

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3601418	Kosters, Frank	SBO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3601418 - Herziening grondexploitaties 2023			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De per 1 januari 2023 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 € 74.724.095 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 13.271.958 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. Jaarlijks de te maken kosten en opbrengsten van de strategisch aangekochte gronden te verrekenen met de reserve grondexploitaties.

INLEIDING

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

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

- De rekeningcijfers over 2022;
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2023 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

ARGUMENTEN

1.1 Grondexploitaties moeten conform wetgeving jaarlijks worden herzien.

Het doel is om de financiële situatie van het grondbedrijf weer te geven. In de wetgeving (BBV) is bepaald dat grote wijzigingen in grondexploitaties separaat (los van de herzieningen) door de Raad moeten worden beslist. Het afgelopen jaar is er één wijziging in de Raad behandeld. Dat ging over de groene wig in de grondexploitatie van de Veldkamp. Daarnaast zijn er financiële wijzigingen behandeld in de tweede beleidsrapportage (zaaknummer 3487655) en bij het vaststellen van de parameters (zaaknummer 3504079).

1.2 Nieuwe grondexploitaties moeten separaat door de Raad worden vastgesteld.

In 2022 zijn er drie nieuwe grondexploitaties vastgesteld. Het gaat om twee grondexploitaties in Hart van Zuid (de Hofmakerij zaaknummer 3493251 en de Koppeling zaaknummer 3261787) en één grondexploitatie in Beckum (zaaknummer 3351672).

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

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

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

Naast de bezittingen in de vastgestelde grondexploitaties heeft het grondbedrijf 160 hectare grond in eigendom. Om de drie jaar laten we voor die kavels een taxatie uitvoeren. Dit jaar is taxatie extern uitgevoerd door een beëdigd taxateur. Ten opzichte van vorig jaar is de waarde gestegen met € 3 miljoen. De waarde ligt, net als voorgaande jaren, wel lager dan de bedragen waar we het voor in de boeken hebben staan. Hiervoor zijn we wettelijk verplicht een voorziening te treffen. De voorziening bedraagt € 13,3 miljoen en komt ten laste van de reserve grondexploitaties.

4.1 Het toerekenen van kosten aan deze gronden is niet toegestaan

Vanuit de wetgeving is het niet toegestaan kosten te boeken op strategisch aangekochte gronden. Toch zijn er kosten voor belastingen, beheer en onderhoud. Voorgesteld wordt om deze kosten jaarlijks te verrekenen met de reserve grondexploitaties.

KANTTEKENINGEN

2.1 Is het zeker dat alle tekorten dan zijn afgedekt?

De grondexploitaties zijn de financiële vertaling van de ruimtelijke plannen die de gemeente heeft op de gronden. De meest reële waarderingen worden opgenomen in de grondexploitaties. De grondexploitaties worden afgestemd in het projectteam. Daarnaast worden deze grondexploitaties rekenkundig en op wetgeving getoetst door de afdeling gronzaken. De accountant toetst namens de Raad of de gemeente de juiste waarderingen heeft toegepast. Daarmee zijn alle tekorten met de huidige inzichten dan afgedekt. Grondexploitaties veranderen echter als de economie zich anders ontwikkelt dan verwacht. Daarom bieden we in deel I van de herzieningen scenario's aan. Daar wordt inzichtelijk gemaakt dat kleine wijzigingen van economische inschattingen grote financiële gevolgen hebben.

3.1 Waarom heeft het grondbedrijf zoveel gronden in haar bezit?

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

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Voor de vaststelling van de jaarrekening 2022 moeten de grondexploitaties herzien zijn. De waarderingen van de herzieningen zijn meegenomen in de jaarrekening van 2022. De raad stelt met het vaststellen van de herzieningen budgetten beschikbaar voor de uitvoering van wegen, groen, riolering, maar ook voor aankopen, plankosten en saneringen enzovoort.

Financiën

De gerealiseerde verkoopopbrengsten zijn € 21,5 miljoen (exclusief BXL met een omzet van € 43,6 miljoen), de te realiseren verkoopopbrengsten in 2023 zijn € 22,7 miljoen. Het geraamde financiële risico voor het grondbedrijf is € 7,0 miljoen. De reserve was in 2022 € 20,4 miljoen en is gestegen naar € 21,0 miljoen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Deel I Algemene toelichting

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

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3601418	kosters, frank	SBO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3601418 - Herziening grondexploitaties 2023			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2023 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 € 74.724.095 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 13.271.958 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. Jaarlijks de te maken kosten en opbrengsten van de strategisch aangekochte gronden te verrekenen met de reserve grondexploitaties.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2022 voor € 21,5 miljoen aan kavels verkocht. Daarnaast is er in het bedrijvenpark XL, waarin de gemeente participeert voor € 43,6 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 € 54,3 miljoen gedaald. Alle resultaten in 2022 leiden er toe dat de reserve van het grondbedrijf € 21,0 miljoen bedraagt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2023

