gunstige en twee ongunstig) 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 grondexploitaties, 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 grondexploitaties komt, maar voor het aandeel van de gemeente (23%).

Gunstige scenario's

- A. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als er 5 hectare grond wordt (onttrokken uit de strategisch verworven gronden) ontwikkeld als bedrijventerrein. Niet alle gronden zijn geschikt, maar we hebben een aantal terreinen waar we 5 hectare aaneengeschaalde gronden hebben. Het grote voordeel is dat deze gronden afgeboekt zijn naar de verkeerswaarde voor de huidige bestemming (conform wetgeving). Deze nieuw op te zetten grondexploitatie heeft in de eerste jaren geen gevolgen voor de reserve (via de tussentijdse winst), omdat er voor het nemen van tussentijdse winst eerst een kavel verkocht moet zijn. Hetzelfde geldt voor een nieuw op te zetten grondexploitatie voor woningbouw;
- B. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als er 5 hectare grond wordt (onttrokken uit de strategisch verworven gronden) ontwikkeld als locatie voor woningbouw. Ook niet alle strategisch aangekochte gronden zijn geschikt voor woningbouw.

Ongunstig scenario's

- A. De inflatie neemt tot 2024 met 5% per jaar toe, de grondprijzen blijven gelijk tot en met 2024 en de omzet tot en met 2024 neemt voor de helft af;
- B. De woningprijzen dalen in de periode 2022 t/m 2024 met 3% per jaar.

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

Scenario	Omschrijving	Gevolg	
		grondexploitaties	Gevolg reserve
Gunstig	A Gronden omzetten naar bedrijven	€ 1.200.000	€ 0
	B Gronden omzetten naar woningbouw	€ 7.000.000	€ 0
Ongunstig	C Inflatie stijgt, vraag neemt af	- € 12.000.000	- € 9.300.000
	D Dalende woningprijzen	- € 7.300.000	- € 4.800.000

Scenario Oekraïne

De Russische inval op 24 februari in Oekraïne heeft ook gevolgen voor onze economie. Op dat moment waren de grondexploitaties financieel al berekend (18 februari). In deze paragraaf duiden we hoe we omgaan met deze onzekere situatie. Het belangrijkste is dat de inflatie nog verder kan toenemen dan de door ons ingeschatte 5%. Inflatie betekent dat de prijzen stijgen. En dat je dus minder kunt kopen voor een euro. De forse toename van de energieprijzen is de belangrijkste reden dat er hogere inflatie is. Het gaat dan niet alleen om de prijs aan de pomp of voor de verwarming, maar ook om de prijs van voedsel, omdat voor de productie van voedsel energie nodig is. De Nederlandse Bank verwacht dan ook dat de inflatie dit jaar verder kan oplopen naar 7 procent, maar volgend jaar weer zal afnemen, naar 2 procent. Ook is er minder economische groei te verwachten. Omdat de prijzen stijgen, kunnen we minder uitgeven. Het geldt dat je nu extra aan benzine of gas kwijt bent, kun je niet aan iets anders besteden. En dat heeft gevolgen voor de economische groei in Nederland. De verwachtingen van de economische groei zijn iets naar beneden bijgesteld, maar de Nederlandse Bank gaat toch nog steeds uit van een groei van 3,5 procent dit jaar en 1,5 procent volgend jaar.

Maar wat zijn de verwachtingen voor de huizenmarkt? De Rabobank verwacht niet dat de oorlog in Oekraïne op korte termijn voor een omslag op de Nederlandse huizenmarkt zorgt. "Maar deze zorgt er wel voor dat de huizenprijzen minder hard toenemen door de impact van de oorlog op de Nederlandse economie." Uit het Kwartaalbericht komt verder naar voren dat koophuizen dit jaar vooral duurder zijn geworden in Zeeland en in het midden en noordoosten van het land. In deze regio's stijgen de huizenprijzen met meer dan 20%. In Zuid-Holland en West-Brabant groeien de huizenprijzen naar verwachting met 15 á 16% minder hard.

Meerdere partijen verwachten dus niet dat de oorlog grote gevolgen heeft voor de huizenmarkt. Toch is het verstandig (de vorige crisis zagen de experts niet aankomen) een scenario door te rekenen waarbij de economie wel afkoelt, de grondprijzen voor huizen, bedrijven en kantoren eenmalig dalen (-10%) en de inflatie eenmalig toeneemt (bovenop de al gerekende 5% nog eens

8%). We hebben doorgerekend dat de reserve grondexploitaties dan verslechtert met € 10,7 miljoen.

Conclusies:

- Bij een oplopende inflatie, verminderde afzet van kavels en gelijkblijvende prijzen worden de saldi van de woningbouwprojecten en daarmee het vrij besteedbare deel van de reserve direct negatief beïnvloedt;
- Licht dalende prijzen voor woningbouw kavels hebben grote gevolgen voor de grondexploitatie, maar deze landen minder hard in de reserve;
- De oorlog in de Oekraïne kan gevolgen hebben voor de economie en dus ook prijzen voor de grond. Het is niet de verwachting van experts dat dat gebeurt. Toch is er een scenario doorgerekend waarbij de economie door de oorlog verslechtert. De reserve krimpt dan met € 10,7 miljoen
- Het toevoegen van programma op strategische gronden levert grote financiële voordelen op, maar deze landen op korte termijn niet in de reserve. Dat ligt aan het feit dat deze voordelen pas landen in de reserve op het moment dat er kavels zijn verkocht (via tussentijdse winst).

4. Verkoopopbrengsten en programma

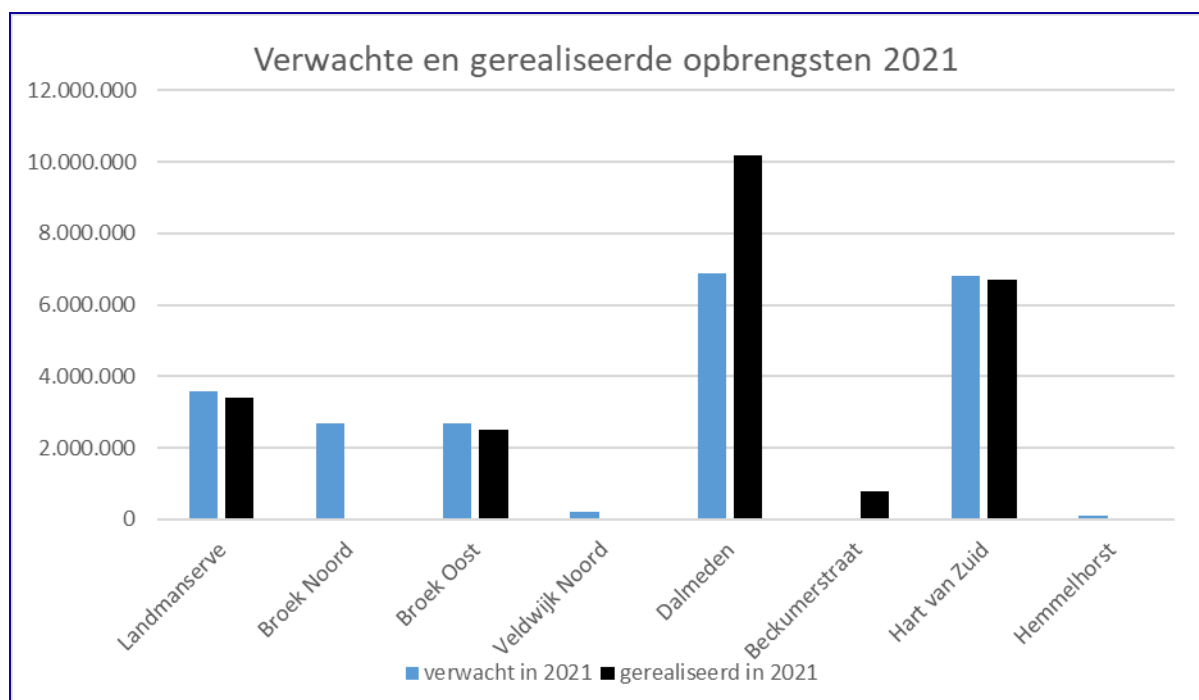
De samenstelling van het bouwprogramma (bedrijven, woningbouw) en het marktsegment waarin de bouwgrond wordt aangeboden, bepaalt de hoogte van de opbrengsten binnen de grondexploitatie. De opbrengstenzijde is in sterke mate bepalend voor de financiële resultaten van de grondexploitaties en de waardering 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 verkoopopbrengsten.

4.1. In 2021 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten woningbouw

In 2021 is € 23,6 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 23,0 miljoen. De verkoop in Dalmeden was met € 10,2 miljoen, € 3,3 miljoen boven verwachting. Binnen de herontwikkeling van de Beckumerstraat is er voor € 0,8 miljoen verkocht waarmee nog geen rekening werd gehouden bij de herziening per 01-01-2021. In Broek Oost, Landmanserve en Hart van Zuid is ruim 95% van de verwachte grondopbrengst gerealiseerd. De verwachte grondopbrengst voor Broek Noord en de Hemmelhorst zijn niet gerealiseerd.

In onderstaande grafiek wordt de in 2021 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



In Broek Noord is er in 2021 gestart met het bouwrijp maken en is het bouwrijp maken van fase 1 afgerond. Doordat de het bouwrijp maken van fase 2 nog niet afgerond was voor het einde van 2021 werd de verwachte opbrengst nog niet gerealiseerd. De grondopbrengsten die geraamd waren voor 2021 zullen daarom in 2022, samen met de grondopbrengsten voor fase 2 worden ontvangen.

Er was gerekend op de verkoop van een kavel in de Hemmelhorst, maar deze verkoop is niet gerealiseerd.

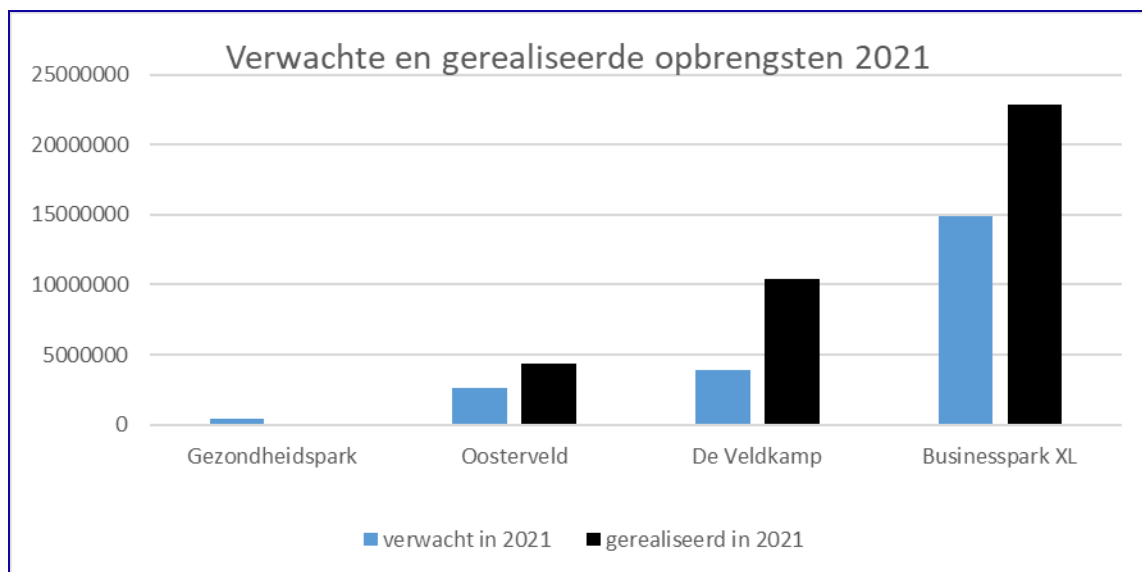
In 2021 zijn er 80 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. Hiermee zijn er 19 kavels meer verkocht dan verwacht. Dit verschil is met name veroorzaakt in Dalmeden.

In 2021 is er daarnaast grond verkocht voor de realisatie van 419 projectmatig gebouwde woningen. Er werd gerekend op de verkoop van grond voor 434 projectmatige woningen. Het verschil is met name veroorzaakt in Broek Noord.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2021 is (exclusief Businesspark XL) voor € 14,8 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels op bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 6,9 miljoen. De verkoop viel, behalve in het Gezondheidspark, hoger uit dan verwacht. Na enkele 'magere' jaren was dit een 'vet' jaar waardoor de gemiddelde verkoopopbrengst van de afgelopen 10 jaar circa € 5,75 miljoen per jaar bedraagt.

In de grafiek op de volgende pagina wordt de in 2021 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



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 2021 zou, naar verwachting, voor € 1,0 miljoen verkocht worden in Hart van Zuid en Lange Wemen. De verkoop in Hart van Zuid à € 0,7 miljoen is financieel verantwoord als een bijdrage en niet als een verkoop. De verkoop in Lange Wemen is conform verwachting gerealiseerd. Hiernaast is een verkoop van circa € 0,2 miljoen in Veldwijk Noord gerealiseerd.

In 2021 werd de verwachte toename van de verkoopopbrengst van kavels voor woningbouw (140%) ten opzichte van de opbrengst in 2020 gerealiseerd en zelfs licht (6%) overtroffen. De verkoopopbrengst van bedrijventerreinen is met 410% toegenomen ten opzichte van de gerealiseerde verkoopopbrengst in 2020.

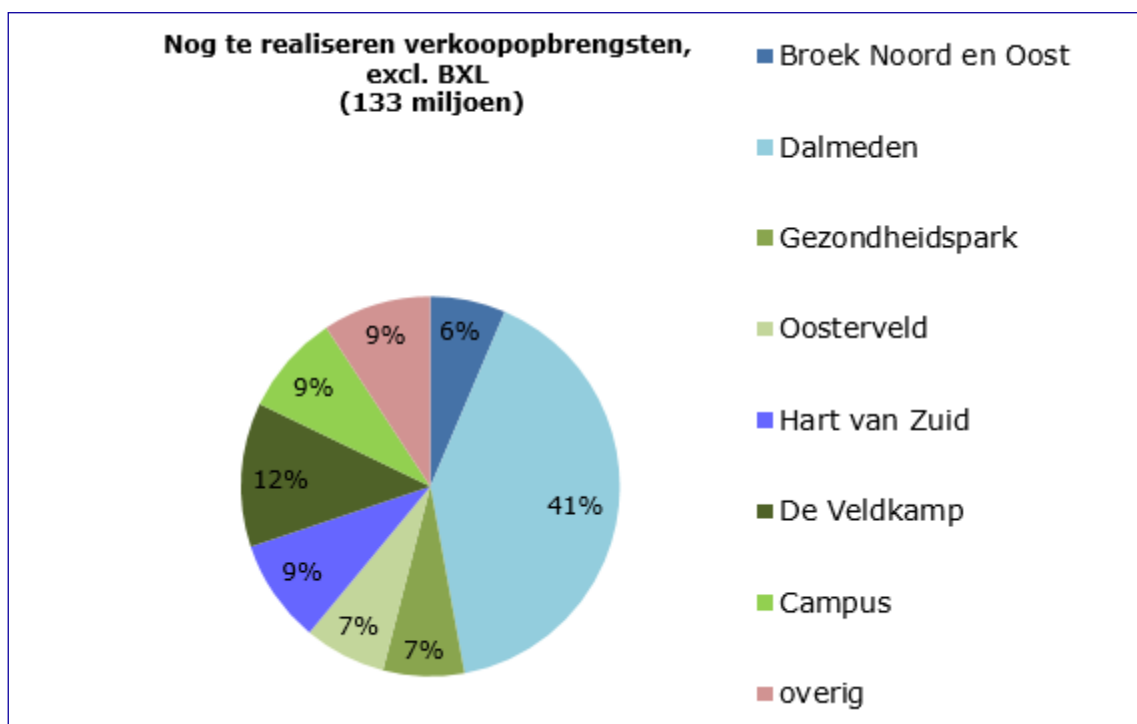
In bijlage 3.1 is cijfermatig en per project weergegeven hoe de in 2021 gerealiseerde verkoopopbrengsten zich verhouden tot de voor 2021 verwachte grondopbrengsten.

4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten

In het cirkeldiagram hieronder is weergegeven welke grondopbrengsten in de komende jaren worden geraamd. Per saldo wordt rekening gehouden met een opbrengst van € 133,0 miljoen inclusief prijsindex. Voor afgerond € 17,0 miljoen hiervan zijn verkoopcontracten en verkoopovereenkomsten gesloten. **Businesspark XL (BXL) is niet opgenomen in het cirkeldiagram omdat het een bijzondere positie in Netwerkstad Twente heeft en geen directe concurrent is van de bedrijventerreinen in Hengelo en Borne.**

De te verkopen woningbouwkavels liggen grotendeels in de noordelijke uitbreidingswijken, Dalmeden en Broek (47% van de totale verkoopopbrengst). 28% van de verkoopopbrengst moet gerealiseerd worden op de bedrijventerreinen Oosterveld, de Veldkamp en Campus. Circa 16% van de verkoopopbrengsten moet gerealiseerd worden in de meer gemengde projecten Hart van Zuid en Gezondheidspark. De resterende 9% moet gerealiseerd worden in de overige (kleinere) projecten.



Ontwikkelingen 2022

De omzet in 2022 is geraamd op € 30,7 miljoen, exclusief BXL. Op het moment van schrijven is er voor € 14,8 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 16,9 miljoen aan opties opgesteld en € 10,3 miljoen aan reserveringen voor bedrijventerreinen en voor € 1,9 miljoen aan opties voor woningbouwkavels verstrekt.

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. Met de toevoeging van circa 4.000 woningen wil de gemeente de positie van de regio versterken en talent aan zich binden. De realisatie van onderscheidende woonmilieus in de Binnenstad en Hart van Zuid zijn voorwaarden voor de versterking van de regio en het binden van talent. 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 over-programmering.

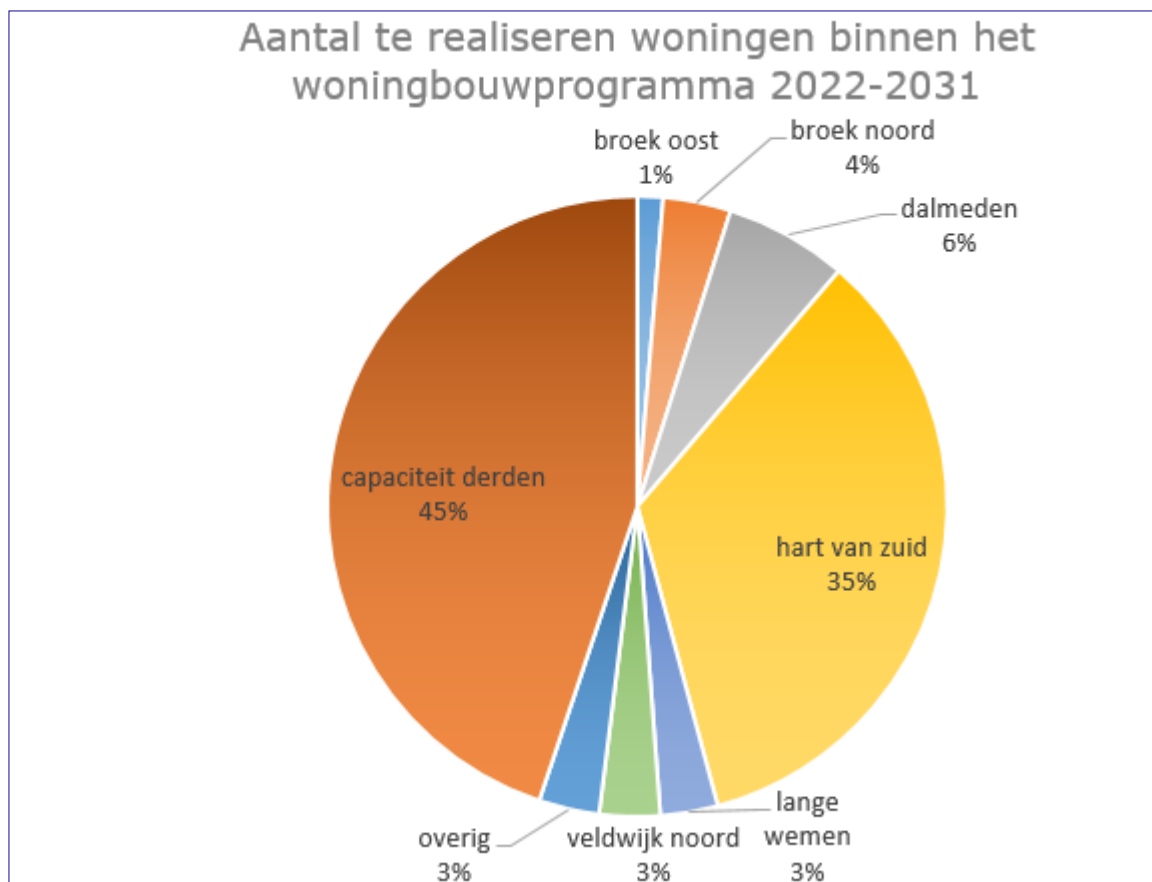
Vraagkant

In 2020 werd er door **Tellers en Benoemers** geconstateerd dat er in Hengelo behoefte is aan de toevoeging van 2.100 woningen in de komende 10 jaren. Hiernaast was er door krapte op de woningbouwmarkt aanvullend behoefte aan 300 woningen. In 2021 zijn er per saldo 354 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hengelo. Ondanks de toevoeging van woningen in 2021 is de krapte op de lokale woningmarkt toegenomen.