Deel I: Algemene toelichting

23 maart 2023
Sector Fysiek
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	2
SAMENVATTING.....	3
ONTWIKKELINGEN IN 2022	3
1. INLEIDING	5
2. RESERVE GRONDEXPLOITATIE	7
3. RISICO'S	9
3.1. RISICO'S GRONDBEDRIJF	9
3.2. SCENARIO'S.....	12
4. VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	14
4.1. IN 2022 GEREALISEERDE VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	14
4.2. NOG TE REALISEREN VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	16
5. GEÏNVESTEERD VERMOGEN BINNEN DE GRONDEXPLOITATIES	21
5.1. ONTWIKKELING GEÏNVESTEERD VERMOGEN IN 2022.....	21
5.2. ONTWIKKELING VAN HET GEÏNVESTEERD VERMOGEN VANAF 2023.....	26
6. OPVOLGING ADVIES ACCOUNTANT.....	27
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN	31
BIJLAGE 2.1. VOORZIENING PER GRONDEXPLOITATIE	33
BIJLAGE 2.2. VOORZIENING MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	33
BIJLAGE 2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES	34
2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES	34
BIJLAGE 3.1. GEREALISEERDE VERKOPEN IN 2022.....	35

Samenvatting

Ontwikkelingen in 2022

De reserve grondexploitaties is in 2022 is opgelopen naar € 21,0 miljoen, daar waar er in het begin van dit jaar € 20,4 miljoen beschikbaar was in deze reserve. Verwacht was dat de reserve licht zou stijgen (€ 21,0 miljoen). Toch zijn er de nodige wijzigingen geweest gedurende het jaar. Te denken valt aan de aanpassing van de grondprijs in het project de Veldkamp, de aanpassing van de grondexploitatie Dalmeden, de grote kostenstijgingen en de daarmee samenhangende aanpassing van de parameters. De reserve wordt met name erg positief door de verplichte tussentijdse winstneming. Bij met name Dalmeden is dat risicovol, omdat daar de reeds gedane investeringen nog terugverdiend moet worden. Als de verplichte tussentijdse winst buiten beschouwing wordt gelaten, is het saldo van de reserve nog maar € 5,4 miljoen.

Begin 2022 zagen de vooruitzichten, op het gebied van verkopen, opties en reserveringen, er erg goed uit (verwachte verkopen € 30,7 miljoen; exclusief BXL). Die verwachtingen zijn niet uitgekomen. Er is voor € 21,5 miljoen aan grondverkoop gerealiseerd. Daarnaast heeft de grondexploitatie BXL, waarin de gemeente Hengelo participeert, voor € 43,6 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 € 54,3 miljoen gedaald. Toch is er nog een behoorlijke boekwaarde van € 152,2 miljoen (inclusief tussentijdse winstneming), die nog terugverdiend moet worden. Van deze boekwaarde staat € 90,5 miljoen (exclusief de tussentijdse winst) bij de gemeente Hengelo in de boeken. Inclusief de tussentijdse winst bedraagt de boekwaarde € 106,2 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 € 46,0 miljoen.

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 9,2 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2022 naar € 7,0 miljoen deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is met name afgenomen doordat de gemeenteraad met het vaststellen van de parameters en de grondprijsnotitie voor 2023 en 2024 geen verhoging van de grondprijs heeft doorgevoerd.

Verwachtingen voor 2023 en verder

Bij het opstellen van de herzieningen was er veel onzekerheid in de markt, met name voor de woningbouw. De opties, reserveringen en verkopen laten een minder positief beeld zien dan de afgelopen jaren (in totaal € 21,8 miljoen), waardoor de verkoop in 2023 lager wordt ingeschat (€ 22,7 miljoen).

Verwacht wordt dat in 2023 de boekwaarde van de projecten binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 5,5 miljoen zal dalen. Voor de grondexploitaties buiten de

gemeentelijke administratie wordt een daling van € 23,6 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2026 zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen.

De reserve grondexploitaties begint vanaf 2023 te stijgen naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2025 van € 27,3 miljoen. De reserve neemt voornamelijk toe door de rente, door de erfpachtresultaten en de tussentijdse winst. Aan tussentijdse winst voor Dalmeden is er nu al € 14,6 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 tussentijdse winst buiten beschouwing wordt gelaten, is het saldo van de reserve € 5,4 miljoen en loopt deze in 2025 naar € 9,4 miljoen.

De onzekere situatie zorgt er voor dat we voorzichtig zijn met investeren.

1. Inleiding

Na een korte toelichting op de aanleiding voor deze algemene toelichting over de herziening van de grondexploitaties (deel I) wordt uiteengezet wat het doel is van deel I. Tot slot 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 01-01-2023 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 gepresenteerd. De ontwikkeling van de grondverkoop en het programma dat daarbij hoort, wordt daarna toegelicht in hoofdstuk vier. Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkopen in 2022. In hoofdstuk vijf wordt 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.

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).