Aanbodkant

Op basis van het per 01-01-2022 geactualiseerde (concept) woningbouwprogramma kan de woningvoorraad met 2.357 woningen groeien in de periode tot en met 2031.

In het cirkeldiagram, op de volgende pagina, is aangegeven in welke gemeentelijke projecten, 55% van het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Er wordt vanuit gegaan dat derden, 45% van het woningbouwprogramma realiseren.



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

Programma bedrijventerreinen

Alle Twentse gemeenten en de provincie Overijssel hebben de bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen Twente 2019 – 2022 getekend. Daarmee hebben zij ingestemd met de afspraken die zijn vastgelegd in het programmeringsdocument “Afspraken regionale bedrijventerreinen programmering Twente 2019-2022”. De belangrijkste afspraak is dat op gemeenteniveau (en uiteindelijk ook op regionaal niveau) de over-programmering van bedrijventerreinen wordt tegengegaan.

In het afsprakendocument is uitgegaan van één bedrijventerreinenmarkt voor Hengelo en Borne samen. Per maart 2019 werd voor Hengelo en Borne gerekend op een vraag naar bedrijventerreinen van 40,3 hectare groot, af te zetten in de periode 2019 – 2030.

Sinds 01-01-2019 is er 12,5 hectare bedrijventerrein verkocht. In 2021 werd in totaal 9,3 hectare verkocht, terwijl de verwachting 4,3 hectare was.

Een deel van de in 2020 getekende overeenkomsten heeft in 2021 geresulteerd in een aktetransport en overdracht van de kavel. Daarnaast is er veel nieuwe interesse voor de kavels op de bedrijventerreinen.

De uitgifte van bedrijfskavels kent een grillig verloop maar we verwachten op basis van de interesse uit de markt ook in 2022 een aanzienlijk verkoopresultaat te kunnen realiseren. Voor 2022 wordt gerekend op de verkoop van 10,7 hectare. Deze aanname is onderbouwd met verkoopovereenkomsten (voor 2,7 hectare) en optieovereenkomsten (voor 9,7 hectare). Er is vanuit gegaan dat circa 80% van de opties verzilverd worden in 2022 en 20% in 2023.

De investeringen die zijn gedaan in de promotie van onze bedrijventerreinen waaronder de zogenaamde 'klikbare kaart' (<https://www.hengelo.nl/Ondernemers/Bedrijventerreinen>) lijken hun vruchten afgeworpen te hebben. Hiernaast is er de laatste jaren focus aangebracht door de aansturing en monitoring van promotie en verkoop van bedrijventerreinen te centraliseren en is een bestuurlijk overleg met Borne ingesteld voor de gezamenlijke monitoring op bestuurlijk niveau. Per 01-01-2022 is 26,0 hectare bedrijventerrein beschikbaar. In de onderstaande tabel is aangegeven waar de voorraad bedrijventerrein ligt. De voorraad is groot genoeg om de gemiddelde verkoop van de afgelopen 5 jaar (circa 4 hectare per jaar) gedurende 6,5 jaar te accommoderen. Wanneer er dit jaar 10,5 hectare verkocht wordt, ontstaat er schaarste.

Bedrijventerrein	aanbod hectare 1-1-2021	aanbod hectare 1-1-2022
Campus	6,0	6,0
Hart van Zuid, Kanaalzone	2,5	2,5
t Oosterveld	9,5	6,3
Westermaat de Veldkamp	15,6	9,1
Westermaat Expo	2,2	2,2
Totaal	35,8	26,0

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 per 01-01-2022 gerekend op de realisatie van circa 49.000 m² bruto vloeroppervlak. Er is gerekend op de realisatie van 15.000 m² kantoren in Hart van Zuid (de Koppeling) en 25.000 m² kantoorachtige bedrijvigheid op Campus. In Lange Wemen wordt er ruim 8.000 m² horeca en detailhandel gerealiseerd. In de Oude Ketelmakerij wordt 300 m² horeca gerealiseerd.

Het nog te realiseren programma in het Gezondheidspark is opgenomen als bedrijvenprogramma.

Conclusies:

- Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past binnen de kaders van het woningbouwprogramma;
- De in 2021 gerealiseerde omzet heeft met € 38,9 miljoen de verwachting met circa 26% overstegen. De voor 2022 geraamde omzet bedraagt circa € 30,7 miljoen;
- De vraag naar bedrijventerreinen is sinds 2021 groot in Hengelo, maar ook in de rest van Twente. In 2022 worden er nieuwe regionale afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen waarin meer nadruk komt te liggen op kwaliteit dan op kwantiteit;
- Er dreigt schaarste te ontstaan in grond die verkocht kan worden voor de nieuwbouw van bedrijven in Hengelo/Borne.

5. Geïnvesteed vermogen binnen de grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de boekwaarde per 31-12-2021 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 2021

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties is € 190,4 miljoen per 31-12-2021 en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 96,7 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 93,7 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	31-12-2020	31-12-2021	mutatie
Gemeentelijke exploitaties	122,7	96,7	-26,0
Exploitaties buiten de gemeentelijke administratie	123,6	93,7	-29,9
Tussentijdse winst	10,9	16,1	5,3
Totaal saldo	257,2	206,5	-50,6

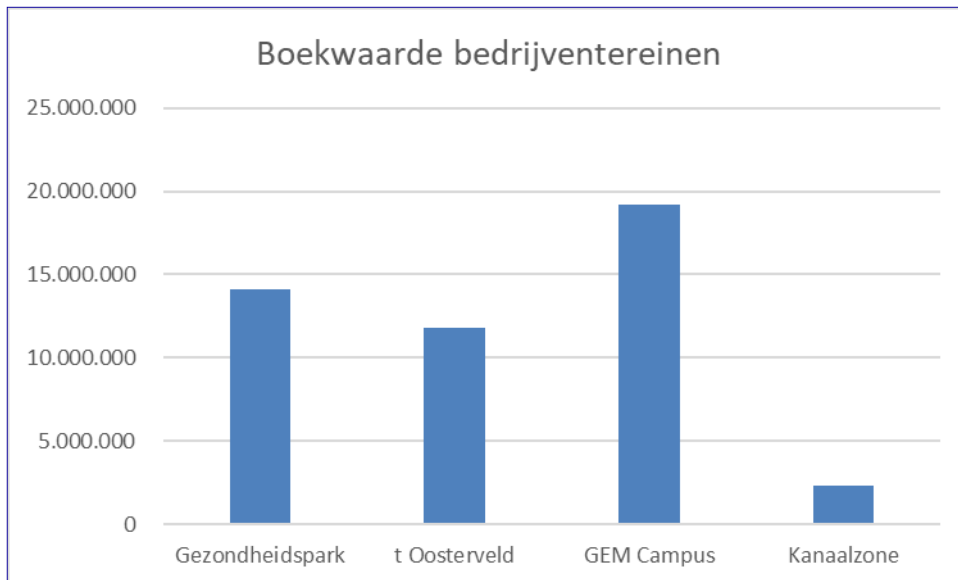
Uit bovenstaande tabel blijkt dat de boekwaarde in de drie grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 93,7 miljoen) bijna ongeveer even groot is als de boekwaarde van alle grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie tezamen (€ 96,7 miljoen).

De totale boekwaarde is in 2021 met € 55,9 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2021 gedaald met € 26,0 miljoen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2021 met € 29,9 miljoen afgenomen. De tussentijdse winst is echter toegenomen met € 5,3 miljoen. De tussentijdse winst is met name gestegen doordat er meer verkocht is, maar vooral ook doordat de grondprijzen zijn gestegen.

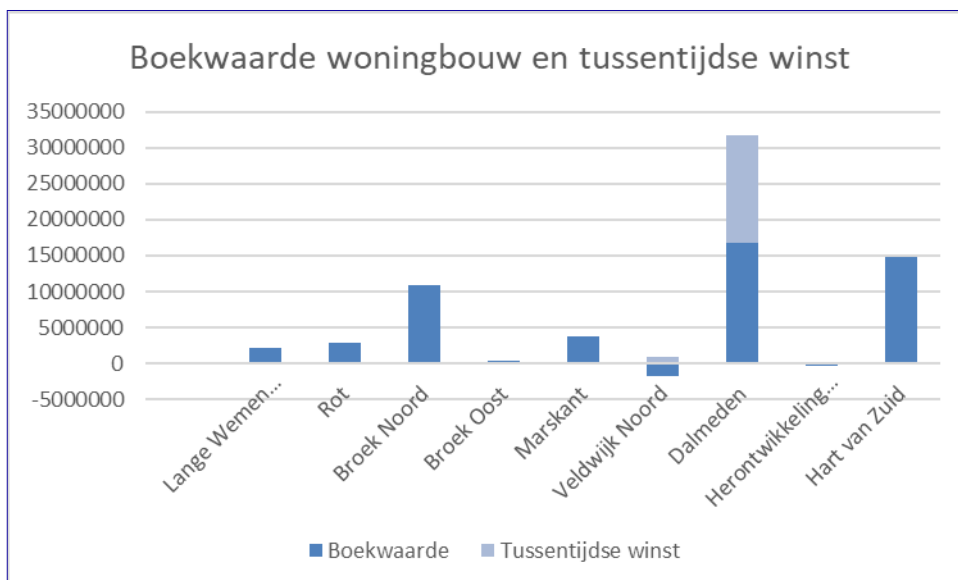
Boekwaarde gemeentelijke administratie

De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31-12-2021 € 96,7 miljoen. Onderstaande overzichten geven de boekwaarden per type project weer (in miljoenen).

Per 31-12-2021 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van bedrijventerreinen € 47,4 miljoen.



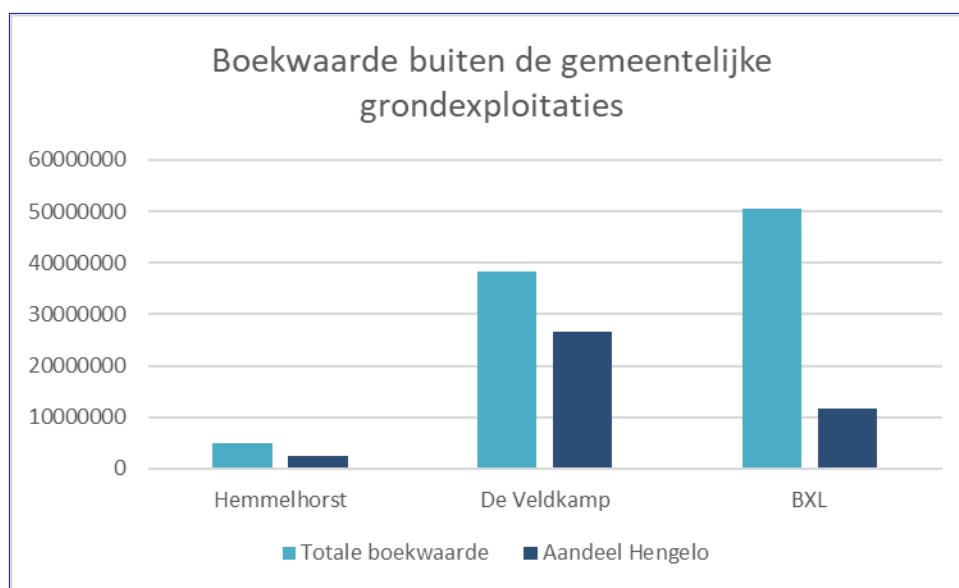
Per 31-12-2021 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van woningbouwprojecten € 49,3 miljoen. Dat is exclusief de tussentijdse winstnemingen in grondexploitaties. Inclusief de tussentijdse winstnemingen is de boekwaarde € 65,4 miljoen.



Vooraf bij Dalmeden leidt de tussentijdse winst tot een hoge boekwaarde. Er wordt dus door de wetgeving veel winst genomen, terwijl de boekwaarde nog terugverdiend moet worden.

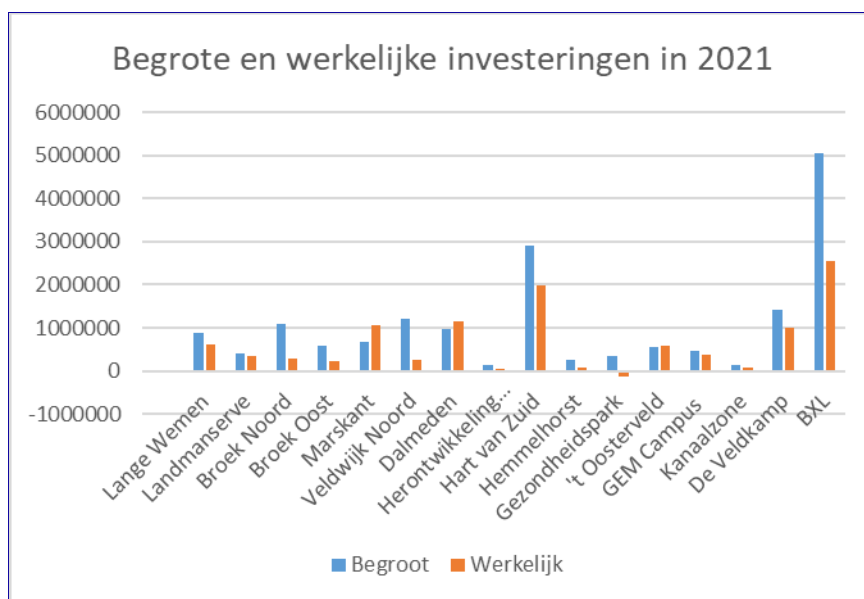
Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

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 (69,5% aandeel) en de Hemmelhorst (50% aandeel). Het Hengelose aandeel in de boekwaarde van deze projecten tezamen bedroeg per 31-12-2021 € 40,8 miljoen op een totale boekwaarde van € 93,7 miljoen.



Verwachte investeringen 2021 versus gerealiseerde investeringen 2021

De totale investeringen in 2021 binnen de grondexploitaties waren geprognoseerd op € 17,5 miljoen. De werkelijke investeringen in 2021 bedragen € 10,7 miljoen. Daarbij is een correctieboekings die los staat van de investering in Hart van Zuid niet meegenomen. Daarmee is 61% van de investeringen gerealiseerd. Investerings worden regelmatig doorgeschoven naar een volgend jaar. Vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daarvan de meest voorkomende oorzaken. Per saldo zijn de gerealiseerde investeringen € 6,8 miljoen lager dan verwacht.



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

Hart van Zuid: Er werd in 2021 aangenomen dat in de aanpalende infrastructuur van de zuidelijke Laan Hart van Zuid vanuit de grondexploitatie € 1,0 miljoen geïnvesteerd zou worden. Deze kosten zijn echter verantwoord als materiële vaste activa en komen dus niet ten laste van de grondexploitatie. Hiernaast zijn circa € 1,0 miljoen kosten, niet gerealiseerd in 2021 maar doorgeschoven naar 2022. Hier staat tegenover dat € 0,6 miljoen die besteed is aan de bergingsvijver (ten onrechte) niet geraamd was in 2021 maar wel gerealiseerd is en dat door het vonnis van de raad van arbitrage over de zaak met betrekking tot de financiële afwikkeling van de zuidelijke Laan Hart van Zuid circa € 0,5 miljoen kosten gemaakt zijn die niet geraamd werden in 2021.

BXL: De realisatie van de noordelijke ontsluitingsweg is doorgeschoven naar 2022.

Broek Noord: De oplevering van het inrichtingsplan is door de ontwikkelaar naar achter geschoven in de tijd. Als gevolg hiervan zijn ook de projectwerkzaamheden vertraagd; er kan hierdoor pas later worden begonnen met het bouwrijp maken van de grond. Om die reden blijven de (civiele) kosten achter bij hetgeen was begroot voor 2021.

Veldwijk Noord: Verwerving en betaling van een bouwperceel liep wat vertraging op en civiele werkzaamheden zijn nu gepland in 2022.

Correcties: Op de boekwaarde van de grondexploitaties van Hart van Zuid zijn een aantal correcties gemaakt. Deze correcties zijn niet meegenomen in de bovenstaande staafdiagrammen.

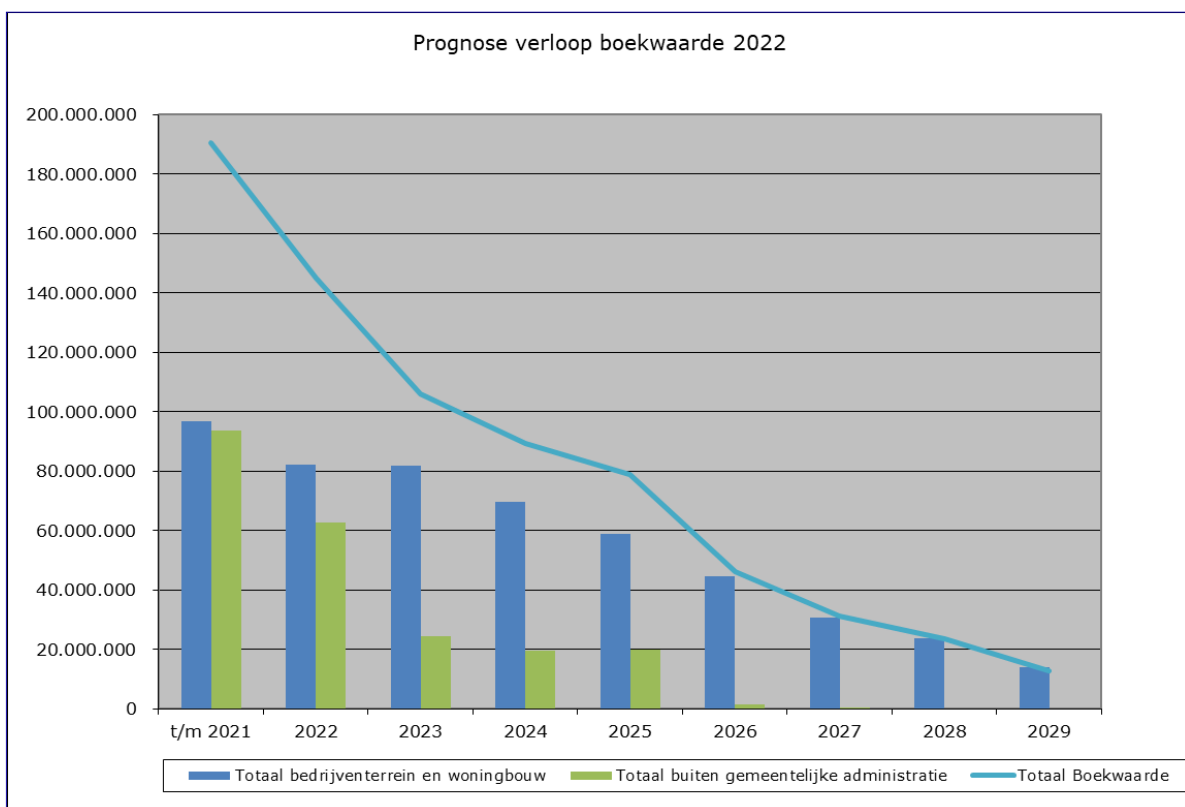
Het betreft € 4,0 miljoen die in voorgaande jaren in de grondexploitaties verantwoord zijn en die met ingang van 2021 elders binnen de gemeentelijke jaarrekening verantwoord worden. In **deel II** van de herzieningen worden de wijzigingen per project nader toegelicht.