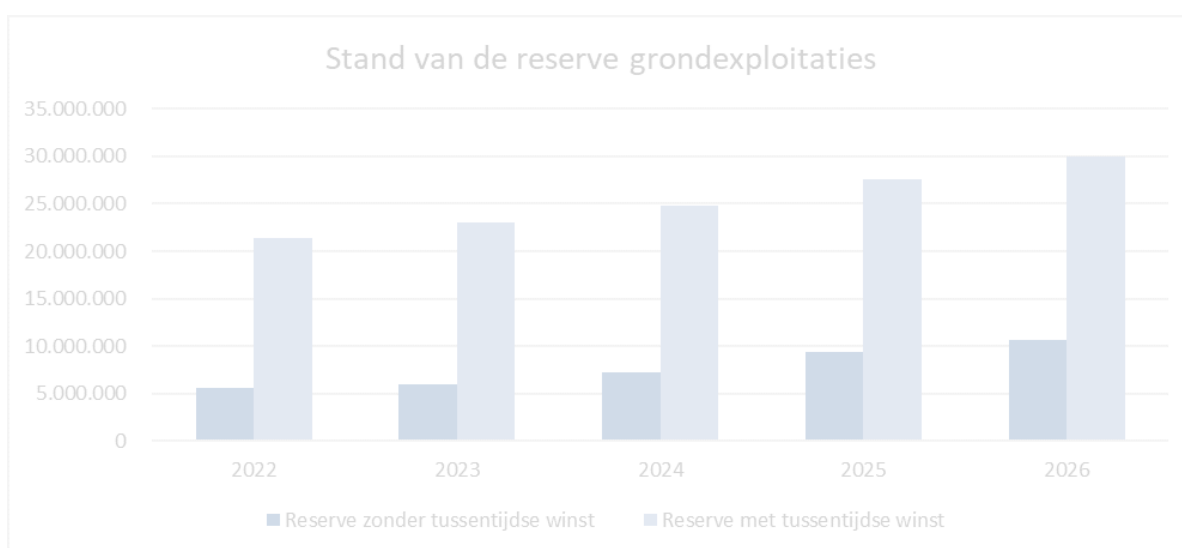
Ontwikkeling reserve in 2022

De reserve bedraagt per 1 januari 2023 € 21,0 miljoen. De reserve is daarmee gelijk aan wat we vorig jaar in de herzieningen hadden verwacht. Bij de begroting (verwachte reserve € 18,1 miljoen) en de tweede beleidsrapportage (verwachte reserve € 15,8 miljoen) was het nog de verwachting dat de reserve, door de hoger uitgevallen kostenstijging en de aanpassing van de parameters, zou dalen. In december 2022 is de subsidie vanuit de Innovatiedriehoek voor de Laan Hart van Zuid Noord en Zuid definitief vastgesteld en € 3,5 miljoen hoger uitgevallen dan aangenomen bij de herzieningen van 2022. Daarnaast presteerde BXL beter dan verwacht en valt de tussentijdse winst voor Hengelo € 0,5 miljoen hoger uit. Tevens zijn er een aantal projecten (Broek Oost, Oosterveld) die ondanks de kostenstijging toch een verbetering van het resultaat laten zien. Deze overige verbeteringen bedragen € 1,2 miljoen. De uitleg per project staat in deel II van de herzieningen.

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 2020-2023 besloten € 6 miljoen minder rente toe te voegen aan de reserve. Vanaf 2023 zal er wel weer rente toegevoegd worden aan de reserve. De reserve zal naar verwachting stijgen naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2026 van € 29,8 miljoen. De reserve neemt voornamelijk toe door de tussentijdse winst, de rente en door de erfpachtresultaten. Aan tussentijdse winst voor Dalmeden is er per 31.12.2022 € 14,6 miljoen geboekt, terwijl de kosten die zijn gemaakt om Dalmeden te ontwikkelen nog niet zijn terugverdiend door grondverkoop. Het is risicovol om geld uit te geven dat nog niet werkelijk verdiend/gerealiseerd is. Als deze tussentijdse 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 anders uit. Zonder de tussentijdse winst heeft de reserve per 01-01-2023 een omvang van € 5,4 miljoen. Dat is net boven het gewenste minimumniveau van € 3 miljoen.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2023 is € 21,0 miljoen;
- 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 moet worden;
- Als de winstneming buiten beschouwing wordt gelaten – zoals enkele jaren geleden nog verplicht was - zou het saldo van de reserve in 2022 € 5,4 miljoen bedragen.

3. Risico's

Inleiding

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

3.1. Risico's grondbedrijf

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 2023

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 9,2 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2022 naar € 7,0 miljoen deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Door de gestegen hypotheekrente en de prijzen van bouwmaterialen komt de afzet van grond onder druk te staan. Daarom is bij de parameters besloten om de grondprijzen in 2023 en 2024 voorzichtigheidshalve gelijk te houden (3504079). Hiermee is het risico op grondprijzdalingen afgenomen. Dat heeft met name invloed op de grondexploitatie Dalmeden.

Hieronder staan de tien grootste risico's behorend bij de herziening 2023 vermeld:

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

1. 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 (22,4%).

2. Verkaveling Campus

De verkopen van kavels in Campus verlopen moeizaam, terwijl de markt voor bedrijfskavels verbeterd is. De gemeente kan de keuze maken om meer bedrijfskavels te realiseren en minder kantoor gerelateerde kavels. De opbrengsten voor de bedrijfskavels worden lager ingeschat, waardoor de exploitatie mogelijk verslechtert (15,9%);

3. Dalmeden

In het deelgebied Kamers heeft een correctie van bouwclaims en nog uit te geven gebied plaatsgevonden. Uw raad is geïnformeerd over de correctie die heeft plaatsgevonden en welke is verwerkt bij de Tweede Beleidsrapportage (zaak 3487655).

Het resterende risico's voor dit deelgebied zit in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. Hierbij bestaat de kans dat er meer (bestaand) groen wordt gehandhaafd en dus minder uitgeefbare vierkante meters grond wordt gerealiseerd. Dit zorgt voor opbrengstderving (14,8%);

4. Algemeen risico op grondprijzdaling

Als de markt voor de grondverkopen verslechtert, komen de grondprijzen onder druk komen te staan. Dit algemene risico kan zich in verschillende complexen voordoen waarbij we nog kavels gaan uitgeven (10,7%);

5. Dalmeden (Meander)

Het risico bestaat bij het bestemmingsplan van Meander Noord dat we, als gevolg van bezwaren op het bestemmingsplan, terugvallen op oude plannen. Dan kunnen er minder uitgeefbare vierkante meters grond gerealiseerd worden (6,2%);

6. Hart van Zuid

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, kunnen subsidies lager worden vastgesteld (4,6%);

7. Verkaveling gezondheidspark

De gemeente kan de keus maken om meer bedrijfskavels te realiseren en minder gezondheids-gerelateerde kavels. De opbrengsten voor de bedrijfskavels worden lager ingeschat, waardoor het exploitatieresultaat mogelijk verslechtert (3,6%);

8. Algemeen risico op kostenstijging

Bij de parameters hebben we rekening gehouden met een stijging van bouwkosten. Door de grillige marktomstandigheden bestaat er een risico dat de kostenstijging verder oploopt dan de op dit moment in geprijsde ontwikkeling (3,4%);

9. Hart van Zuid (parkeren)

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 (2,9%)

10. Hart van Zuid (Hijschveste)

In het deelgebied de Hijschveste, voorheen Lansinkveld Noord, is de kans aanwezig dat er meer openbare ruimte gerealiseerd wordt dan op dit moment in de aannames is verwerkt. De kosten van de aanleg van de openbare ruimte zullen in dat geval hoger uitvallen (2,7%).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond 87,2 % van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo afgenomen van € 9,2 miljoen naar € 7,0 miljoen bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat in de grondprijsnotitie en bij de parameters geen verhoging van de grondprijs is doorgevoerd.

3.2. Scenario's

Algemeen

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

- De rente stijgt en de woningprijzen dalen in de periode 2023 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 bij de grondexploitaties Campus en Gezondheidspark neemt toe en de prijzen kunnen stijgen met 2% per jaar

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

Werkwijze

Er zijn vier (twee gunstige en twee ongunstige) scenario's uitgewerkt en doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan worden die afspraken gerespecteerd (en zijn deze dus niet doorgerekend). De scenario's hebben financiële gevolgen voor de 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 slechts 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 (onttrokken uit de strategisch verworven gronden) wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Niet alle gronden zijn geschikt, maar we hebben een aantal terreinen waar we 5 hectare aaneengeschakelde gronden hebben. Het grote voordeel is dat de waarde van deze gronden afgeboekt is naar de verkeerswaarde van 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 de afzet van het Gezondheidspark en Campus sneller gaat dan verwacht en de prijzen kunnen toenemen met 2% per jaar. (In de geactualiseerde grondexploitaties van het Gezondheidspark en Campus wordt geen rekening gehouden met opbrengststijging en is de afzet gebaseerd op resultaten uit het verleden.)

Ongunstige scenario's

- A. De inflatie neemt in 2023 met 10% toe, de grondprijzen blijven gelijk tot en met 2026 en de omzet tot en met 2024 neemt voor de helft af;
- B. De rente stijgt met 0,5% per jaar tot 4%. De kavelprijzen voor woningbouw dalen in de periode 2023 t/m 2025 met 5% 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	€ 1.100.000	€ 0
	B Prijzen Campus en Gezondheidspark	€ 2.100.000	€ 2.100.000
Ongunstig	A Inflatie stijgt, vraag neemt af	- € 15.300.000	- € 9.800.000
	B Rente stijgt, dalende woningprijzen	- € 13.600.000	- € 7.900.000

Conclusies:

- Bij een oplopende inflatie, verminderde afzet van kavels en gelijkblijvende prijzen worden de saldi van de projecten en daarmee het vrij besteedbare deel van de reserve direct negatief beïnvloedt;
- Een stijgende rente en licht dalende prijzen voor woningbouw kavels hebben grote gevolgen voor de grondexploitatie, maar deze landen minder hard in de reserve;
- Het toevoegen van programma op strategische gronden levert 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

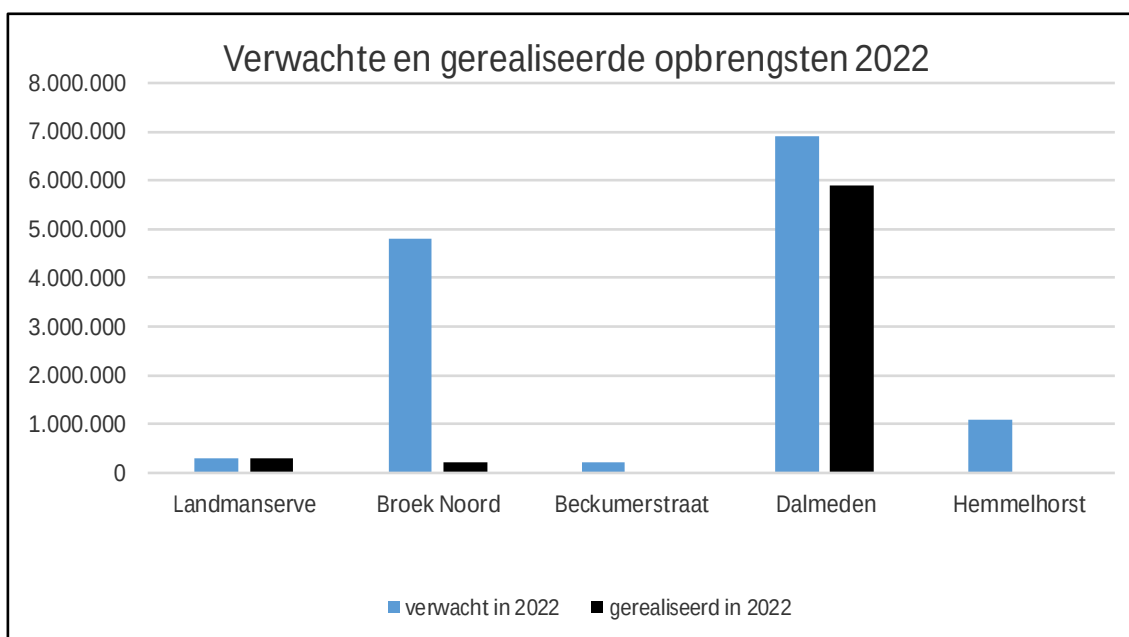
De samenstelling van het bouwprogramma (bedrijven, woningbouw) en het marktsegment waarin de bouwgrond wordt aangeboden, bepaalt de hoogte van de opbrengsten binnen de grondexploitatie. De opbrengstenzijde is in sterke mate bepalend voor de financiële resultaten van de grondexploitaties en de waardering 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 2022 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten woningbouw

In 2022 is € 6,4 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 13,3 miljoen. De verkoop in Landmanserve ('t Rot) verliep conform verwachting. In Dalmeden werd voor € 5,9 miljoen grond verkocht. De verkoop bleef hiermee 1,0 miljoen achter bij de verwachting. De levering van bouwgrond in Broek Noord is vertraagd doordat de aanleg van nutsvoorzieningen naar achter is geschoven door de uitvoerende partij. Pas nadat dit gereed is, kan de grond worden geleverd. De verwachte grondopbrengst voor de herontwikkeling van de Beckumerstraat en de Hemmelhorst zijn niet gerealiseerd.

In onderstaande grafiek wordt de in 2022 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



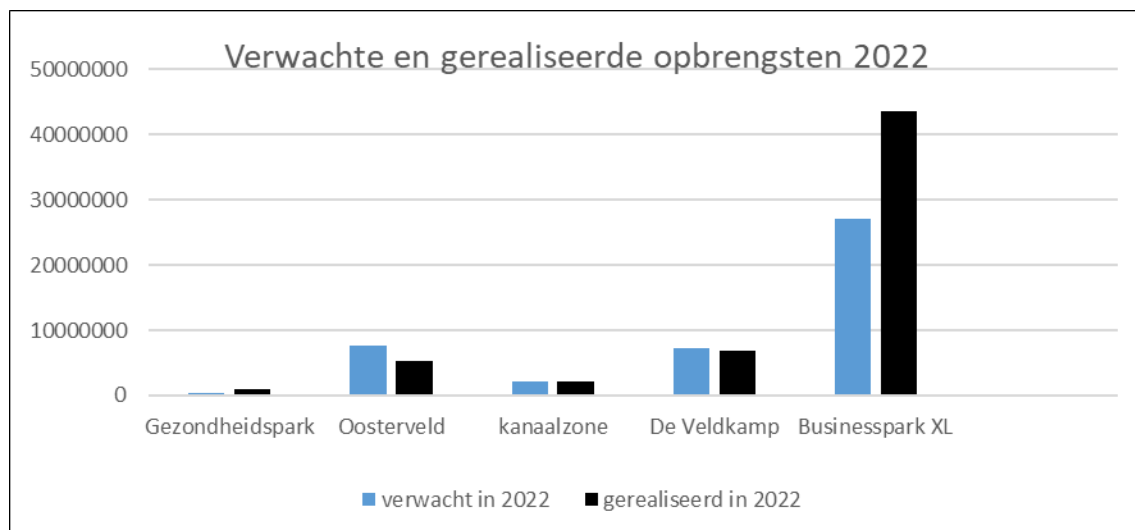
In 2022 zijn er 22 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. Hiermee zijn er 4 kavels minder verkocht dan verwacht.