Verwachte opbrengsten 2021 versus gerealiseerde opbrengsten 2021

In hoofdstuk 4.1 worden de verwachte versus in 2021 gerealiseerde verkopen toegelicht. In deze paragraaf onderzoeken we de verkopen en de bijdragen (deze zijn dus hoger dan hoofdstuk 4.1 waar alleen de verkopen gepresenteerd worden) van alle grondexploitaties (exclusief BXL).

5.2. Ontwikkeling van het geïnvesteerd vermogen vanaf 2022

De boekwaarde is in 2021 sterk gedaald, maar op totalen is de boekwaarde nog hoog. Door verkoop van bouwgrond neemt de boekwaarde van de grondexploitatie af en als de boekwaarde daalt, nemen ook de rentelasten voor de gemeente af. Om het oplopen van de boekwaarde te beperken, is het daarnaast nodig om de kosten goed in de hand te houden. In onderstaande grafiek wordt een beeld geschetst van de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde.



Verwacht wordt dat in 2022 de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 14,4 miljoen zal dalen. Voor de exploitatie buiten de gemeentelijke administratie wordt een daling van € 31,1 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2026 zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 45 miljoen en betreft de lopende grondexploitatie. Opgemerkt dient te worden dat eventuele toekomstige ontwikkelingen (nieuwe grondexploitatie) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

Bij de grondexploitatie buiten de gemeentelijke administratie vindt een geleidelijke afname van de boekwaarde plaats die in sterke mate wordt beïnvloed door het project Businesspark XL dat een looptijd kent tot en met 2025.

Conclusie:

- De totale boekwaarde (in- en extern) is in 2021 sterk afgenomen met € 50,6 miljoen;
- 61% van de, voor 2021, geprognoseerde investeringen is gerealiseerd (€ 10,7 miljoen).
Het niet realiseren van kosten wordt met name veroorzaakt doordat werkzaamheden zijn doorgeschoven in Hart van Zuid, BXL, Veldwijk Noord en Broek Noord;

6. Opvolging advies accountant

In het accountantsverslag van 29-06-2021 zijn "Aandachtspunten in het jaarrekeningproces grondexploitaties" benoemd. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen (in blauwe tekst) naar aanleiding van de aandachtspunten waarover de accountant gerapporteerd heeft.

Schriftelijke onderbouwingen grondexploitaties

Bij de controle van de jaarrekening van 2020 heeft de accountant veel tijd besteed aan de kennismaking met en het doorgronden van de grondexploitaties. Het onderbouwen van historische ontwikkelingen kostte veel tijd en was niet voorbereid. De accountant adviseert in de voorbereiding van de jaarrekeningcontrole van 2021 aandacht te geven aan de onderbouwing. Hiernaast adviseert de accountant om een 'position paper' op te stellen voor de risicovolle grondexploitaties.

Naast de toelichting van de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties in deel 2 zijn 'position papers' geschreven voor Lange Wemen, Hart van Zuid, Campus en Gezondheidspark.

Bijzonderheden

De accountant constateerde in 2021 dat er veel bijzonderheden opgenomen zijn in de grondexploitaties. Deze bijzonderheden mogen financieel niet altijd verwerkt zijn in de grondexploitaties. De accountant adviseert de belangrijke uitgangspunten van grondexploitaties voldoende te documenteren en daarbij ook aandacht te besteden aan de regels uit BBV.

Naar aanleiding van de controle van de concept jaarrekening 2020 zijn een aantal correcties gemaakt in de definitieve grondexploitaties en de jaarrekening 2020. In 2021 is door interne controle onderzocht of de grondexploitaties voldoen aan de voorwaarden uit het BBV.

Op grond hiervan zijn de kosten van de reconstructie van de Boekeloseweg, tussen de Breemarsweg en de Wethouder Kampstraat en het deel van de Wethouder Kampstraat ten westen van de zuidelijke Laan Hart van Zuid, uit de grondexploitatie gehaald en verantwoord als investering. De reconstructie was nodig naar aanleiding van de zuidelijke laan maar draagt niet bij aan de verkoopbaarheid van bouwkavels in Hart van Zuid en mocht daarom niet verantwoord worden in de grondexploitatie.

Vanuit de grondexploitatie voor de noordelijke Laan Hart van Zuid is in 2015 de uitbetaling van een terug te betalen subsidie aan Stork verantwoord als een kostenpost van schadeloosstelling. De terugbetalingen zijn tot 2021 verantwoord in het erfpachtcomplex. Vanaf 2021 wordt de betaling van de subsidie verantwoord als een lening. De reeds ontvangen terugbetalingen zijn verantwoord als aflossing.

Bij de besluitvorming over de gewijzigde kaders voor de ontwikkeling van de Oude Ketelmakerij is als uitgangspunt genomen dat het bestaande, op basis van de gewijzigde kaders te behouden vastgoed met adres Esrein 61, hal 16, niet langer in de grondexploitatie verantwoord kan worden. Met ingang van juli 2021 wordt Esrein 61 verantwoord in het erfpachtcomplex omdat de ondergrond tot 01-10-2027 in erfpacht is uitgegeven.

Het bebouwde perceel met adres Sabine Klinkhamerweg 20 is uit de grondexploitatie van het Gezondheidspark gehaald en wordt met ingang van 2021 verantwoord binnen het vastgoedbedrijf. De geplande ontwikkeling van het perceel met de opstal kwalificeert niet als bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid1, van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Programmering bedrijventerreinen

Op basis van de werkelijke afname van bedrijventerreinen voorzag de accountant risico's in de programmering van bedrijventerreinen. De accountant adviseert de programmering goed te actualiseren en tijdig tot bijstelling te komen indien blijkt dat de realisatie achterblijft bij de begroting.

De fasering van de programmering van de grondexploitaties is als onderdeel van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties geactualiseerd. De verkoop van grond op de Veldkamp, Oosterveld en Kanaalzone Hart van Zuid heeft een grote vlucht genomen sinds begin 2020. Naar aanleiding hiervan wordt verwacht dat de grond op deze terreinen sneller verkocht gaan worden en deze verwachting is verwerkt in de grondexploitaties van de Veldkamp, Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid. De verkopen op Campus nemen conform verwachting meer tijd in beslag.

Programmering kantoren

In de grondexploitaties van Hart van Zuid en Campus was per 01-01-2021 € 9 miljoen grondopbrengst opgenomen uit de verkoop van grond voor kantoren. Ook in de per 1.1.2022 geactualiseerde grondexploitaties van Hart van Zuid en Campus is rekening gehouden met afgerond € 9,0 miljoen grondopbrengst uit de verkoop van grond voor kantoren.

De kantorenmarkt wordt gemonitord. Op grond van de actuele trends liggen er de meeste kansen voor de ontwikkeling van multifunctionele gebouwen op goed bereikbare stationslocaties.

Voor de grondexploitatie van Hart van Zuid geldt dat gerekend is met 15.000 m² bruto vloer oppervlak kantoren op de stationslocatie 'de Koppeling' met een grondopbrengst van € 3,4 miljoen. Naar verwachting zal het oppervlak kantoren en de bijbehorende grondopbrengst bij de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten naar beneden worden bijgesteld. Omdat nog niet over de Nota van Uitgangspunten en de bijbehorende grondexploitatie besloten is, zijn de financiële gevolgen hiervan nog niet verwerkt worden in de actualisatie van de grondexploitaties van Hart van Zuid.

In de grondexploitatie van Campus is gerekend met de verkoop van 23.230 m² grond tegen € 5,4 miljoen voor de realisatie van kantoren. Hiervoor is er meer interesse vanuit eigenaar-gebruikers dan vanuit beleggers. Er wordt rekening gehouden met een lange looptijd, er is vanuit gegaan dat deze grondopbrengst in de komende 13 jaar gerealiseerd worden. Door geduld te hebben en rekening te houden met een lange looptijd wordt vastgehouden aan de kwaliteit van Campus en kan de geraamde opbrengst die op grond van de laatst vastgestelde parameters niet meer geïndexeerd wordt, worden gerealiseerd.

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 31-12-2019 exact 100% aan bij de jaarrekening 2019. 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 2021 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 eminent 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 2019 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2021 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2019 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 01-01-2021 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2021 nog te realiseren bijdragen en opbrengsten. Tussentijdse afdrachten aan of onttrekkingen van de reserve van het grondbedrijf maken in dit geval

onderdeel uit van de in de grondexploitatie opgenomen na 01-01-2021 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 uiteengezet worden.

Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2021	
<u>Woningbouw:</u>		
Lange Wemen	€ 2,4	miljoen
't Rot	€ 2,9	miljoen
Broek Noord	€ 4,6	miljoen
Broek Oost	€ 1,3	miljoen
Marskant	€ 1,4	miljoen
Hart van Zuid	€ 22,6	miljoen
	€ 35,2	miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>		
Gezondheidspark	€ 5,1	miljoen
Oosterveld	€ 2,8	miljoen
De Veldkamp	€ 16,1	miljoen
Campus	€ 8,6	miljoen
Businesspark XL (o.b.v. laatste informatie)	€ 0,0	miljoen
	€ 32,6	miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV Veldkamp	€ 0,3	miljoen
	€ 0,3	miljoen
	€ 68,1	miljoen

Bijlage 2.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening	
Schalmeden	€ 35	€ 10	€ 25	€ 6,2	miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 80	€ 11	€ 68	€ 2,0	miljoen
Stadspark Weusthag	€ 3	€ 4	-€ 1	€ 0,0	miljoen
Westermaat Veld	€ 43	€ 9	€ 34	€ 1,6	miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 26	€ 15	€ 10	€ 1,4	miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 14	€ 12	€ 2	€ 1,4	miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 20,64	€ 18	€ 3	€ 0,5	miljoen
Overig					miljoen
				€ 13,3	miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	Deel	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Reserve per 1 januari		100.717	101.783	105.975	97.486	99.038	76.652
Rente / rentecompensatie		0	1.567	1.632	1.501	1.525	1.180
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)			-1.567	-816	0	0	
Mutaties in complexen:							
- Nog niet in exploitatie genomen gronden		-12					
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat		0	3.742	596	0	2.742	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat		0	-1.591	-12.033	-3.067	-29.099	-7.482
Subtotaal mutaties in complexen		-12	2.152	-11.437	-3.067	-26.357	-7.482
Reserve per 31 december na mutaties in complexen		100.717	103.935	95.354	95.920	74.206	70.351
Specifieke stortingen:							
Erfpachtresultaat		709	813	813	813	813	813
- Bijdrage rioolfonds bergingsvijver Hijschveste		267	0	0	0	0	0
- Bijdrage provincie Thiemsbrug		1.400	0	0	0	0	0
- Bijdrage openbare verlichting		100	0	0	0	0	0
- Bijdrage bodemsanering Hart van Zuid		38	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0
- Verhuur resultaat		80	0	0	0	0	0
- Tussentijdse winst Hemmelhorst		77	0	0	0	0	0
Subtotaal stortingen		3.131	1.471	1.432	2.618	997	983
Reguliere onttrekkingen:							
Stimulering grondverkoop		-6	-50	-50	-50	-50	-50
Personeelslasten Grondzaken		-12	-50	-50	-50	-50	-50
Reeds bestemd:							
Nakomende kosten reeds afgesloten complexen		0	-13	-156	0	0	0
Afdrachten aan de Algemene Dienst:							
Lange wemen openbare ruimte		0	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark		0	-15	0	0	0	0
Reeds bestemd:							
Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)		0	0	0	0	0	0
Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)		-336	0	0	0	0	0
De veldkamp afrekening rente		-111	-94	-72	-71	-72	0
Nadelen NIEGG			0	0	0	0	0
Kosten VMBO		0	-328				
ROK Veldwijk Noord/Watertorenpark			-287	0	0	0	0
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant		0	0	0	0	0	0
Exploitatie overeenkomsten Welbions		-36					
Tussentijds winst		6.963	2.277	1.028	671	1.621	1.814
Reserve bovenwijks:							
Verplichtingen		0	0	0	0	0	0
Subtotaal specifieke onttrekkingen		-2.054	570	699	500	1.449	1.714
Mutatie saldo		1.078	2.040	2.132	3.118	2.446	2.697
Reserve per 31 december na specifieke mutaties		101.783	105.975	97.486	99.038	76.652	73.048
Voorziening tekortexploitaties		-51.724	-55.113	-44.093	-41.788	-31.914	-25.070
Voorziening tekortexploitaties extern		-16.393	-16.626	-16.887	-17.154	0	0
Voorziening NIEGG		-13.254	-13.254	-13.254	-13.254	-13.254	-13.254
Tussentijdse winst Eindwaarde		0	0	0	0	0	0
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties		20.412	20.981	23.251	26.841	31.484	34.723

Bijlage 3.1. Gerealiseerde verkopen in 2021

In de jaarschijf 2021 van de grondexploitaties per 01-01-2021 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 30,9 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 2021 gerealiseerd is.

Woningbouw	geleverd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Landmanserve	3.400.000	3.600.000	-200.000
VMBO			
Broek Noord		2.700.000	-2.700.000
Broek Oost	2.500.000	2.700.000	-200.000
Marskant			
Veldwijk Noord		200.000	-200.000
Dalmeden	10.200.000	6.900.000	3.300.000
Medaillon			
Beckumerstraat	800.000		800.000
Gezondheidspark			
Hart van Zuid	6.700.000	6.800.000	-100.000
Hemmelhorst		100.000	-100.000
Totaal	23.600.000	23.000.000	600.000
Bedrijventerreinen			
	geleverd	verwacht	verschil
Gezondheidspark		400.000	-400.000
Oosterveld	4.400.000	2.600.000	1.800.000
Campus			
kanaalzone			
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:			
De Veldkamp	10.400.000	3.900.000	6.500.000
Businesspark XL	22.900.000	14.900.000	8.000.000
Totaal	37.700.000	21.800.000	15.900.000
exclusief BXL	14.800.000	6.900.000	7.900.000
Overige functies			
	geleverd	verwacht	verschil
Lange Wemen	300.000	300.000	
Hemmelhorst			
Hart van Zuid		700.000	-700.000
Gezondheidspark			
Veldwijk Noord	200.000		
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:			
Businesspark XL			
Totaal	500.000	1.000.000	-700.000
exclusief BXL	500.000	1.000.000	-700.000
Totaal (inclusief BXL)	61.800.000	45.800.000	15.800.000
Totaal (exclusief BXL)	38.900.000	30.900.000	7.800.000

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2022

deel II: woningbouw, bedrijventerreinen, materiële vaste activa en erfpacht

15 maart 2022
Sector Fysiek
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	4
COMPLEX 6: LANDMANSERVE	5
COMPLEX 28: MARSKANT	7
COMPLEX 44: VELDWIJK NOORD	10
COMPLEX 52: DALMEDEN	12
COMPLEX 54: MEDAILLON	15
COMPLEX 101: BROEK NOORD	18
COMPLEX 102: BROEK OOST	20
COMPLEX 104: LANGE WEMEN	22
COMPLEX 583: HERONTWIKKELING BECKUMERSTRAAT	25
COMPLEX: HEMMELHORST	27
COMPLEX 701: HART VAN ZUID, HIJSCHVESTE	29
COMPLEX 702, 703 & 704:	31
HART VAN ZUID, DE SMELTERIJ, DE APPENDAGE & HOOFDINFRA 1 ^E FASE	31
COMPLEX 711 & 712:	34
HART VAN ZUID, CST, DE KOPPELING, DE VEREENIGING	34
COMPLEX 713 & 715:	38
HART VAN ZUID, LAAN HART VAN ZUID NOORD & -ZUID	38
COMPLEX 714: HART VAN ZUID, DE OUDE KETELMAKERIJ	41
COMPLEX 790: HART VAN ZUID, DE HOFMAKERIJ EN DE VERBINDING	44
COMPLEX 716: HART VAN ZUID, 2 ^E FASE – KANAALZONE	46
COMPLEX 16: GEZONDHEIDSPARK	48
COMPLEX 35: OOSTERVELD	51
COMPLEX 96: WESTERMAAT CAMPUS	53

COMPLEX: WESTERMAAT DE VELDKAMP	55
COMPLEX: BUSINESSPARK XL	58
COMPLEX: MATERIËLE VASTE ACTIVA	60
COMPLEX 95: ERFPACHT	62

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 grondexploitatie 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 6: Landmanserve

Landmanserve Projectnummer: 06	
	Grondexploitatie 't Rot / Landmanserve  't Rot / Landmanserve Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 4,4 hectare Substructuur 1,4 hectare Netto uitgeefbaar 3,0 hectare
Doel	Project 't Rot/Landmanserve biedt mogelijkheden om binnen de wijk Noord en met name in buurt 't Rot, "wooncarrière" te maken. Mensen in een huursituatie kunnen doorstromen naar een koopwoning. Project 't Rot/Landmanserve biedt deze mogelijkheid doordat er goedkope koopwoningen opgenomen zijn in het programma. Verder bestaat het plan uit een divers woningbouwprogramma met rijenwoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Het door de gemeente uitgevoerde plan van fase 1a, fase 2 en fase 3 bestaat uit totaal 50 kavels voor particulier opdrachtgeverschap.
Projectresultaat	a. Realisatie woningbouwlocatie Gefaseerd realiseren woningbouwprogramma: - Fasen 1A en 1B: verplichte afname door ontwikkelaars; - Fasen 2 en 3: inmiddels is de bouwclaim voor fase 2 en 3 afgekocht. Deze fasen worden her-ontwikkeld met particulier opdrachtgeverschap. De kavels zullen door de gemeente worden uitgegeven; - Gemeentelijke kavels voor particulier opdrachtgeverschap in totaal 50 stuks verdeeld over Fase 1A en Fase 2 en 3. b. Herinrichting sportpark - Bouw accommodatie voetbalvereniging HVV Tubantia; - Centrale parkeervoorziening; - Aanleg twee kunstgrasvelden en één natuurgrasveld inclusief randvoorzieningen; 12+ voorziening; - Verplaatsen/nieuwbouw fietscrossbaan binnen sportpark en nieuwbouw clubaccommodatie fietscrossvereniging; - De herinrichting van het sportpark is inmiddels gerealiseerd.