In 2022 is er geen grond verkocht voor de realisatie van projectmatig gebouwde woningen. Er werd gerekend op de verkoop van grond voor 56 projectmatige woningen in Broek Noord.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2022 is (exclusief Businesspark XL) voor € 15,1 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels op bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 17,4 miljoen. De verkoop viel in het Gezondheidspark hoger uit dan verwacht. Op de overige bedrijventerreinen werd iets minder verkocht dan verwacht. Toch was 2022 weer een goed jaar, waardoor de gemiddelde verkoopopbrengst van de afgelopen 10 jaar gestegen is van circa € 5,75 miljoen naar € 6,8 miljoen per jaar.

In de grafiek hieronder wordt de in 2022 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



Op Businesspark XL is een buitengewoon hoge omzet gemaakt van € 43,6 miljoen waar een omzet van € 27,0 miljoen verwacht werd.

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 2022 werden geen overige opbrengsten verwacht en er zijn geen overige opbrengsten gerealiseerd.

In 2022 viel de verkoopopbrengst van kavels voor woningbouw tegen maar deze tegenvaller moet enigszins genuanceerd worden. Door de vertraging van de werkzaamheden van de nutspartijen in Broek Noord wordt een grondverkoop met een waarde van € 5,8 miljoen verschoven van 2022 naar 2023. De in 2022 gerealiseerde opbrengst uit verkoop van grond voor

woningbouw is met € 6,4 miljoen ongeveer de helft van hetgeen we verwachtten. De verkoopopbrengst van bedrijventerreinen is bijna gelijk aan de in 2021 gerealiseerde verkoopopbrengst.

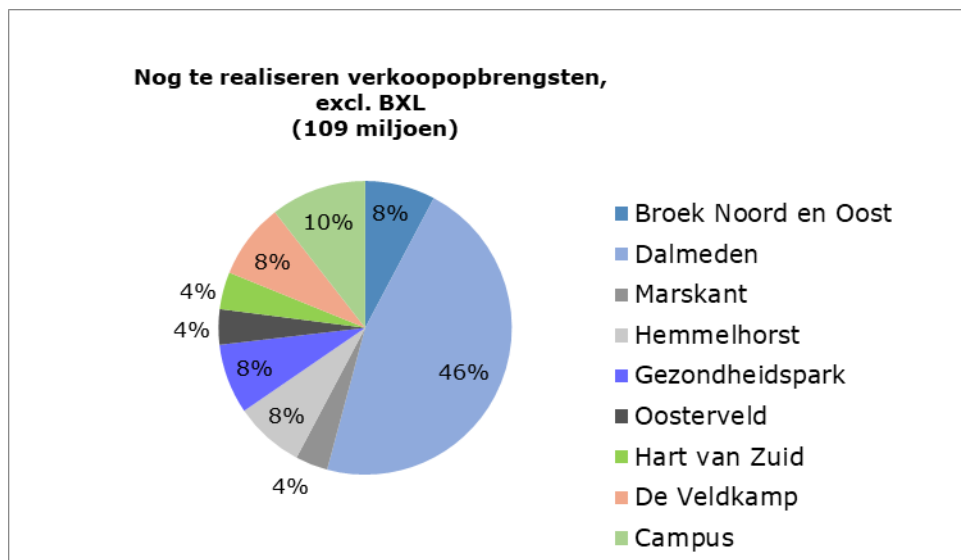
In bijlage 3.1 is cijfermatig en per project weergegeven hoe de in 2022 gerealiseerde verkoopopbrengsten zich verhouden tot de voor 2022 verwachte grondopbrengsten.

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 € 109,0 miljoen inclusief prijsindex. Voor afgerond € 10,3 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, Broek en de Hemmelhorst (62% van de totale verkoopopbrengst). 22% van de verkoopopbrengst moet gerealiseerd worden op de bedrijventerreinen Oosterveld, de Veldkamp en Campus. Circa 12% van de verkoopopbrengsten moet gerealiseerd worden in de meer gemengde projecten Hart van Zuid en Gezondheidspark. De resterende 4% moet gerealiseerd worden in de Marskant.