Startdatum project	Het project is op 01-01-2004 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2023.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	De bouwclaimovereenkomst met ontwikkelaars is afgekocht. Naar aanleiding daarvan is een nieuw ontwerp gemaakt. In dit nieuwe ontwerp worden minder woningen gerealiseerd.
Bestemming	Woningbouw en sport
Bouwvolume	101 woningen. Inmiddels zijn op twee na, alle kavels verkocht.
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren (woningbouw) & Claudio Bruggink (Sport)
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Roy Fox
Planeconoom	Mart Keur
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

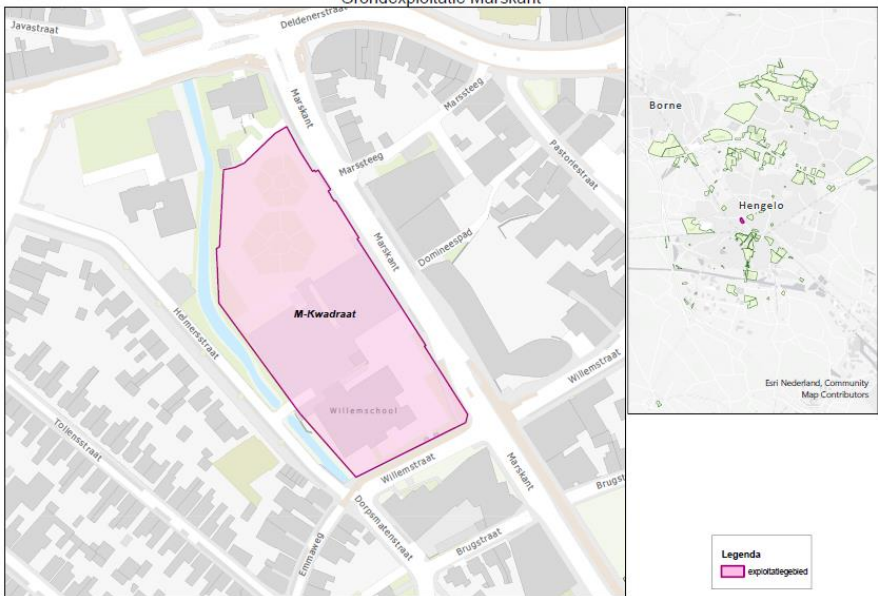
Bouw en woonrijp maken

In 2022, met uitloop naar 2023, worden de laatste delen woonrijp gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			101	70
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	8.267.000	7.813.000	369.000	8.182.000	85.000
Subsidies en bijdragen	-136.000	-136.000		-136.000	
Opbrengsten	-7.574.000	-7.335.000	-252.000	-7.587.000	13.000
Tijdsinvloeden	2.619.000	2.490.000	92.000	2.582.000	37.000
Eindresultaat	3.176.000		209.000	3.041.000	135.000
CW eindresultaat	2.994.000			2.923.000	71.000
Boekwaarde	5.900.000	2.832.000			

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 Berflobeek en betreffende verduurzaming oevers.	
Startdatum project	Eind 2018 / begin 2019	
Oplevering / einddatum project	Afronding project in 2026.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woondoeleinden	
Bouwwolume	Maximaal 36 woningen	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Bouw en woonrijp maken

Afgelopen jaar is de sloop van de achtergebleven kelders uitgevoerd. De bodemsanering is voorspoedig verlopen en nagenoeg afgerond. Het bestemmingsplan voor de gemeentelijke bouwkavels is vastgesteld. De maximale woningaantallen voor dit gedeelte is maximaal

28 stuks. Het bouwrijp maken van het projectgebied is in volle gang en de uitgifte van de grondgeboden woningen zal dit voorjaar starten. De verkoop van het vastgoedobject en de bijbehorende nog te ontwikkelen grond loopt en in de loop van dit jaar zal naar alle verwachting de koopovereenkomst hiervoor getekend worden. Na ondertekening koopovereenkomst zal de bestemmingsplanprocedure voor dit gedeelte zo spoedig mogelijk worden gestart. Het is nog onduidelijk of in het winnende ontwerp woningen worden ontwikkeld. Oorspronkelijk waren er maximaal 36 woningen gepland. Daarom is in het programma 28 (36) opgenomen. De 28 woningen zijn vastgesteld in het nieuwe Bestemmingsplan. De overige 8 woningen zijn nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			28 (36)	0
Kantoor/maatsch.	m ²	1.232	1.232		
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	4.845.000	3.671.000	1.461.000	5.133.000	-288.000
Subsidies en bijdragen	0	-15.000	0	-15.000	-15.000
Opbrengsten	-3.448.000	0	-3.804.000	-3.804.000	356.000
Tijdsinvloeden	229.000	83.000	108.000	191.000	38.000
Eindresultaat	1.627.000			1.504.000	123.000
CW eindresultaat	1.445.000			1.362.000	83.000
Boekwaarde	2.701.000	1.038.000			3.739.000

Korte toelichting op grex

De aankoop van Markant en de Willemschool is wat goedkoper uitgevallen van vooraf was aangenomen; verbetering van € 7.000. De kosteninflatie zijn hoger bijna € 40.000 hoger dan we vooraf in konden schatten. De plankosten zijn ook hoger uitgevallen. Het budget is daarom opgehoogd met bijna € 75.000. De reden hiervoor is grotendeels veroorzaakt door het intensieve traject voor de verkoop van het vastgoedobject met naast gelegen nog te ontwikkelen bouwgrond. Ook de beheerskosten lopen daardoor harder op dan vooraf voorzien (€ 180.804). De totale kosten nemen toe met € 287.151.

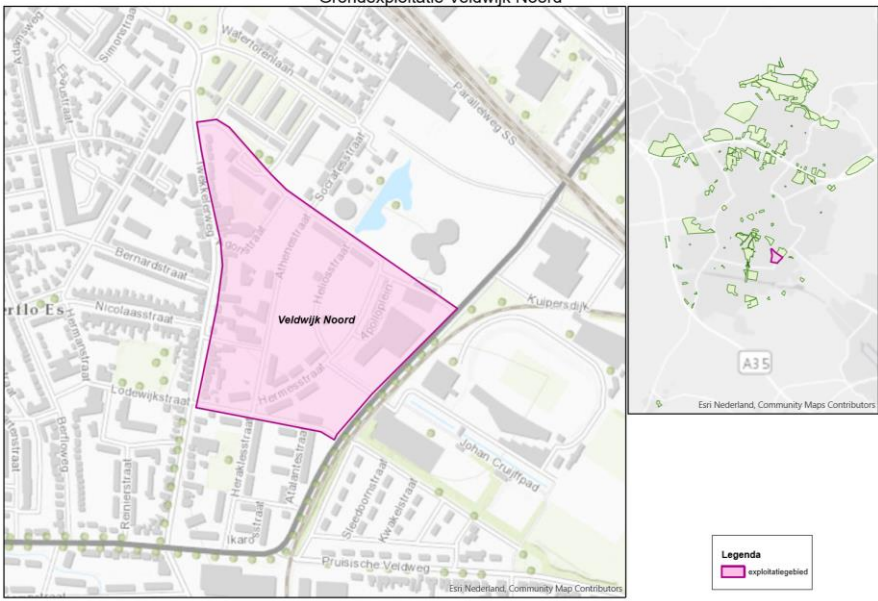
Het vastgoedobject wordt tijdelijk verhuurd. De opbrengsten van de verhuur, net iets meer als €15.000, kan niet op tegen de beheerskosten die gemaakt moeten worden. Samen met de grove verhoging van de grondprijzen voor de uit te geven woningbouw kavels, zijn de te verwachten opbrengsten gestegen met ruim € 3,5 ton. Door deze verbetering vallen de tijdsinvloeden ook gunstiger uit; verbetering van bijna € 40.000.

In totaal is er een verbetering van het resultaat van € 111.440 contante waarde per 01-01-2022. Het saldo op eindwaarde per 31-12-2026 verbetert door de hiervoor vermelde ontwikkelingen met € 123.039 tot een negatief resultaat van € 1,5 miljoen. Afronding en afsluiting van het project Marskant staat gepland voor 2026.

Risico's

In het exploitatiegebied was een bodemvervuiling aanwezig. Samen met de kelders en de nog onbekende vulling hiervan (puin en ander bodemvreemd materiaal) is er een risico opgenomen om eventuele extra kosten en tijd op te kunnen vangen. De sloop van de Willemschool is uitgevoerd en de bodemsanering is nagenoeg afgerond. Er bestaat nog steeds een risico, maar dit is enorm afgenomen. De kans dat het risico zich voordoet is daarom aangepast. Een ander risico is dat de verkoop van Markant en omliggende bouwgrond vertraagt, waardoor er 1 jaar beheerslasten bijkomen.

Complex 44: Veldwijk Noord

Veldwijk Noord Projectnummer: 44									
	Grondexploitatie Veldwijk Noord  Legenda exploitatiegebied								
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>7,1 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	7,1 hectare	Substructuur	3,8 hectare	Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare	Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare
Exploitatiegebied	7,1 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	2023								
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	Niet benoemd in bestemmingsplan								
Investering/exploitatie	Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven.								

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

In 2022 worden de Athenestraat en de Artemisstraat afgerond. Aan het eind van 2022 wordt begonnen met de aanleg van het Apolloplein.

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 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.888.000	16.722.000	1.170.000	17.892.000	-4.000
Subsidies en bijdragen	-13.890.000	-13.585.000	-305.000	-13.890.000	0
Opbrengsten	-1.640.000	-1.629.000	-12.000	-1.641.000	1.000
Tijdsinvloeden	-3.384.000	-3.349.000	-37.000	-3.386.000	2.000
Eindresultaat	-1.026.000		816.000	-1.025.000	-1.000
CW eindresultaat	-994.000			-985.000	-9.000
Boekwaarde	-1.871.000	-1.841.000			-30.000

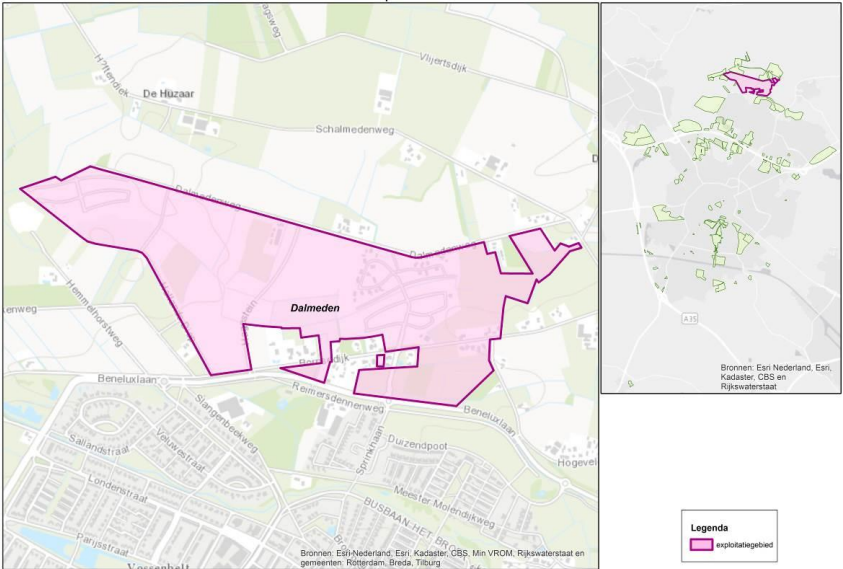
Korte toelichting op grex

De laatste verwerving wordt duurder ingeschat dan eerder aangenomen, maar doordat de inrichting van de openbare ruimte nauwelijks tegenvallers heeft gehad kan er een stuk onvoorzien vrijvallen. Per saldo blijft het resultaat daarmee ongeveer ongewijzigd.

Risico's

Het plein, bij de woontoren wordt opnieuw ingericht, omdat een deel van de openbare ruimte wordt verkocht aan de ontwikkelaar. Het plein kan daarmee opnieuw worden ingericht, maar bij tegenvallers, draait de gemeente op voor het risico.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52		
	Grondexploitatie Dalmeden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	68,4 hectare
	Substructuur	36,6 hectare
	Netto uitgeefbaar	31,8 hectare
Doel	Realisatie van een hoogwaardig woongebied waarin voornamelijk particuliere opdrachtgevers hun droomhuis kunnen bouwen. Dalmeden vormt de afronding van de stad.	
Projectresultaat	De afronding van de stad door ruimte te bieden voor de realisatie van circa 520 woningen (waarvan inmiddels 324 bouwkvavels verkocht zijn).	
Startdatum project	2003	
Oplevering / einddatum project	2035	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	De uitgifteperiode van de woningen in het plangebied loopt langer door dan 10 jaar. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal kvavels dat het project omvat. Er wordt gewerkt in deelplannen omdat niet alles tegelijk uitgevoerd kan worden.	
Huidige fase project	Het project is verdeeld in diverse deelplannen. Een aantal deelplannen zijn in uitvoering en een aantal deelplannen zijn in de planvoorbereidingsfase.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Ongeveer 520 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Bouw en woonrijp maken

De deelgebieden Stroom Noord en Zuid, Meander Zuid (fase 1 en 2), Kern (Noord en Zuid), Bos (Noord en Zuid) en Kamers fase 1 en 2 zijn bouwrijp. Verder zijn er werkzaamheden uitgevoerd voor het woonrijp maken van Meander Zuid (fase 1 en 2), Stroom Noord (groen voorzieningen) en Zuid (verharding) en Kamers fase 2 (het CPO project). De bruggen zijn klaar en afgerond.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			Ongeveer 520	285
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	53.586.000	44.981.000	9.013.000	53.994.000	-408.000
Subsidies en bijdragen	-1.002.000	-1.003.000	0	-1.003.000	-1.000
Opbrengsten	-96.402.000	-54.718.000	-54.189.000	-108.907.000	12.505.000
Tijdsinvloeden	22.983.000	27.451.000	-7.449.000	20.002.000	2.981.000
Eindresultaat	-20.835.000			-35.914.000	15.079.000
CW eindresultaat	-15.481.000			-27.218.000	11.737.000
Boekwaarde	25.750.000	16.710.000			9.040.000

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie van Dalmeden verbetert met € 11,7 miljoen op contante waarde. Deze verbetering moet nog wel verdiend worden in het loop van het project. Mocht tijdens de loop van het project de prijzen dalen, dan zal de winst van het project in 2035 ook anders zijn. De verbetering wordt door een aantal factoren veroorzaakt:

- Het grootste deel van de verbetering wordt veroorzaakt door de verhoging van de opbrengsten uit de kaververkoop. Elk jaar wordt een nieuwe grondprijsnotitie vastgesteld. De verhoging naar marktconforme prijzen was dit jaar 27% voor Dalmeden. Bij de tijdsinvloeden van de herzieningen van 2021, hadden we rekening gehouden met een prijsverhoging van 4%;
- Dan hebben we de bijkomende kosten voor een klant bij het kopen van een kavel. Dit is een kleine positieve post en kan niet worden geraamd in de grondexploitatie, omdat je niet weet hoeveel tijd een klant nodig heeft om tot koop over te gaan. Als bijkomende kosten moet je denken aan kadastrale kosten en rente kosten voor als een klant extra tijd nodig heeft gehad in het verkoopproces. Soms zijn dat ook rente kosten van een potentiële klant als deze afziet van koop;
- De tijdsinvloeden zijn verbeterd met € 3 miljoen. Dit heeft te maken met de forse verkoop dit jaar; de boekwaarde wordt dan minder dan voorzien en door de opbrengstenindexering. De grondprijsverhoging werkt de komende jaren nog door.

Ondanks de COVID-19 crisis, loopt de kavel verkoop dus goed door. We hadden geprognostiseerd op 32 kavels. Het werden er 46. Momenteel zijn alle kavels in optie of verder in het koopproces. Van de 23 bouw kavels die voor 2022 geprognostiseerd zijn, zijn er al 5 gepasseerd bij de notaris. Doordat de bestemmingsplannen voor Meander Noord en de overige kavels van Kamers nog niet gereed zijn, verwachten we daar in 2023 enkele of geen kavels te verkopen. Niet omdat het moeilijk te verkopen kavels zijn, maar enkel omdat we geen kavels voorhanden hebben om te verkopen.

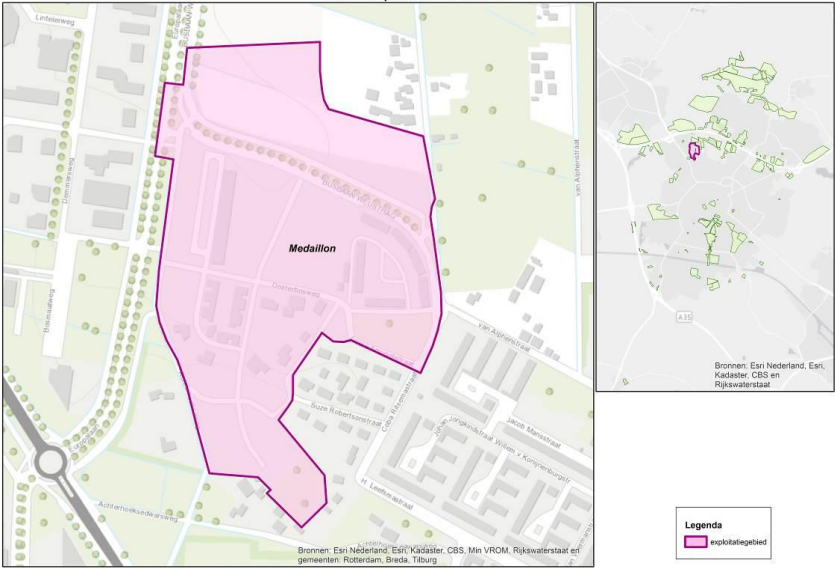
De goed lopende verkoop heeft een zelfde invloed op de civiele kosten. Door werkzaamheden naar voren te halen omdat er eerder kavels bouw- en woonrijp moeten zijn, maak je kosten waar je nu geen rekening mee hebt gehouden. Ook moet je al voorbereidingen gaan treffen voor de volgende fase. De prijsverhoging in de tijd door de indexering, dit jaar 5%, loopt dan ook minder lang door. Omdat de looptijd van het project nog lang is, is er extra budget opgenomen van € 100.000 voor tussenfases. Het naar voren halen in de planning van de werkzaamheden en het extra budget, vallen nagenoeg tegen elkaar weg. De extra kosten van € 408.167 worden veroorzaakt door de indexering.

Risico's

Er zijn 2 risico's opgenomen. Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan voor Meander Noord is duidelijk geworden dat er weerstand is tegen dit plan vanuit de buurt. Het risico dat het plan niet wordt vastgesteld of verder wordt vertraagd door een beroepsprocedure is hierdoor toegenomen.

Bij de uitwerking van het plan voor Kamers wordt getracht om waardevol groen, of bos waar moeilijk woningen te realiseren zijn, zo veel mogelijk in te passen. Hierdoor kunnen wellicht minder m²'s uitgegeven worden in dit deelgebied. Het risico dat er in dit deelgebied minder opbrengsten kunnen worden gerealiseerd is hierdoor toegenomen.