Ontwikkelingen 2023

De omzet in 2023 is geraamd op € 22,7 miljoen, exclusief BXL. Op het moment van schrijven, eind maart 2023, is er voor € 10,3 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 8,8 miljoen aan

opties en € 1,6 miljoen aan reserveringen verstrekt voor bedrijventerreinen. Voor de woningbouwkavels is voor € 1,1 miljoen aan opties 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 2022-2030 op 14 april 2021, is de gemeentelijke woonvisie op het onderdeel 'Kwalitatief programmeren' aangepast. Hiermee heeft de gemeente meer ruimte gekregen om te sturen op kwaliteit en om invulling te geven aan haar ambities op het gebied van wonen. Op 21 december 2022 is de Woondeal Twente 'Wonen met kwaliteit' ondertekend. Vastgelegd is dat in Twente de komende tien jaar 14.100 woningen worden gebouwd, waarbij de ambitie met 20.000 woningen fors hoger ligt. In 2023 worden de afspraken geconcretiseerd. Met de toevoeging van woningen die aansluiten bij de behoefte, wil de gemeente de positie van de regio versterken en talent aan zich binden. De realisatie van onderscheidende woonmilieus in de Binnenstad en Hart van Zuid zijn voorwaarden voor de versterking van de regio en het binden van talent om de beroepsbevolking op peil te houden in een vergrijzende omgeving. Daarnaast is er ook aandacht voor deze vergrijzing door middel van de programmering van seniorenwoningen met woon-zorg concepten die de doorstroming bevorderen. De kwalitatieve vraag wordt gemonitord en het kwalitatieve aanbod wordt hierop bijgestuurd. Hiernaast houden we ook zicht op de aantallen en is er aandacht voor de risico's van over-programmering.

Vraagkant

In 2022 zijn er per saldo 266 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hengelo. De krapte indicator van NVM voor het laatste kwartaal van 2022 in Twente toont aan dat de markt voor vrijstaande woningen evenwichtig is. De markt voor de overige woningbouw typologieën blijft krap met krapte indicator tussen 1,7 en 2,8.

Aanbodkant

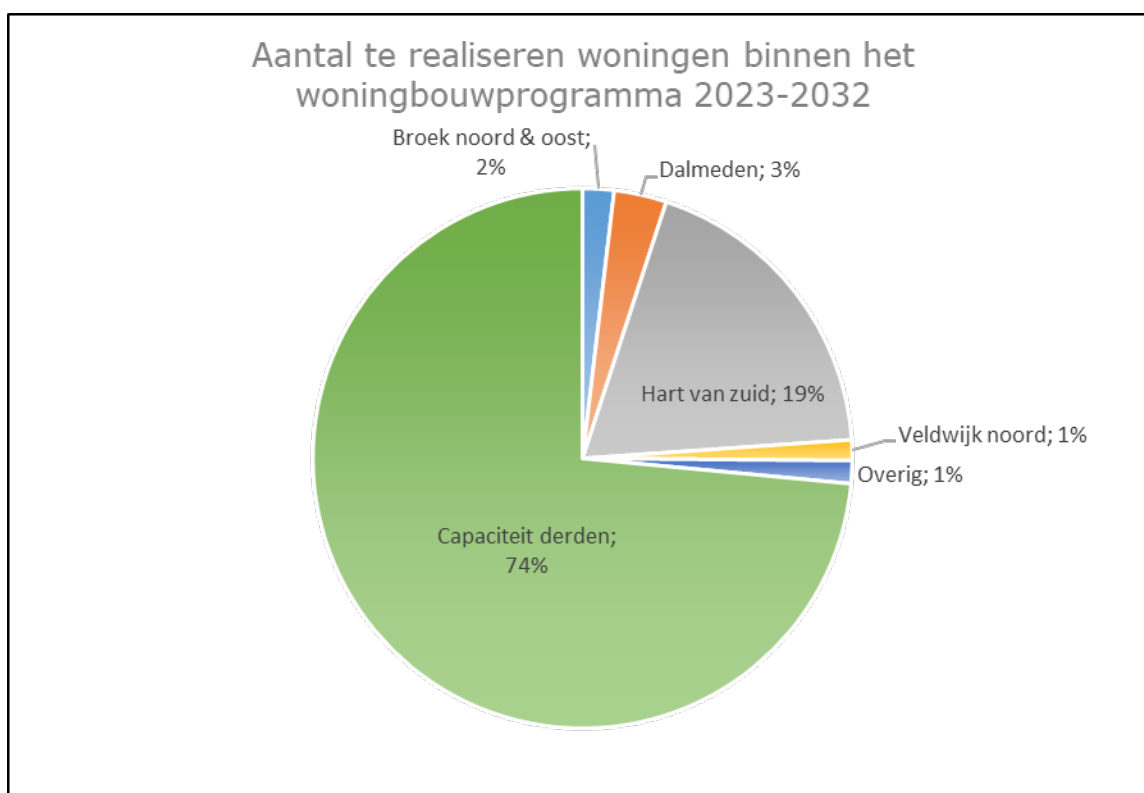
Op basis van het per 01-01-2023 geactualiseerde (concept) woningbouwprogramma kan de woningvoorraad met 4.700 woningen groeien in de periode tot en met 2032.