Complex 54: Medaillon

Medaillon Projectnummer: 54							
	Grondexploitatie Medaillon  Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>10,93 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>4,98 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>5,95 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	10,93 hectare	Substructuur	4,98 hectare	Netto uitgeefbaar	5,95 hectare
Exploitatiegebied	10,93 hectare						
Substructuur	4,98 hectare						
Netto uitgeefbaar	5,95 hectare						
Doel	Het doel van het project Medaillon is een nieuwe woonwijk te realiseren in het gebied tussen de Dijksweg, de Europalaan en de A1. In deze wijk zijn diverse woningtypen ontwikkeld: van rijwoningen, twee onder één kapwoningen, vrijstaande woningen tot vrijstaande woningen op ruime tot zeer ruime kavels. Er zijn zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. In 2008 is gestart met het bouwrijp maken waarna in 2009 is gestart met de bouw van de eerste woningen.						
Projectresultaat	Bij de start van het project in 2008 was er sprake van een PPS-constructie met Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. Het projectresultaat bestond op dat moment uit het realiseren van 220 woningen in verschillende woningtypen van rijwoningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en ruime villa's. In 2012 is deze samenwerking beëindigd. Het nu te behalen projectresultaat is de realisatie van in totaal 21 (ruime) vrijstaande woningen. Daarnaast dienen een aantal straten woonrijp te worden gemaakt zodra de bouwactiviteiten zijn beëindigd.						
Startdatum project	Na de beëindiging van de samenwerking met Dura Vermeer Bouw Hengelo in 2012 zijn de grote kavels in het zuidelijk deel van het plan overgedragen aan de gemeente. Alle 21 woningen zijn gerealiseerd.						
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelgebieden wat betreft de realisatie van de bouw. In het oorspronkelijke plan zouden de laatste deelgebieden worden gerealiseerd in 2009-2012. Door de economische omstandigheden is dit niet gelukt. In 2017 heeft de belangstelling voor de gemeentelijke kavels een hoge vlucht genomen en in 2018 zijn de drie resterende kavels						

	verkocht. Alle 21 woningen zijn inmiddels bewoond. De woonrijpfase van de zuidelijke kavels, de herstelwerkzaamheden en het woonrijp maken zijn inmiddels volledig afgerond. Het project wordt afgesloten.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Alle werkzaamheden zijn afgerond en waar nodig overgedragen aan de eindverantwoordelijke. Het project is afgesloten.
Investering/exploitatie	Oorspronkelijk is het plan opgezet als een gezamenlijke ontwikkeling van Gemeente Hengelo en Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. Deze samenwerking is beëindigd in 2012 waarbij Dura Vermeer alle gronden ten behoeve van de projectbouw heeft overgenomen. De gronden voor particulier opdrachtgeverschap (in totaal 21 kavels) waren gemeentelijk eigendom. Inmiddels zijn al deze gronden overgedragen aan de nieuwe gebruikers. Voor het gemeentelijk deel en de openbare ruimte werd een grondexploitatie bijgehouden. Deze grondexploitatie is in 2021 afgesloten.
Bestemming	Wonen
Bouwvolume	212 woningen
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Joost van Doorn
Planeconoom	Christel Zûm Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

De inrichting van de openbare ruimte zijn in de definitieve vorm en met de definitieve materialen afgerond en overgedragen. Hierbij is ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen en de definitieve lichtmasten. Alle 212 kavels zijn verkocht en alle woningen op 1 na zijn opgeleverd en worden bewoond door de nieuwe bewoners. De laatste woning zal in 2022 gereed komen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			212	211
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.093.000	15.922.000	0	15.922.000	-1.829.000
Subsidies en bijdragen	-1.676.000	-1.838.000	0	-1.838.000	162.000
Opbrengsten	-15.417.000	-15.417.000	0	-15.417.000	0
Tijdsinvloeden	1.303.000	-1.334.000	0	1.334.000	-31.000
Eindresultaat	-1.697.000			0	-1.697.000
CW eindresultaat	-1.697.000			0	-1.697.000
Boekwaarde	-1.777.000	0			1.777.000

Korte toelichting op grex

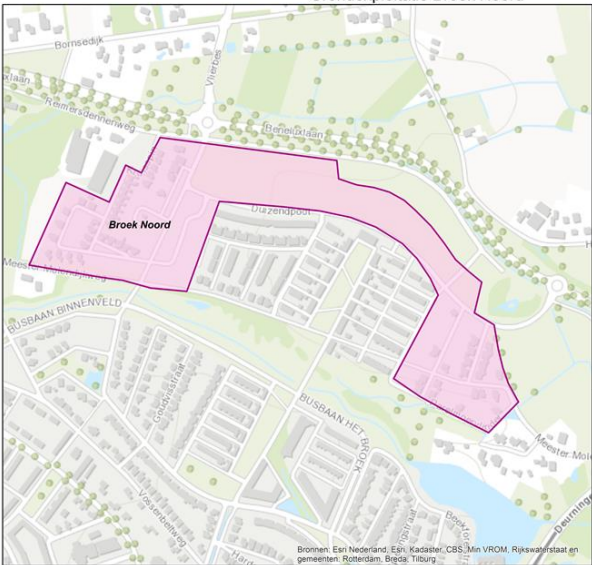
Het project is afgerond. De civiele kosten zijn hoger uitgevallen dan verwacht (€ 238.177). Dit is veroorzaakt door de afwikkeling van de contractuele verplichtingen tussen Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. en de gemeente Hengelo. In de herziening van vorig jaar is voor deze contractuele verplichtingen te weinig aandacht geweest. Dura en de gemeente Hengelo hebben voor het bouw en woonrijp maken van het project afspraken gemaakt tijdens het gezamenlijk ontwikkelen van Medaillon Over wie wat doet tegen welke prijs. Bij de ontbinding van de samenwerking zijn alleen de te bebouwen gronden gesplitst, niet de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken. De afwikkeling van de contractuele verplichtingen zijn de indexering van de prijsverhogingen van de materialen en personeelslasten. De overige afwijking in de kosten is veelal het leegboeken van het positieve resultaat van het project naar de reserve grondexploitaties. Het verschil in de subsidies en bijdrage is een teveel genomen winst. Deze € 162.000 is teruggeboekt vanuit de reserve grondexploitaties in de project om zo op een juiste wijze het complex af te kunnen sluiten. Het rentenadeel komt door een administratieve verwerking van al genomen winsten. Eenzelfde voordeel ontstaat in de reserve grondexploitaties.

Het project wordt afgesloten met een positief resultaat van € 1.525.835.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 101: Broek Noord

Broek Noord Projectnummer: 101							
	Grondexploitatie Broek Noord   Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>29,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>13,0 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>16,8 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	29,8 hectare	Substructuur	13,0 hectare	Netto uitgeefbaar	16,8 hectare
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	2025						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Realisatiefase						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwvolume	489 woningen						
Ambtelijk OG	Marcel Diepenmaat						
Projectleider	Rogier Jacobs						
Planeconoom	Mart Keur						
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021						

Bouw en woonrijp maken

Voor Broek Noord is het Bestemmingsplan vastgesteld en het opstellen van het inrichtingsplan is afgerond. De bestekvoorbereiding voor het bouwrijp maken is opgestart. Dit bestek wordt in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd, waarna aanbesteding en uitvoering van het bouwrijp maken plaatsvindt in het tweede kwartaal, met eventueel uitloop naar Q3 (afhankelijk van de nutspartijen).

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			244	159
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie Broek Noord	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	25.739.000	23.358.000	2.378.000	25.736.000	3.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-29.454.000	-21.456.000	-8.571.000	-30.027.000	573.000
Tijdsinvloeden	9.616.000	9.267.000	319.000	9.585.000	31.000
Eindresultaat	5.628.000			5.021.000	607.000
CW eindresultaat	5.120.000			4.639.000	561.000
Boekwaarde	10.603.000	10.896.000			-293.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

De ramingen zijn naar prijsniveau 2022 gebracht door ze te indexeren met de vastgestelde parameters. Verder zijn er geen grote afwijkingen ten opzichte van de bestaande verwachting.

Opbrengsten:

De verwachte opbrengsten zijn geactualiseerd als gevolg van de nieuwe grondprijzen. Als gevolg van de stijging van de grondprijzen verbetert de verwachte opbrengst substantieel. Huidige verwachting is dat in 2022 twee van de drie tranches worden afgenomen door de ontwikkelaar. Voor de gemeentelijke kavels wordt ingeschat dat een derde deel in 2022 wordt afgenomen, waarna de rest in 2023 wordt verkocht.

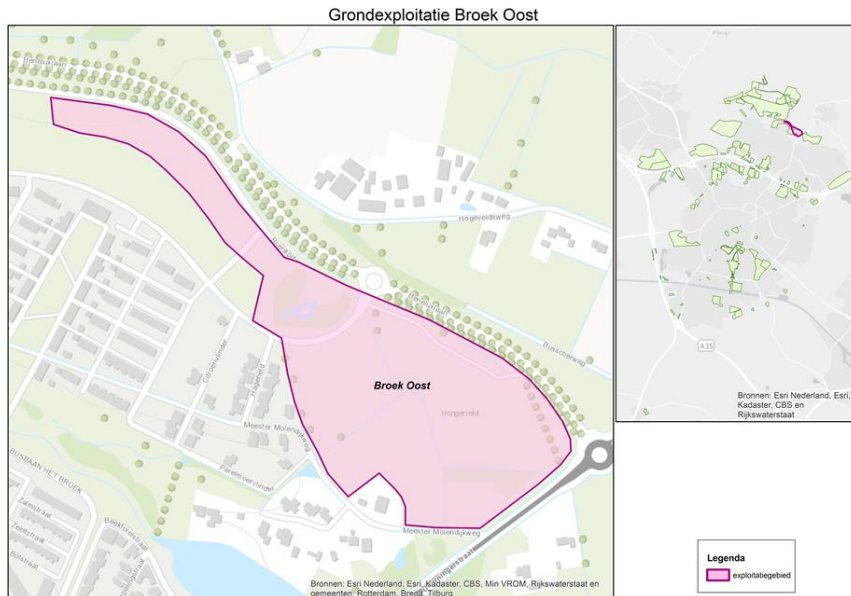
Tijdsinvloeden:

Als gevolg van rente-wijziging en de overige wijzigingen ontstaat een voordelig verschil van € 31.000. Na herziening van de grondexploitatie bedraagt het tekort op eindwaarde 31-12-2024 € 5.025.000.

Risico's

Aangezien het bestemmingsplan is vastgesteld en het inrichtingsplan door de ontwikkelaar is opgeleverd, kan het bouwrijp maken worden voorbereid. Er resteren op dit moment geen substantiële risico's.

Broek Oost
Projectnummer: 102



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	13,3 hectare
	Substructuur	11,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	2,1 hectare
Doel	De realisatie van 50 woningen.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw	
Startdatum project	2000	
Oplevering / einddatum project	Einde 2022 / begin 2023	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Circa 20.744 m ² uitgeefbaar terrein	
Ambtelijk OG	Marcel Diepenmaat	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Voor 2022 is de verwachting dat de realisatie van woningbouw wordt afgerond, waarna er woonrijp gemaakt kan worden. Het streven is om het hele deelgebied dan ook in 2022 af te ronden, inclusief de oplevering van de openbare ruimte.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			50	18
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	10.464.000	9.511.000	936.000	10.446.000	18.000
Subsidies en bijdragen	-5.554.000	-5.554.000	0	-5.554.000	0
Opbrengsten	-5.494.000	-5.335.000	0	-5.335.000	-159.000
Tijdsinvloeden	1.807.000	1.742.000	6.000	1.748.000	59.000
Eindresultaat	1.223.000			1.305.000	-82.000
CW eindresultaat	1.235.000			1.279.000	-44.000
Boekwaarde	-2.659.000	-364.000			-2.295.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

De verwachte kosten zijn geïndexeerd conform de vastgestelde parameters. De verwachte kosten zijn teruggebracht met € 100.000 als gevolg van de huidige inschatting wat er nog moet gebeuren. Het project nadert zijn einde waardoor er bovendien geen reden is om veel onvoorziene zaken te verwachten.

Opbrengsten:

De opbrengsten zijn gerealiseerd, waardoor de boekwaarde sterk is verbeterd.

Tijdsinvloeden:

Afgerond kosten de tijdsinvloeden 55.000 euro minder. Door de gunstiger boekwaarde heeft de rente minder invloed. De verwachting is dat de laatste werkzaamheden in de openbare ruimte voor het deel woonrijp maken in 2022 worden afgerond.

Risico's

Er resteren op dit moment geen substantiële risico's.

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 2021 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 2022 exploitatie overeenkomsten gesloten worden met de twee marktpartijen. Exploitatie overeenkomsten mogen conform de BBV niet worden opgenomen in een grondexploitatie en worden dus niet meegenomen in deze grondexploitatie.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Voornamelijk geldt hiervoor het volgende: ■ Stadskantoor: gerealiseerd; ■ Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd; ■ Horeca inclusief bovenliggende woningen: wordt in 2022 gerealiseerd.

Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen twee 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 wordt in 2022 exploitatie overeenkomsten gesloten voor Lange Wemen. Dat zal buiten deze grondexploitatie geadministreerd worden.
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 (gebiedsontwikkeling)
Projectleider	Ivo Heijenrath
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

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	68	
Kantoor/maatsch.	m ²	9.500	9.500	9.000	
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.201.000	13.859.000	248.000	14.107.000	94.000
Subsidies en bijdragen	-4.987.000	-4.987.000	0	-4.987.000	0
Opbrengsten	-8.773.000	-8.773.000	0	-8.773.000	0
Tijdsinvloeden	2.116.000	2.066.000	71.000	2.137.000	-21.000
Eindresultaat	2.557.000	2.484.000		2.484.000	73.000
CW eindresultaat	2.458.000	2.387.000		2.387.000	71.000
Boekwaarde	1.884.000	2.164.000			-280.000

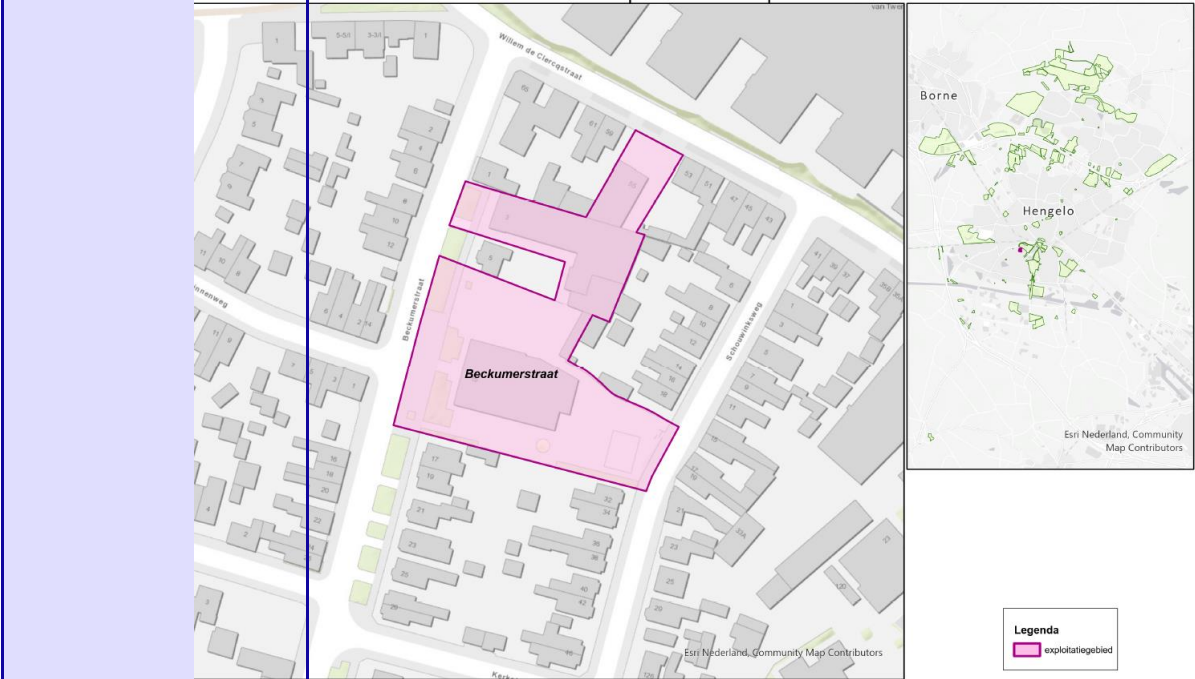
Korte toelichting op grex

Naar verwachting zal de horecawand nog conform de grondexploitatie uitgevoerd worden. Voor het overige is het de verwachting dat er kosten verhaald gaan worden middels exploitatie overeenkomsten. Deze worden naar verwachting in 2022 afgesloten. Op dit moment blijft de huidige grondexploitatie nog in stand. De (plan en civiele) kosten worden gezien de ontwikkelingen iets lager ingeschat (€ 94.000). De ontwikkeling van de horecawand gaat naar verwachting halverwege het jaar starten. Daarmee gaat de afronding van het gebied nog een jaar langer duren dan verwacht en nemen de rentekosten met 1 jaar toe (€ 21.000).

Risico's

De gemeente heeft het voortgezet gebruik van de gronden van de ontwikkelaar bedongen (de gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar). De eis van de ontwikkelaars is dat ze geen last mogen hebben van het voortgezet gebruik in de bouwstroom. Als er wel een vertraging ontstaat waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden, kan de ontwikkelaar schade claimen.

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 2021 de grondexploitatie vastgesteld (zaaknummer 3128460).	
Oplevering / einddatum project	Het is de bedoeling om eind 2023 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 2022 verkocht en de kavel aan de Willem de Clercqstraat in 2023.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden.	
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.	
Investering/exploitatie	Het gaat om een grondexploitatie.	
Bestemming	De bestemming wordt wonen en voor een klein deel werken.	
Bouwvolume	Het programma voor de Beckumerstraat bestaat uit 10 wooneenheden.	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Frank Kosters	

Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021
-------------------	---------------------------

Bouw en woonrijp maken

De kavel(s) worden bouwrijp gemaakt. De kavel(s) liggen al ontsloten op de Schouwinksweg, 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 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	657.000	438.000	217.000	655.000	2.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-819.000	-805.000	-394.000	-1.199.000	380.000
Tijdsinvloeden	0	6.000	-15.000	-9.000	9.000
Eindresultaat	-162.000			-554.000	392.000
CW eindresultaat	-153.000			-522.000	369.000
Boekwaarde		-361.000			

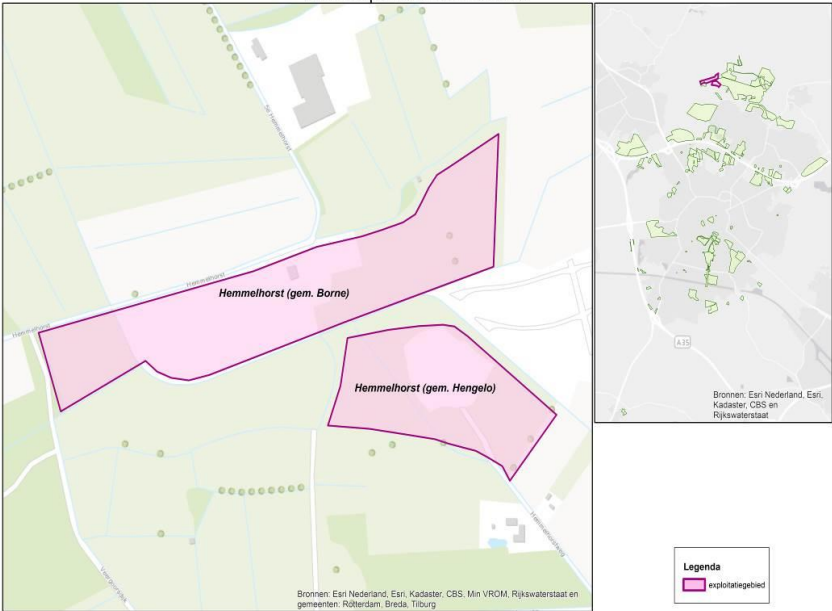
Korte toelichting op grex

De grondexploitatie verbetert met name doordat de verkoop van de Tuindorpschool voor meer is verkocht dan de taxatie. Daardoor ontstaat ook een (klein) voordeel in de rente.

Risico's

Niet van toepassing

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. Nu kunnen de kavels ook aan anderen verkocht worden.
Projectresultaat	Tot op heden zijn 3 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 fases bouwrijp gemaakt.
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing
Bestemming	Woningbouw
Bouwvolume	Circa 16 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Loes Temmink (gemeente Borne)
Planeconoom	Gineke Witvoet / Nick Klappe (gemeente Borne)
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

Momenteel is de eerste fase van de kavels op Borns grondgebied bouwrijp. De tweede fase wordt binnenkort bouwrijp gemaakt. De kavels op Hengeloos grondgebied zullen later bouwrijp gemaakt worden.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			16	3
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.183.000	4.382.000	769.000	5.150.000	33.000
Subsidies en bijdragen	-45.000	-50.000	0	-50.000	5.000
Opbrengsten	-8.442.000	-1.472.000	-7.866.000	-9.338.000	896.000
Tijdsinvloeden	1.898.000	1.997.000	-460.000	1.537.000	361.000
Eindresultaat	-1.406.000	4.857.000	-7.557.000	-2.701.000	1.295.000
CW eindresultaat	-1.176.000	-2.260.000		-2.259.000	1.083.000
Boekwaarde	4.778.000	4.857.000			-79.000

Korte toelichting op grex

In 2021 is € 17.000 besteed aan plan- en beheerkosten, is er € 5.000 pacht ontvangen en is € 67.000 rente betaald.

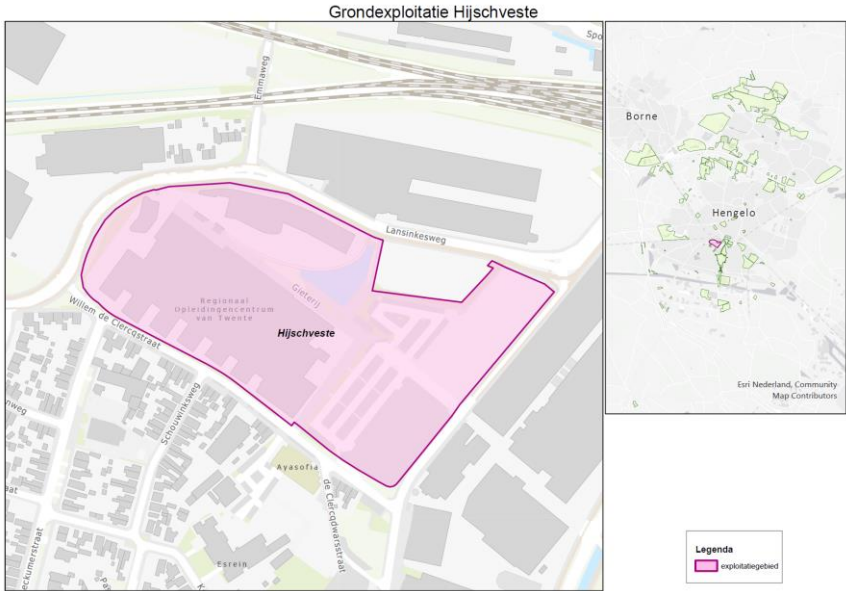
De geraamde kosten zijn met ongeveer € 33.000 afgenomen. Het restant van de stelpost voor asbest saneren à € 83.000 is vervallen, de kosten van bouw- en woonrijp maken van fase 2 en 3 zijn geïndexeerd (€ 27.000) en het budget voor plankosten is verhoogd met € 23.000 op basis van de ervaring van de laatste jaren. De raming van de opbrengsten is met € 896.000 gestegen door de marktontwikkeling in 2021. De tijdsinvloeden zijn gedaald doordat de rente is gedaald en doordat de opbrengsten aanzienlijk zijn gestegen. Per saldo verbeterd het eindresultaat met € 1.295.000 op eindwaarde en met € 1.083.000 contant per 01-01-2022.

In de Hemmelhorst zijn grenzend aan het deelgebied Stroomen, nog 13 kavels beschikbaar. Van de kavels liggen er 8 binnen de Bornse gemeentegrenzen en 5 binnen de grenzen van de gemeente Hengelo. Borne en Hengelo voeren voor gezamenlijke rekening en risico een grondexploitatie. De kavels gaan geleidelijk in de verkoop gebracht worden zodat er aan eventuele wijkers in de komende jaren toch nog een kavel in het gebied aangeboden kan worden.

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	2026	
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	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	

Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021
-------------------	---------------------------

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. In 2021 is een vijver gerealiseerd waarin regenwater wordt opgevangen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			2.000	
Horeca	m ²			1.400	
Woningen	Aantal			300	
Kantoor/maatsch.	m ²	4.000	4.000		
Overig	m ²	10.000	10.000	59.600	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	31.198.000	29.317.000	2.012.000	31.329.000	-131.000
Subsidies en bijdragen	-19.231.000	-19.968.000	-6.000	-19.973.000	742.000
Opbrengsten	-12.626.000	-11.890.000	0	-11.890.000	-736.000
Tijdsinvloeden	6.602.000	6.049.000	464.000	6.512.000	90.000
Eindresultaat	5.943.000			5.978.000	-35.000
CW eindresultaat	5.383.000			5.415.000	-32.000
Boekwaarde	10.092.000	3.508.000			-6.584.000

Korte toelichting op grex

In 2021 is afgerond € 627.000 besteed aan de realisatie van de vijver. Hiernaast zijn per saldo circa € 16.000 plankosten en circa € 6.000 beheerkosten gemaakt. De kosten van monitoring van grondwater bedroegen afgerond € 7.000 in 2021. De financieringskosten bedroegen € 152.000 in 2021. De te bebouwen grond is begin 2021 geleverd aan Van Wijnen. De koopsom is gebaseerd op de in december 2016 vastgelegde vaststellings- en gronduitgifte overeenkomst. Van de opbrengst is een deel, te weten € 736.000 verantwoord als vergoeding voor de nog uit te voeren werkzaamheden van bouwrijp maken en saneren.

De kosten zijn € 131.000 hoger dan per 1.1.2021 ingeschat. De overschrijding is in hoofdzaak te wijten aan meerkosten van de realisatie van de vijver. Deze overschrijding is ontstaan doordat de kwaliteit van de uitkomende grond slechter was dan op voorhand verwacht, de goot op de grens met de Brandweer lek was en de taluds opnieuw ingezaaid moesten worden na een zomerse hoosbui. Hiernaast moeten naar verwachting nog ruim € 20.000 kosten gemaakt worden voor nazorg waarop niet gerekend was.

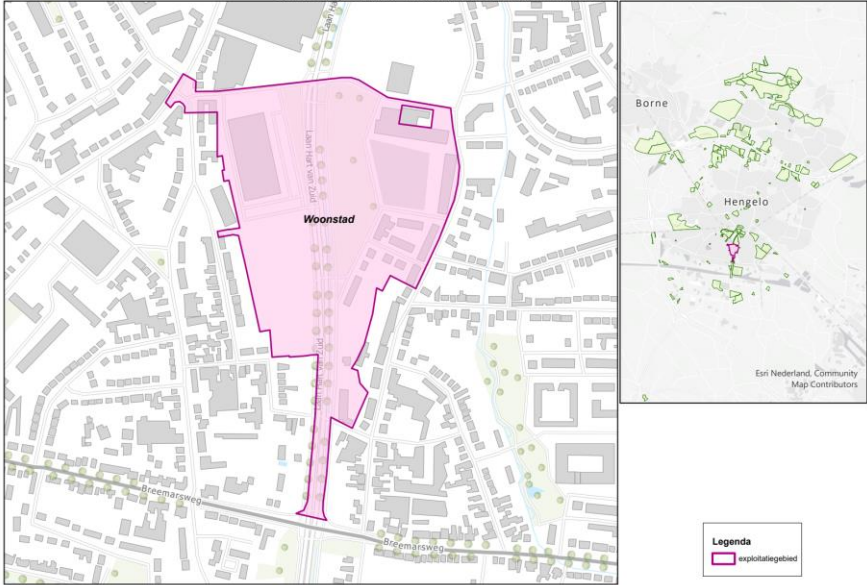
De financieringskosten en de gevolgen van kostenindexering zijn gedaald door de verlaging van het rentepercentage en de gewijzigde fasering.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 5.415.000 per 01-01-2022 en is daarmee ten opzichte van 2021 verslechterd met € 32.000. De verslechtering wordt met name veroorzaakt door de meerkosten van de vijver.

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.

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  Legenda exploitatiegebied	
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 is aangelegd tussen de Breemarsweg en Esrein. In Langeler Erve zijn 149 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 22 woningen, is gebouwd. In het gebied worden nog 128 woningen gerealiseerd.	
Startdatum project	2002	
Oplevering/ einddatum project	2025	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase	Uitvoerend stadium	
Grondexploitatie of investering	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen, verkeer, gemengde doeleinden	

Bouwvolume	60 woningen in de Smelterij, 68 woningen de Appendage, 78 woningen op de hoek van de Laan met Esrein.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Rogier Jacobs
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

In de strook langs de Laan is er in 2021 bouwrijp gemaakt. Na de bouw wordt er in fasen woonrijp gemaakt. De Appendage wordt bouwrijp gemaakt op basis van een ontwikkelplan van Van Wijnen. Na de bebouwing 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			377	171
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	30.000	30.000		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	47.128.000	43.401.000	3.919.000	47.319.000	-191.000
Subsidies en bijdragen	-32.711.000	-28.313.000	-630.000	-32.711.000	
Opbrengsten	-12.428.000	-12.428.000		-12.428.000	
Tijdsinvloeden	5.563.000	5.192.000	421.000	5.614.000	-51.000
Eindresultaat	7.553.000			7.795.000	-242.000
CW eindresultaat	7.125.000			7.273.000	-148.000
Boekwaarde	4.460.000	4.084.000			-376.000

Korte toelichting op grex

In 2021 is de grond in de Smelterij bouwrijp gemaakt voor € 118.000. In 2021 is circa € 110.000 uitgegeven aan plan- en beheerkosten. Ten aanzien van de planvorming voor de Appendage zijn grote stappen gezet. Er is circa € 67.000 uitgegeven aan financieringskosten. Vanuit de woningbouwimpuls is € 675.000 subsidie toegerekend in verband met de uitplaatsing van hinderactiviteiten die in het verleden heeft plaatsgevonden.

De kosten zijn toegenomen met € 191.000. Deze toename is een resultante van een aantal wijzigingen: Onder verwervingskosten is een reservering voor de betaling van overdrachtsbelasting over aankopen die tussen 2012 en 2017 gedaan zijn, à € 35.000, komen te vervallen. Deze kosten worden niet meer verwacht.

Voor maatregelen aan de Loweg als gevolg van de laan en de ontwikkeling van het winkelcentrum Esrein was een budget opgenomen van € 122.000 inclusief onvoorzien. Dit budget is komen te vervallen omdat investeringen in de bestaande openbare ruimte die niet ten dienste staan van de uitgifte van grond niet in de grondexploitatie verantwoord mogen worden.

Het bouwplan dat Van Wijnen ontwikkeld heeft voor de Appendage wordt op een kleiner oppervlak gerealiseerd dan was aangenomen in de laatst vastgestelde grondexploitatie. De oppervlakte van de openbare ruimte is daardoor groter en de raming van de inrichting van de openbare ruimte is daardoor met € 162.000 toegenomen. Hiernaast zijn de kosten toegenomen met € 122.000 als gevolg van indexering.

De plankosten worden per 01-01-2022 € 64.000 hoger ingeschat waarbij met name het budget voor de Smelterij verhoogd is.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 7.273.000 per 01-01-2022 en is daarmee verslechterd met € 148.000 ten opzichte van 01-01-2021.

Risico's

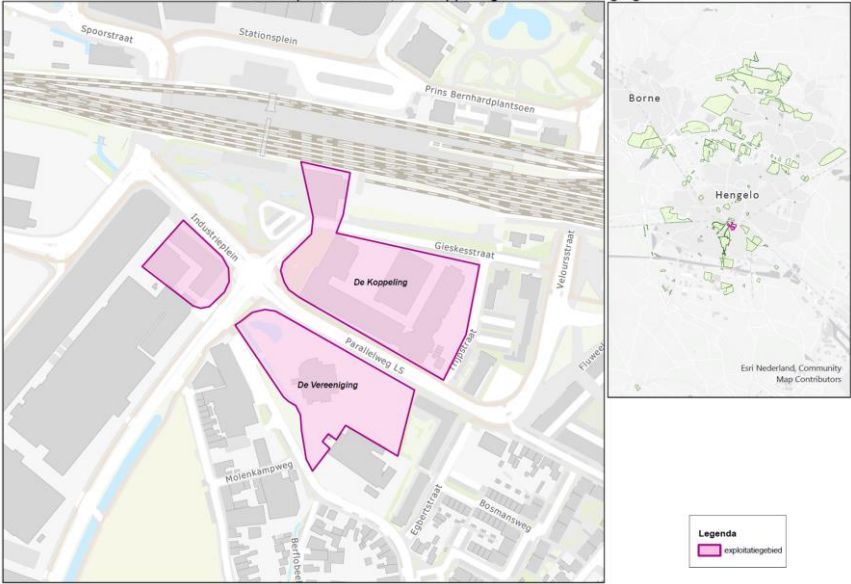
Doordat Van Wijnen veel tijd nodig heeft voor de ontwikkeling van uitvoerbare plannen, moet de gemeente meer tijd besteden aan de begeleiding en toetsing van de totstandkoming van deze plannen.

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 711 & 712: Hart van Zuid, CST, de Koppeling, de Vereeniging

Hart van Zuid, CST, de Koppeling, de Vereeniging Projectnummer: 711& 712

	Grondexploitatie CST, De Koppeling en De Vereeniging  Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>3,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>1,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>2,0 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	3,8 hectare	Substructuur	1,8 hectare	Netto uitgeefbaar	2,0 hectare
Exploitatiegebied	3,8 hectare						
Substructuur	1,8 hectare						
Netto uitgeefbaar	2,0 hectare						
Doel	Hart van Zuid levert zowel op (eu)regionaal niveau als op nationaal niveau een belangrijke bijdrage aan een duurzame versterking van de economische structuur. Daarvoor wordt in de Stationsomgeving een internationaal vestigingsmilieu gecreëerd voor bedrijven en instellingen gebaseerd op de aanwezige kennisintensieve bedrijven. Hiernaast worden kennisinstituten toegevoegd, worden de voorwaarden geschapen voor de vestiging van het WTC Twente en wordt de bereikbaarheid verbeterd. Eén van de hoofddoelstellingen is om een regionaal knooppunt te ontwikkelen waar een internationaal vestigingsklimaat ontstaat voor internationale en bovenregionale bedrijven en instellingen. Daarvoor vindt een ingrijpende herontwikkeling van de stationsomgeving plaats tot Centraal Station Twente. Essentieel voor het creëren van een internationale dimensie is de ontwikkeling van het Businessdistrict. Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering: ■ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid; ■ een knooppunt van economische activiteit. De functionele ontwikkeling van het Businessdistrict wordt in nauwe samenhang met het Vereenigingsgebouw vormgegeven. In de spin off van het Businessdistrict wordt het Vereenigingsgebouw ontwikkeld als business centrum van Twente met als functies congres- & vergaderfaciliteiten en horeca.						

Projectresultaat	Poppodium Metropool, kantoren voor Siemens (afgerond 10.000 m ²) en de P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De voormalige MTS is gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee is de eerste opstap voor de ontwikkeling van het Businessdistrict gezet, waardoor het WTC Twente ook in fysieke zin nadrukkelijk zichtbaar is op een betekenisvolle plek in de stationsomgeving van het Centraal Station van Twente. In de komende 10 jaar worden in het Business district 15.000 m ² kantoren en 50 woningen gerealiseerd. Het Vereenigingsgebouw wordt getransformeerd tot "business" centrum met congres, vergader- en horecafaciliteiten.
Startdatum project	2006
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralsnog gelden hiervoor de volgende einddata: ■ Vereenigingsgebouw: 2022; ■ Business district: 2029.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie & Investering in Stationsplein, fietsenstalling en verbouw bouwdeel 5 en 6.
Bestemming	Educatieve doeleinden, bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39.000 m ² educatieve doeleinden
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Sam Landman, Koen van Ekeris
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	28.237.000	24.261.000	4.213.000	28.474.000	-237.000
Subsidies en bijdragen	-17.484.000	-17.458.000	35.000	-17.423.000	-61.000
Opbrengsten	-6.674.000	-1.790.000	-5.079.000	-6.869.000	195.000
Tijdsinvloeden	2.210.000	1.045.000	1.151.000	2.196.000	14.000
Eindresultaat	6.288.000			6.378.000	-90.000
CW eindresultaat	5.274.000			5.346.000	-72.000
Boekwaarde	5.639.000	6.058.000			-419.000

Korte toelichting op grex

In 2021 is € 126.000 besteed aan plankosten voor met name het deelgebied de Koppeling. De beheerkosten bedroegen € 77.000 waarvan ruim € 61.000 'onroerende zaakbelasting' betrof. Er is een brug vervangen die het park voor het Vereenigingsgebouw verbindt met de Berfloweg. Hiermee waren € 38.000 kosten gemoeid. Conform afspraak is € 77.000 besteed als bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud van het Vereenigingsgebouw. Het exploitatieresultaat van de verhuur van kantoren in bouwdeel 5 en 6 bedroeg afgerond -€ 16.000 in 2021. De financieringskosten bedroegen € 85.000.

Het ontwikkelplan voor het Businessdistrict is afgerond in 2021; de nota van uitgangspunten is ter inzage gelegd en er is een realisatieovereenkomst gesloten op basis waarvan het ontwikkelplan gerealiseerd kan worden. Er zijn zienswijzen ingediend naar aanleiding van de nota van uitgangspunten. Deze zienswijzen gaven weer dat er twijfels zijn over de behoefte aan de hotelontwikkeling zoals gepresenteerd in de nota van uitgangspunten. Naar deze behoefte is een nader onderzoek gestart. De geactualiseerde grondexploitatie is niet gebaseerd op bovenvermeld ontwikkelplan en de nota van uitgangspunten. Wanneer de nota van uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden wordt, zal daar een bijpassende grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden.

De kosten zijn toegenomen met € 237.000. Deze toename is een resultante van een aantal wijzigingen: Onder verwervingskosten is een reservering voor de betaling van overdrachtsbelasting over aankopen die tussen 2012 en 2017 gedaan zijn, à € 45.000, komen te vervallen. Deze kosten worden niet meer verwacht. Onder plan- en beheerkosten is € 143.000 meer budget opgenomen waarvan € 99.000 betrekking heeft op een bijgestelde raming van de te betalen 'onroerende zaak belasting'. Er € 10.000 meer besteed dan beschikbaar was voor de werkzaamheden verband houdend met de brug over de BerflobEEK. De nog te realiseren kosten zijn verhoogd met € 130.000 in verband met de prijsontwikkeling.

Het exploitatieresultaat van de verhuur van bouwdeel 5 en 6 wordt op basis van het resultaat van 2021 € 61.000 lager ingeschat. De nog te realiseren opbrengsten zijn verhoogd met € 195.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in de woningbouw.

De wijzigingen in de parameters: de verlaging van de rente, de verhoging van de kostenstijging en de verlaging van de opbrengststijging van kantoren en overige voorzieningen vallen bijna tegen elkaar weg binnen de grondexploitaties van de Koppeling en de Vereniging. Het effect van de tijdsinvloeden daalt met € 14.000.

Het contante waarde resultaat verslechtert met € 72.000 per 01-01-2022.

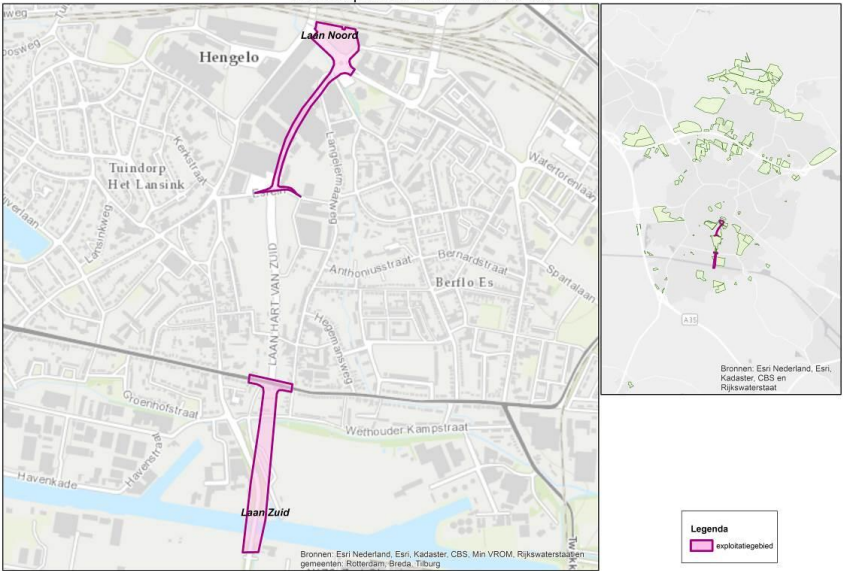
Risico's

De omvang van het programma blijft groot. Het risico bestaat dat onvoldoende invulling voor de m² (nieuwbouw) kantoren gevonden wordt en dat hierdoor een gedeelte van het programma niet of voor een lagere prijs gerealiseerd wordt.

De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij wil dat bouwdeel 1 van de MTS (tijdelijk) behouden wordt en dat het wenselijk is dat er onderzoek gedaan wordt naar de mogelijkheden van inpassing van bouwdeel 1 in de te realiseren nieuwbouw. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van voorlopige instandhouding. Met de kosten van inpassing is geen rekening gehouden.

In 2016 en 2017 is gestart met de exploitatie van bouwdeel 5 en 6 met als doel een vliegwiel te creëren voor de kantoorontwikkeling in de het Businessdistrict. De kosten die gemaakt worden in samenhang met het beheer en de exploitatie worden in principe in rekening gebracht bij huurders. Het risico bestaat dat een deel van de kosten niet verhaald kan worden.

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

Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid Projectnummer: 713 & 715							
	Grondexploitatie Laan Noord & Zuid  Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>2,09 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,04 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>0,05 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	2,09 hectare	Substructuur	2,04 hectare	Netto uitgeefbaar	0,05 hectare
Exploitatiegebied	2,09 hectare						
Substructuur	2,04 hectare						
Netto uitgeefbaar	0,05 hectare						
Doel	Verbeteren van de (eu)regionale bereikbaarheid en de economische structuur. De Laan Hart van Zuid is de drager van het plan Hart van Zuid. Met de uitvoering van de 1^e fase Hart van Zuid, waarmee medio 2005 is gestart, is het centrale deel van de Laan aangelegd. Het noordelijk en zuidelijk deel van de Laan zijn in 2018 en 2019 aangelegd. Het noordelijk deel betreft het deel tussen Esrein en het Industrieplein, ter hoogte van het Centraal Station Twente. Om dit wegvak te kunnen aanleggen is Stork Thermeq verplaatst naar de Kanaalzone. Het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid vormt de verbinding tussen de Breemarsweg en de Boekeloseweg en kruist daarbij het Twentekanaal. Over het Twentekanaal is een nieuwe brug gerealiseerd. Door de aanleg van de Laan Hart van Zuid ontstaat er rond het Centraal Station Twente een internationaal vervoersknooppunt met een uitstekend vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en instellingen. Tevens wordt voor de Kanaalzone de aansluiting op het rijkswegenstelsel aanzienlijk verbeterd. Daarnaast verbindt de Laan Hart van Zuid de diverse deelgebieden van het plan Hart van Zuid met elkaar.						
Projectresultaat	- De noordelijke Laan Hart van Zuid (tussen Esrein en Industrieplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industrieplein; - De zuidelijke Laan Hart van Zuid (tussen de Breemarsweg en de Boortorenweg) inclusief aangepaste kruispunten met de Breemarsweg, de ontsluitingsweg van de Kanaalzone, de Havenstraat en de Boortorenweg. Onderdeel van dit wegvak vormt ook de kruising met de Omloopleiding; - De aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal.						

Startdatum project	2010
Oplevering / einddatum project	2023
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering / exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Verkeer, wonen
Bouwvolume	2 woningen
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Theo Kupper, Robert Dwars (extern)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	41.827.000	36.892.000	367.000	37.259.000	4.568.000
Subsidies en bijdragen	-36.794.000	-35.144.000		-35.144.000	-1.650.000
Opbrengsten	-145.000	-12.000	-137.000	-149.000	4.000
Tijdsinvloeden	-1.290.000	-1.444.000	57.000	1.595.000	-2.885.000
Eindresultaat	3.598.000			580.000	3.018.000
CW eindresultaat	3.451.000			500.000	2.951.000
Boekwaarde	2.551.000	292.000			2.259.000

Korte toelichting op grex

In 2021 is de boekwaarde van de verwervingskosten binnen de grondexploitatie gecorrigeerd. De terug te betalen subsidie à € 3.700.000 die verstrekt is voor de verplaatsing van Stork Thermeq naar de Kanaalzone is in de jaarrekening van 2021 verantwoordt als een lening en niet meer als een kostenpost. De aansluiting van de zuidelijke laan op de bestaande infrastructuur wordt niet langer binnen de grondexploitatie verantwoord. Deze werkzaamheden worden in de jaarrekening 2021 verantwoord als investering met maatschappelijk nut. Investerings in de bestaande openbare ruimte mogen op basis van het BBV in de grondexploitatie verantwoord worden wanneer aangetoond kan worden dat het profijt van de investering aanzienlijk hoger is voor de in de grondexploitatie te ontwikkelen bouwgrond dan voor de bestaande stad. Dit kan niet aangetoond worden. De kosten die vóór 2021 zijn gemaakt, zijn overgeboekt naar een investeringsnummer. Op de eerder geboekte € 2.657.000 aan nog te innen subsidies (DUVV en Innovatiedriehoek) zijn € 874.000 tegen geboekt in de grondexploitaties op basis van de gerealiseerde kosten. Er is sprake van een tegenboeking vanwege de bovenvermelde correcties. De Raad van Arbitrage heeft zich uitgesproken over de zaak die Dura heeft aangespannen tegen de gemeente. Op basis van de uitspraak is € 605.000 betaald aan Dura.

Er zijn € 69.000 plankosten gemaakt waarvan het merendeel betrekking had op de verantwoording van subsidies. Voor de BDU subsidie is een verzoek tot vaststelling ingediend in 2021.

In de geactualiseerde grondexploitaties worden € 4.568.000 minder kosten verantwoord. Onder verwervingskosten is een reservering voor de betaling van overdrachtsbelasting over aankopen die tussen 2012 en 2017 gedaan zijn, à € 148.000, komen te vervallen. Deze kosten worden niet meer verwacht. Met de correcties van de terug te betalen subsidie en de investering in de aansluiting van de zuidelijke laan op de bestaande infrastructuur zijn € 5.080.000 (3.700.000+1.380.000) kosten uit de grondexploitatie vervallen.

De behandeling in en de uitspraak van de Raad van Arbitrage heeft geleid tot € 615.000 kosten waarop niet gerekend werd. De kosten van de subsidieverantwoording en de juridische bijstand waren circa € 46.000 hoger dan geraamd.

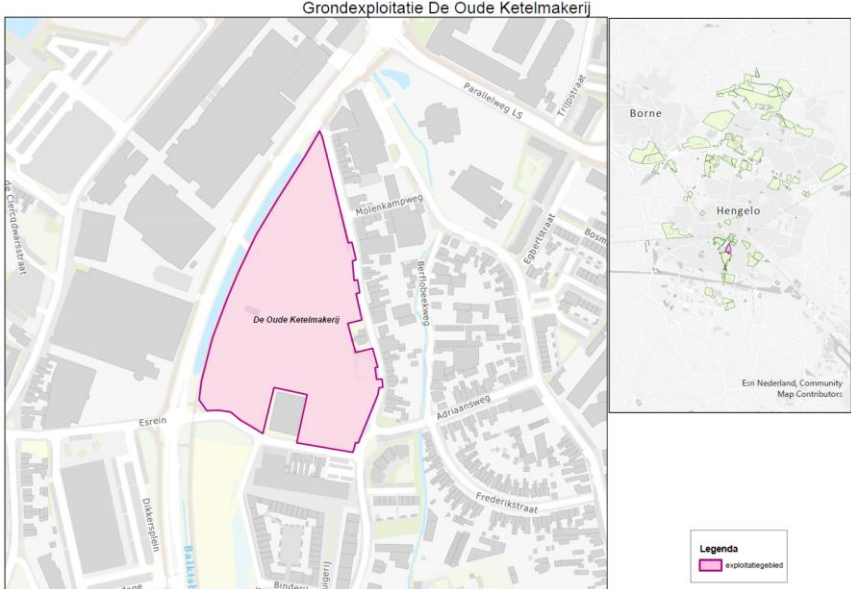
De geraamde subsidie vanuit de innovatiedriehoek is per 01-01-2022 verlaagd met € 1.650.000 omdat de kosten verlaagd zijn.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met € 2.951.000.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 714: Hart van Zuid, de Oude Ketelmakerij

Hart van Zuid, de Oude Ketelmakerij Projectnummer: 714		
	 Grondexploitatie De Oude Ketelmakerij 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 circa 300 woningen gerealiseerd worden.	
Projectresultaat	Realisatie van circa 300 woningen waarvan een belangrijk aandeel betaalbaar is, binnen een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2028	
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	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

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		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.285.000	7.979.000	8.294.000	16.272.000	13.000
Subsidies en bijdragen	-10.853.000	-9.109.000	-1.744.000	-10.853.000	0
Opbrengsten	-2.123.000	-23.000	-2.412.000	-2.435.000	312.000
Tijdsinvloeden	399.000	-160.000	515.000	354.000	45.000
Eindresultaat	3.708.000			3.338.000	370.000
CW eindresultaat	3.228.000			2.906.000	322.000
Boekwaarde	593.000	-1.313.000			1.906.000

Korte toelichting op grex

Het in erfpacht uitgegeven perceel waarop hal 16 staat, is in 2021 uit de grondexploitatie gehaald en ondergebracht in het erfpachtcomplex. Het perceel is overgezet op basis van de economische waarde à € 312.700. De plan- en beheerkosten bedroegen € 38.000 in 2021. Van Wijnen heeft de grond in Woonstad Noord, conform afspraak, gehuurd. De opbrengst uit huur en de canon die tot en met juni 2021 in de grondexploitatie verantwoord is, bedroeg € 157.000 in 2021. Vanuit de woningbouwimpuls is een bijdrage van € 1.484.000 verantwoord in verband met de in het verleden gerealiseerde kosten van uitplaatsing hinderactiviteiten.

De gepresenteerde afwijking betreft de afwijking ten opzichte van de grondexploitatie die bij de gewijzigde kaderstelling (zaaknummer 3221399) is vastgesteld.

In de geactualiseerde grondexploitatie wordt € 13.000 minder kosten verantwoord: Onder verwervingskosten is een reservering voor de betaling van overdrachtsbelasting over aankopen die tussen 2012 en 2017 gedaan zijn, à € 237.000, komen te vervallen. Deze kosten worden niet meer verwacht. De in erfpacht uitgegeven grond is overgedragen voor een bedrag dat € 26.000 hoger ligt dan het geraamde bedrag. Door actualisatie van de prijzen zijn de kosten gestegen met circa € 230.000. De beheerskosten zijn gecorrigeerd en daardoor toegenomen met € 20.000. De residuele grondwaarde is geactualiseerd aan de hand van marktontwikkelingen. De geraamde grondopbrengst van de verkoop van grond voor woningbouw is hierdoor toegenomen met € 312.000. De tijdsinvloeden kosten € 45.000 minder.

Het contante waarde resultaat is verbeterd met € 322.000 per 01-01-2022. Deze verbetering is met name een gevolg van de opbrengstindexering.

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 en 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.

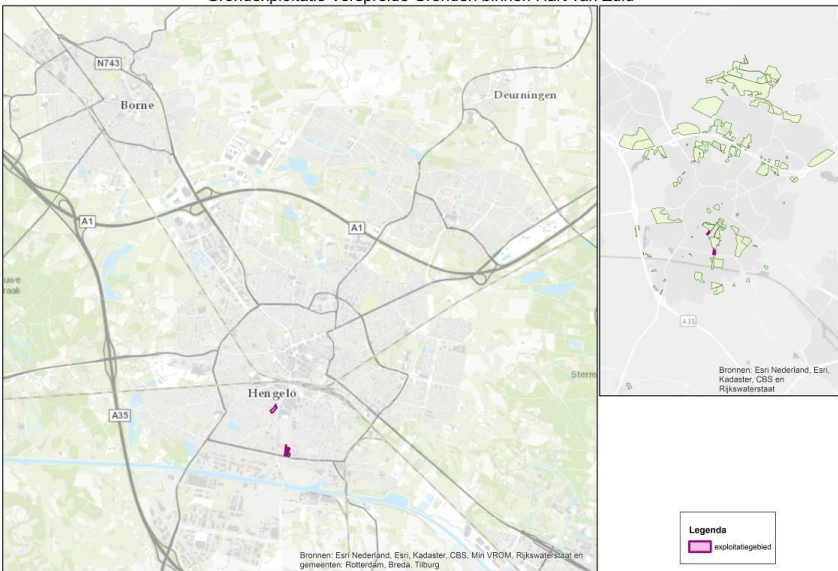
De parkeerbehoefte is zo groot dat de garages ook onder openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. Hierdoor kan het nodig zijn om parkeerplaatsen voor te financieren en dat brengt extra financieringskosten met zich mee. Dit risico kan ingeperkt worden door de fasering van de bouwprojecten afhankelijk te stellen van de ligging van de te realiseren parkeergarages.

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. Er moet gestart zijn met de bouw in één van de deelprojecten voor februari 2024. Wanneer niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, kan de subsidie lager vastgesteld worden.

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

Aan de inzet van cofinanciering vanuit de reserve bodemsanering worden voorwaarden gesteld. Wanneer niet aan deze voorwaarden voldaan kan worden, zal een groter deel van de cofinanciering elders gevonden moeten worden.

Complex 790: Hart van Zuid, de Hofmakerij en de Verbinding

Hart van Zuid, de Hofmakerij en de Verbinding Projectnummer: 790		
	Grondexploitatie Verspreide Gronden binnen Hart van Zuid  Bronnen: Eari Nederland, Eari, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,9 hectare
	Substructuur	0,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,7 hectare
Doel	Doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.	
Projectresultaat	De opstallen zijn inmiddels afgestoten. De gronden worden ontwikkeld.	
Startdatum project	1998/2021	
Oplevering / einddatum project	2025	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Maatschappelijk	
Bouwvolume		
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Martine Briggeman/Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal	1	1	12	0
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	800	800		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	3.441.000	2.953.000	571.000	3.525.000	-84.000
Subsidies en bijdragen	-1.444.000	-1.444.000		-1.444.000	
Opbrengsten	-1.501.000	-897.000	-620.000	-1.517.000	16.000
Tijdsinvloeden	1.672.000	1.518.000	133.000	1.651.000	21.000
Eindresultaat	-2.168.000			-2.214.000	46.000
CW eindresultaat	-2.003.000			-2.046.000	43.000
Boekwaarde	2.102.000	2.130.000			-28.000

Korte toelichting op grex

In 2021 zijn circa € 72.000 plankosten gemaakt, waarvan het merendeel besteed is aan de planvorming voor de Hofmakerij. In 2021 is de opbrengst van de verkoop van een woningbouwperceel aan de Ottoweg à € 78.000 in de grondexploitatie verantwoord. De financieringskosten bedroegen € 32.000.

De stijging van de kosten en opbrengsten is met name een gevolg van prijsstijgingen. Hiernaast is € 30.000 extra budget opgenomen voor de planvorming van de Verbinding die in 2022 weer prioriteit gaat krijgen.

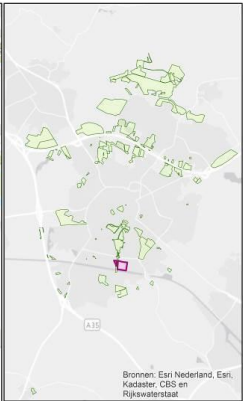
Per 01-01-2022 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 2.046.000. Hiermee is het resultaat met circa € 43.000 verslechterd. Deze verslechtering is met name veroorzaakt doordat extra budget voor plankosten opgenomen is.

Risico's

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

De kosten van het bouwrijp maken van de Hofmakerij zijn hoger doordat verdachte objecten aangetroffen worden bij onderzoek naar niet gesprongen explosieven.

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

Hart van Zuid, 2 ^e fase – Kanaalzone Projectnummer: 716							
	Grondexploitatie Kanaalzone   Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, MvVROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>9,6 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>6,8 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	9,6 hectare	Substructuur	2,8 hectare	Netto uitgeefbaar	6,8 hectare
Exploitatiegebied	9,6 hectare						
Substructuur	2,8 hectare						
Netto uitgeefbaar	6,8 hectare						
Doel	Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd.						
Projectresultaat	Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.						
Startdatum project	2010						
Oplevering / einddatum project	31-12-2026						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Uitvoeringsfase						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestemming	Bedrijventerrein						
Bouwwolume	68.000 m ² grond						
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw						
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink /Marcel Diepenmaat						
Projectleider	Sybold Herder						
Planeconoom	Gineke Witvoet / Willem Harkink						
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021						

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.117.000	11.815.000	233.000	12.048.000	69.000
Subsidies en bijdragen	-4.490.000	-4.490.000		-4.490.000	
Opbrengsten	-8.692.000	-5.248.000	-3.516.000	-8.765.000	73.000
Tijdsinvloeden	161.000	250.000	-10.000	239.000	-78.000
Eindresultaat	-904.000	2.327.000		-967.000	63.000
CW eindresultaat	-818.000			-893.000	75.000
Boekwaarde	2.252.000	2.326.000			-74.000

Korte toelichting op grex

Kosten

Door het inkorten van de uitgifte zijn er nu minder plankosten geraamd en verbetert de geprognosticeerde eindwaarde.

Opbrengsten

De verwachting is dat alle kavels in 2024 zijn verkocht. Gelet op het uitgifte tempo is dat een realistische verwachting.

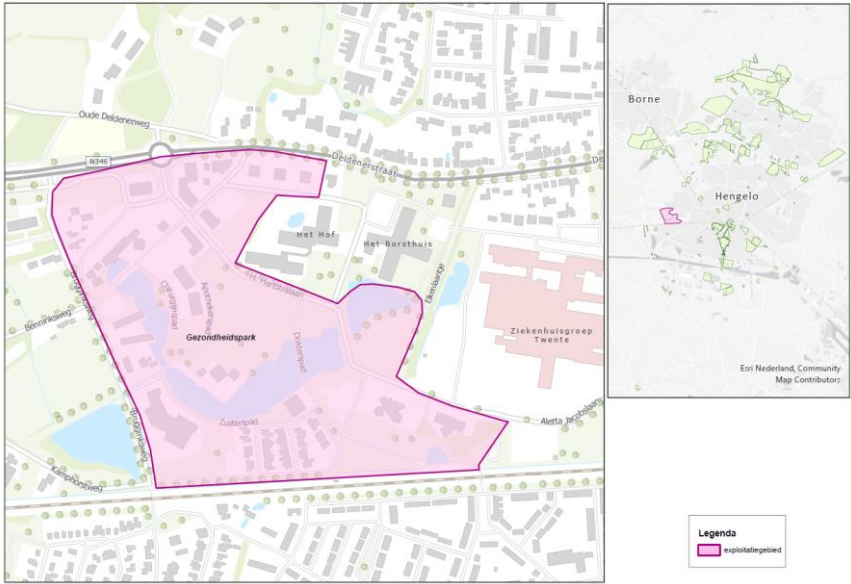
Tijdsinvloeden

De looptijd van het plan is ingekort tot 31-12-2025, waardoor er minder rentelasten worden verwacht.

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 de laatste kavels in 2030.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk	
Bouwvolume	Circa 123.000 m ²	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Christel Zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Bouw en woonrijp maken

Het plangebied is bouwrijp en de openbare ruimte is woonrijp. De civiele kosten zullen daardoor nihil zijn. Mogelijk wat herstel werkzaamheden.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.558.000	21.672.000	505.000	22.177.000	381.000
Subsidies en bijdragen	-3.483.000	-3.506.000	0	-3.506.000	-23.000
Opbrengsten	-22.218.000	-13.431.000	-9.203.000	-22.634.000	416.000
Tijdsinvloeden	10.392.000	9.370.000	724.000	10.094.000	298.000
Eindresultaat	7.249.000			6.132.000	1.117.000
CW eindresultaat	6.066.000			5.131.000	935.000
Boekwaarde	14.249.000	14.106.000			143.000

Korte toelichting op grex

Uit het onderzoek van Snelderzijlstra Bedrijfsmakelaars en uit het STEC onderzoek, beide uit 2021, is gekomen dat er wel kansen zijn voor dit soort specifieke bedrijventerreinen. Dat merken we ook op uit de belangstelling. Dat heeft helaas nog niet geleid tot concrete overdrachten van gronden, maar er zijn momenteel meerdere opties getekend. Waarschijnlijk worden er in 2022 meerdere kavels overgedragen, maar omdat het verkoopproces een behoorlijk lange periode beslaat, kan deze doorlopen tot in 2023. De verkoopplanning is daarop afgestemd. In 2022 zal een nog actiever acquisitie-strategie worden ingezet.

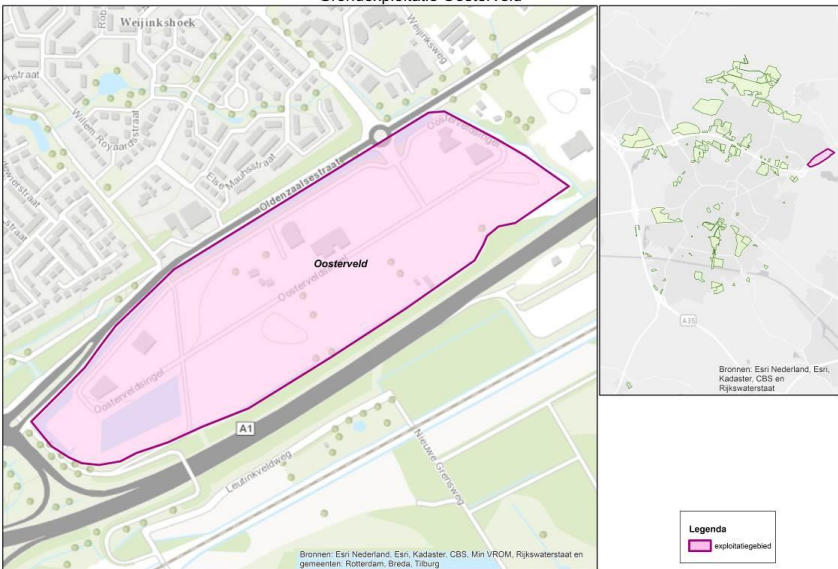
De kosten zijn verbeterd met € 381.000. In de grondexploitatie was een vastgoedobject opgenomen (kavel 16), maar door regelgeving in de BBV, is dat niet meer toegestaan. Het vastgoedobject (opbrengst € 395.000) is uit de grex gehaald en ondergebracht in het vastgoedbedrijf. Verder zijn de kosten nagenoeg gelijk gebleven aan de herziening van vorig jaar. De opbrengsten zijn met € 416.000 aanzienlijk verbeterd. Dit heeft te maken met de markt conforme kavelprijs (voortgekomen uit de onderzoeken) die hoger ligt dan reeds opgenomen in de grondexploitatie. Deze aanpassing heeft invloed op de tijdsinvloeden; een verbetering van € 298.000. De opbrengsten indexering is lager geworden, door het verschuiven in de verkoop planning. De verkoop is behouden weggezet in de planning en gebaseerd op de lopende verkopen of gesprekken.

De grondexploitatie is dus op alle fronten verbeterd. Het saldo op eindwaarde per 31-12-2030 verbetert door de hiervoor vermelde ontwikkelingen met € 1.117.000 tot € 6,1 miljoen. Afronding en afsluiting van het project gezondheidspark staat gepland voor 2030.

Risico's

De uitgifte van de kavels kan langzamer verlopen dan gepland. Met constante monitoring wordt geprobeerd dit risico voor te blijven of te reduceren. Een ander risico is dat de te maken kosten voor het verkleinen van kavels (zodat deze beter verkoopbaar worden) niet doorbelast kunnen worden aan potentiële gebruikers. Je moet hierbij denken aan de kosten voor het aanleggen van wegen en openbare ruimte. En als laatste hebben we een risico opgenomen voor het wijzigen van het type bedrijventerrein. Het is nu een bedrijventerrein speciaal gericht op zorg gerelateerde bedrijven. Als we dit loslaten en we maken er een regulier bedrijventerrein van, dan zal de grondexploitatie verslechteren, omdat de grondprijzen daarvan lager liggen (meer grondgebonden).

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	22,2 hectare
	Substructuur	7,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	15,1 hectare
Doel	Met het project Oosterveld wordt door middel van actief grondbeleid in totaal 15 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein ontwikkeld.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 29 kavels voor bedrijven verkocht en geleverd.	
Startdatum project	2001	
Oplevering / einddatum project	2023	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project zit in de uitvoeringsfase. Het hele terrein is bouwrijp gemaakt. De kavelverkoop loopt gunstig.	
Investering/exploitatie	Exploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid	
Bouwvolume	Circa 15 hectare bedrijvigheid	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Marcel Diepenmaat	
Projectleider	Sybold Herder	
Planeconoom	Willem Harkink	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Bouw en woonrijp maken

Er is nog een restantbudget voor kleine aanpassingen van de verkaveling beschikbaar.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			149.960	86.708

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.781.000	15.933.000	207.000	16.140.000	641.000
Subsidies en bijdragen	-768.000	-768.000	0	-768.000	0
Opbrengsten	-21.073.000	-12.838.000	-9.304.000	-22.142.000	1.069.000
Tijdsinvloeden	11.105.000	9.502.000	221.000	9.723.000	1.382.000
Eindresultaat	6.045.000	11.829.000	-8.876.000	2.953.000	3.092.000
CW eindresultaat	4.491.000			2.838.000	1.653.000
Boekwaarde	15.668.000	11.829.000			3.839.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

De verwachte plan- en beheerkosten zijn afgenomen ten gevolge van de versnelde uitgave van de kavels. Oorspronkelijk was de verwachte einddatum in 2030. Deze is nu teruggebracht naar 2023. Daarnaast is er nog minimaal rekening gehouden met kosten van bouw- en woonrijp maken en is de stelpost voor saneren verwijderd.

Opbrengsten:

De geraamde grondopbrengsten zijn € 1.069.000 gestegen door de verwerking van het actuele grondprijzadvies. De verwachting was vorig jaar dat er 19.393 m² verkocht zou worden. Er is in 2021 echter 30.708 m² verkocht. Er resteert nu nog 63.474 m² die grotendeels al in optie zijn gegeven. De verwachting is dat de meeste kavels in 2022 worden uitgegeven.

Tijdsinvloeden:

De gehanteerde kosten- en opbrengstenstijging zijn conform de percentages die binnen de gemeente Hengelo voor alle bedrijventerreinen worden gehanteerd. De totale financieringskosten zijn fors gedaald door het inkorten van de looptijd.

Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2022 bedraagt € 2.838.000 negatief en is daarmee verbeterd met € 1.653.000. De verbetering is veroorzaakt door het vervallen van kosten, de verhoging van de grondprijs per 01-01-2022 en de verkorting van de looptijd.

Uitgiftefasering binnen de grondexploitatie:

De verwachting is dat zowel in 2022 als in 2023 3,16 hectare wordt uitgegeven.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus Projectnummer: 96	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 25,8 hectare Substructuur 8,3 hectare Netto uitgeefbaar 17,5 hectare
Doel	De realisatie van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om de bovenlokale economie voor nieuwvestiging en groei van het bedrijfsleven in Hengelo.
Projectresultaat	Het ontwikkelen van een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.
Startdatum project	2002
Oplevering / einddatum project	2034
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwwolume	17,5 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Sybold Herder
Planeconoom	Kees Pegman / Willem Harkink
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	23.076.000	22.428.000	737.000	23.165.000	-89.000
Subsidies en bijdragen	-2.542.000	-2.525.000	-17.000	-2.542.000	0
Opbrengsten	-28.826.000	-17.335.000	-11.445.000	-28.780.000	-46.000
Tijdsinvloeden	19.126.000	16.602.000	2.643.000	19.245.000	-119.000
Eindresultaat	10.834.000			11.089.000	-255.000
CW eindresultaat	8.375.000			8.572.000	-197.000
Boekwaarde	18.805.000	19.170.000			-365.000

Korte toelichting op grex

Het project bevindt zich aan het einde van de realisatiefase. Uitgifte van de grond in zo snel mogelijk tempo is van belang, echter de uitgifte staat al enige tijd stil, zo ook in 2021. De bedrijventerreinen zijn rentekostengevoelig vanwege de hoge boekwaarde en de langere uitgiftetijd.

Kosten:

De gemaakte plan- en beheerskosten wijken tezamen niet substantieel af van hetgeen was begroot voor 2021.

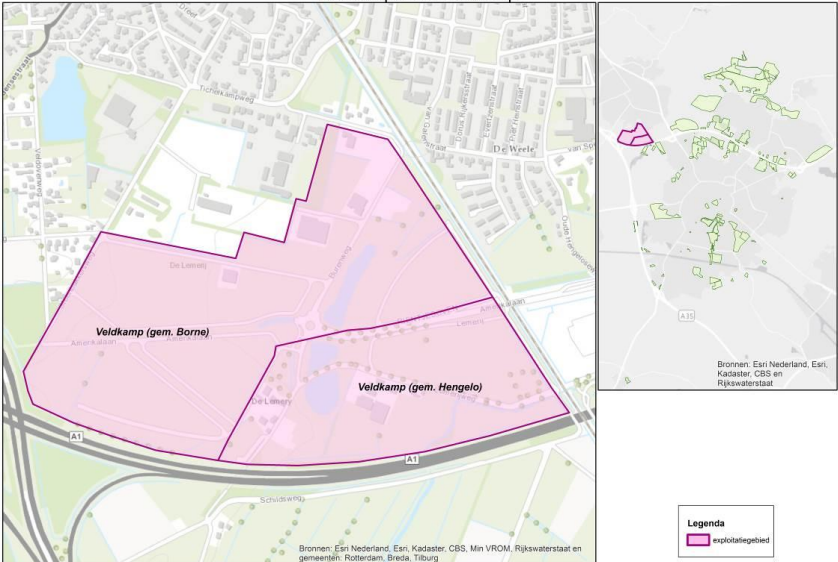
Opbrengsten:

Ondanks dat er geen kavelverkoop heeft plaatsgevonden, zijn de kavelprijzen toch aangepast, omdat de slechte verkoopbaarheid andere oorzaken kent.

Risico's

De risico's bij Campus hangen samen met de verkoopbaarheid van kavels en deelgebieden als gevolg van specifieke locatie-eisen. Bij minder sterke vraag zal de uitgifte vertragen, waardoor plan- en rentekosten toenemen.

Complex: Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp Projectnummer: -		
	Grondexploitatie Veldkamp  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 56 hectare Substructuur 27 hectare Netto uitgeefbaar 29 hectare	
Doel	Het versterken van de regionale economie door ruimte beschikbaar te maken voor groei van het bedrijfsleven van Hengelo en Borne.	
Projectresultaat	Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 hectare. Hiervan is circa 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	Oorspronkelijk was de einddatum gepland in 2030. Met de uitgifte van 13 kavels in 2021, is de verwachte einddatum teruggebracht naar 2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Voor het totale gebied de Veldkamp geldt dat de definitiefase is afgerond en het bestemmingsplan is vastgesteld. Het project bevindt zich in de realisatiefase. Afgezien van het deelgebied de Groene Wig is het terrein bouwrijp gemaakt en in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt.	

Investering/exploitatie	Voor het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld die door beide gemeenteraden is vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 ^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	29 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits Michel Kottelman (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Roy Knobben Jack Zander (gemeente Borne)
Projectleider	Sybold Herder
Planeconoom	Willem Harkink (Hengelo en Borne)
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Bouw en woonrijp maken

Afgezien van het deelgebied de Groene Wig is het gehele terrein bouwrijp gemaakt en zijn de kavels in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt. In 2021 is versneld met woonrijp maken begonnen omdat langer wachten tot vermijdbare uitgaven zou leiden.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			291.200	200.348

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.958.646	316.939	1.514.086	48.895.889	-62.757
Subsidies en bijdragen	-331.818	-13.922	-15.500	-336.542	-4.724
Opbrengsten	-46.576.995	-10.399.855	-16.353.355	-47.791.773	-1.214.778
Tijdsinvloeden	27.154.423	669.336	1.515.871	24.275.722	-2.878.700
Eindresultaat	29.204.256	-9.427.502	-13.338.898	25.043.296	-4.160.960
CW eindresultaat				23.136.134	
Boekwaarde		38.382.194			

Korte toelichting op grex**Kosten:**

De verwachte kosten zijn afgenomen ten gevolge van de versnelde uitgave van de kavels. Oorspronkelijk was de verwachte einddatum in 2030. Deze is nu teruggebracht naar 2025. Dit is van invloed op de plankosten, beheerkosten en kosten bouw- en woonrijp maken.

Opbrengsten:

De verwachting was vorig jaar dat er 23.746 m² uitgegeven zou worden. Er is in 2021 echter 65.767 m² uitgegeven. Er resteert nu nog 90.852 m² die grotendeels al in optie zijn. De verwachting is dat de meeste kavels in 2022 worden uitgegeven.

Tijdsinvloeden:

De gehanteerde kosten- en opbrengstenstijging zijn conform de percentages die binnen de gemeente Hengelo voor alle bedrijventerreinen worden gehanteerd. Voor 2023 en 2024 wordt de parameter opbrengstenstijging van 2% realistisch geacht. De totale financieringskosten zijn fors gedaald door het inkorten van de looptijd met 5 jaar.

Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2022 bedraagt € 23.136.134 negatief. Het resultaat betekent voor de gemeente Hengelo een voorziening van € 16,2 mln. en de gemeente Borne van € 6,9 mln. De looptijd van de grondexploitatie is tot 31-12-2025. Ten opzichte van de grondexploitatie 2021 is dit een verkorting van 5 jaar, op basis van een geactualiseerde prognose die rekening houdt met de resultaten in 2021 en de jaren daarvóór.

Stand van zaken per 01-01-2022:

Totaal uitgeefbaar: 291.200 m² (100%)

Uitgegeven: 200.348 m² (69%)

Nog uit te geven: 90.852 m² (31%)

Uitgiftefasering binnen de grondexploitatie

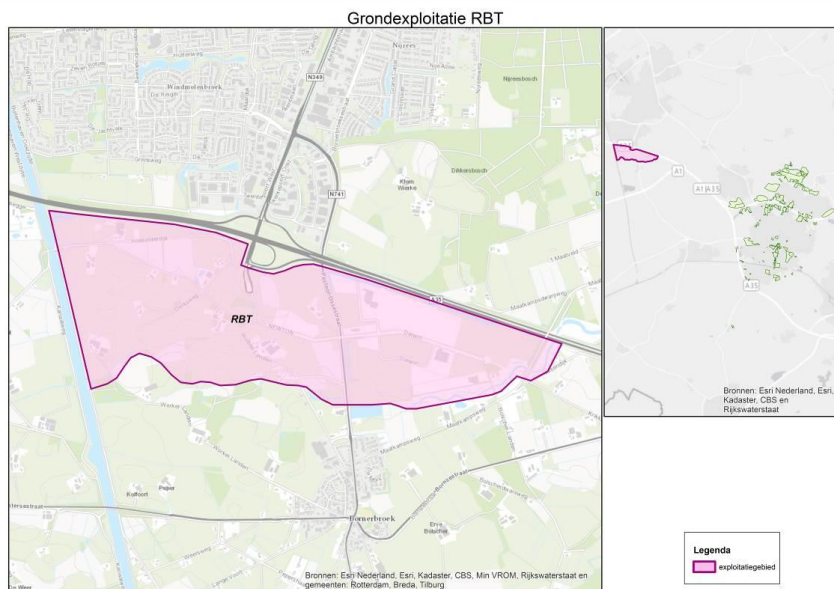
2022 – 2024 Jaarlijks 30 ha

Risico's

Er worden geen risico's meer verwacht.

Complex: Businesspark XL

Businesspark XL Projectnummer: -



Korte toelichting

Ontwikkelingen 2021:

De gemeentelijke planning ten behoeve van de vaststelling van de jaarrekening - en daarmee de herzieningen van de grondexploitaties - lopen niet synchroon met de herziening van de grondexploitatie van het Businesspark XL. Op het moment van dit schrijven is de grondexploitatie BXL geactualiseerd.

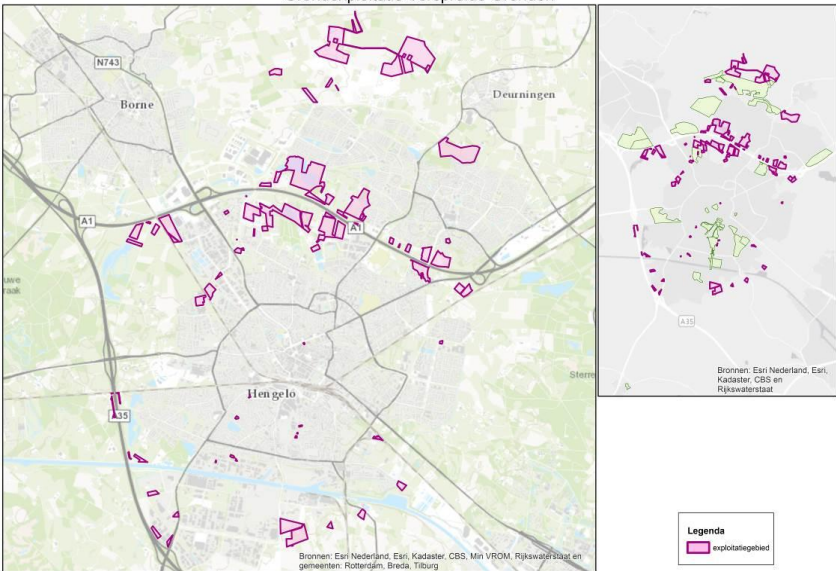
In miljoenen	Eindwaarde		Contante waarde		
Grex per	per	bedrag	per	Bij 0,65% discontering (rente)	Bij 2% discontering BBV
1-1-2021	31-12-2028	-5,5	1-1-2021	-5,2	-4,7
			1-1-2022	-5,3	-4,8
1-1-2022	31-12-2025	7,7	1-1-2022	7,5	7,1
Verschil		13,2	1-1-2022	12,8	11,9

De laatst vastgestelde grondexploitatie sloot op een tekort van € 4,7 miljoen (netto contant per 01-01-2021). Dit zou, verhoogd met 2% rente, € 4,8 miljoen op netto contante waarde per 01-01-2022 moeten zijn. De herziende grondexploitatie met peildatum 01-01-2022 sluit op € 7,1 miljoen positief netto contante waarde. Daarbij is gerekend met de volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplichte discontovoet van 2% per jaar. Gerekend met de werkelijke rente bedraagt dit zelfs € 7,5 miljoen positief. Per saldo is sprake van een verbetering van de concept grondexploitatie van € 11,9 miljoen. De belangrijkste reden voor verbetering van de grondexploitatie is dat in 2021 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (17,9 hectare, in plaats van 11,5 hectare) en daarnaast overeenstemming is bereikt over de (toekomstige) uitgifte van in totaal 25 hectare. Dit resulteert in een verkorting van de looptijd van het project. Uitgifte vindt plaats tegen hogere grondprijzen en tevens wordt een groter oppervlak dan begroot uitgegeven. Dit alles heeft ook een positief effect op de begrote civieltechnische werken en plankosten. Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar wordt verwezen naar de jaarstukken van 2021, paragraaf 4.5.1.

Risico's

De risico's van deze grondexploitatie worden beschreven in de paragrafen 4.5.2. en 4.6 van de jaarstukken over 2021. 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: Materiële Vaste Activa

Materiële Vaste Activa Projectnummer: -	
	Grondexploitatie Verspreide Gronden  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Ronsse, 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. Het is de bedoeling om jaarlijks een aantal gronden opnieuw te taxeren.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en als het kan worden gronden geruild of verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	De niet in exploitatie genomen gronden zijn financieel weergegeven door middel van een boekwaarde overzicht.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Niet van toepassing
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021 (B)	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project	Afwijking A-B
Kosten	65.343.637	65.343.637			0
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			0
Opbrengsten	-40.220.599	-40.915.681			-695.083
Tijdsinvloeden	23.387.000	23.387.000			0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	32.090.039	31.394.956			-695.083

Korte toelichting op grex

Er zijn een viertal verkopen gerealiseerd, waardoor de boekwaarde licht gedaald is.

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 Bedrijven Woningbouw Overig	38,0 hectare 31,1 hectare 0,3 hectare 6,6 hectare
Doel	Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.	
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden, als het kan, verkocht.	
Startdatum project	1961	
Oplevering / einddatum project	Doorlopend	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Niet van toepassing	
Investering/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.	
Bestemming	Niet van toepassing	
Bouwwolume	Niet van toepassing	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Theo Timmers	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2021 t/m 31-12-2021	

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2021	Te realiseren per 1/1/2022	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	29.530.000	262.000	0	29.792.000	-262.000
Subsidies en bijdragen		0		0	0
Opbrengsten	-9.435.000	-123.000		-9.558.000	123.000
Tijdsinvloeden		0			0
Eindresultaat		0	0	0	0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	20.095.000	139.000		20.234.000	-139.000

Korte toelichting op het erfpachtcomplex
Er zijn een tweetal kavels verkocht, waardoor de boekwaarde is afgenomen. Door de verkoop nemen de rentelasten af, maar komen er ook minder canonopbrengsten binnen. Dit is verwerkt in de reserve grondexploitaties.

Risico's

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