In het cirkeldiagram, op de volgende pagina, is aangegeven in welke gemeentelijke projecten, 26% van het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Er wordt vanuit gegaan dat derden, 74% van het woningbouwprogramma realiseren.

In 2022 werd een woningbouwprogramma gepresenteerd met 2.357 woningen voor de periode 2022-2031. Dat programma bevatte enkel de zogenaamde 'harde' plannen die conform het geldende bestemmingsplan waren. Nu presenteren we een programma waar ook de 'zachte plannen' aan zijn toegevoegd en dat mede daardoor bijna verdubbeld is, maar nog in lijn ligt met

de onderbouwde behoefte van 4500 woningen uit de Woonagenda 2021-2030. Om wendbaar te zijn en sneller te kunnen inspelen op recente (migratie)ontwikkelingen in de markt, zijn er in het programma ook 341 tijdelijke woningen opgenomen. Ook zijn in het programma zo'n 150 sloop/nieuwbouwwoningen van de corporatie opgenomen.

Er wordt sinds 2022 met het oog op de actuele woningbehoefte meer ruimte gegeven aan initiatieven van derden. Hierin schuilt een risico dat er op termijn, wanneer het niet lukt om talenten vast te houden en aan te trekken, een overaanbod ontstaat in met name de appartementen en de rijwoningen. Voor de gemeentelijke projecten kan het ontstaan van overaanbod leiden tot vertraging.



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

Programma bedrijventerreinen

Het college heeft in februari 2023, onder voorbehoud dat de overige Twentse gemeenten ook instemmen, ingestemd met de conceptuele programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente (2023-2026). Deze afspraken zullen waarschijnlijk in de loop van 2023 ondertekend worden.

De afspraken waren de afgelopen jaren voor gericht op het tegengaan van over-programmering van bedrijventerreinen. In de nieuwe afspraken blijft er aandacht voor de Ladder van duurzame verstedelijking maar komt er meer aandacht voor het slim omgaan met de beschikbare ruimte op

bestaande bedrijventerreinen en voor de duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

In de programmeringsafspraken wordt voor Hengelo en Borne samen uitgegaan van een vraag tot 2040 van gemiddeld 35 (10 tot 60) hectare. Per 01-01-2023 is 17,9 hectare uitgeefbare grond beschikbaar. Er is in 2022 8,2 hectare grond verkocht. De uitgifte van bedrijfskavels kent een grillig verloop maar we verwachten op basis van de interesse uit de markt ook in 2023 een aanzienlijk verkoopresultaat te kunnen realiseren. Voor 2023 wordt gerekend op de verkoop van 8,1 hectare. Deze aannahme is onderbouwd met verkoopovereenkomsten (voor 2,2 hectare), optieovereenkomsten (voor 5,1 hectare) en reserveringen (voor 0,8 hectare).

In de onderstaande tabel is aangegeven waar de voorraad bedrijventerrein ligt.

Bedrijventerrein	aanbod hectare 1-1-2022	aanbod hectare 1-1-2023
Campus	6,0	6,0
Hart van Zuid, Kanaalzone	2,5	1,1
t Oosterveld	6,3	2,7
Westermaat de Veldkamp	9,1	5,9
Westermaat Expo	2,2	2,2
Totaal	26,0	17,9

In 2023 gaat, mede als uitvloeisel van de programmeringsafspraken, onderzocht worden hoeveel ruimte er is op bestaande bedrijventerreinen voor inbreiding en de mogelijkheden voor herstructurering. Hiernaast wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om de regionale behoefte te accommoderen op Businesspark XL 2 en wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om nieuw bedrijventerrein toe te voegen in Hengelo.

Programma overige functies

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor kantoren en voor overige functies zoals winkels, horeca, leisure, scholen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. In totaal wordt vanaf 01-01-2023 gerekend op de realisatie van circa 18.700 m² bruto vloeroppervlak. Er is gerekend op de realisatie van 7.600 m² kantoren en 2.400 m² hotel in Hart van Zuid (de Koppeling). De kantoren die gerealiseerd kunnen worden in Campus zijn verantwoord bij bedrijventerreinen. In Lange Wemen wordt er ruim 8.400 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 2022 gerealiseerde omzet is met € 21,5 miljoen circa 30 % achtergebleven bij de verwachting à € 30,7 miljoen. De voor 2023 geraamde omzet bedraagt circa € 22,7 miljoen;
- De vraag naar bedrijventerreinen is sinds 2021 groot in Hengelo, maar ook in de rest van Twente. In 2023 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 31-12-2022 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 2022

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties is € 152,2 miljoen per 31-12-2022 en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 90,5 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 46,0 miljoen). Voor de volledigheid laten we ook de verplichte tussentijdse winst zien, die wordt gestort vanuit het complex (boekwaarde wordt daardoor hoger) naar de reserve grondexploitaties.

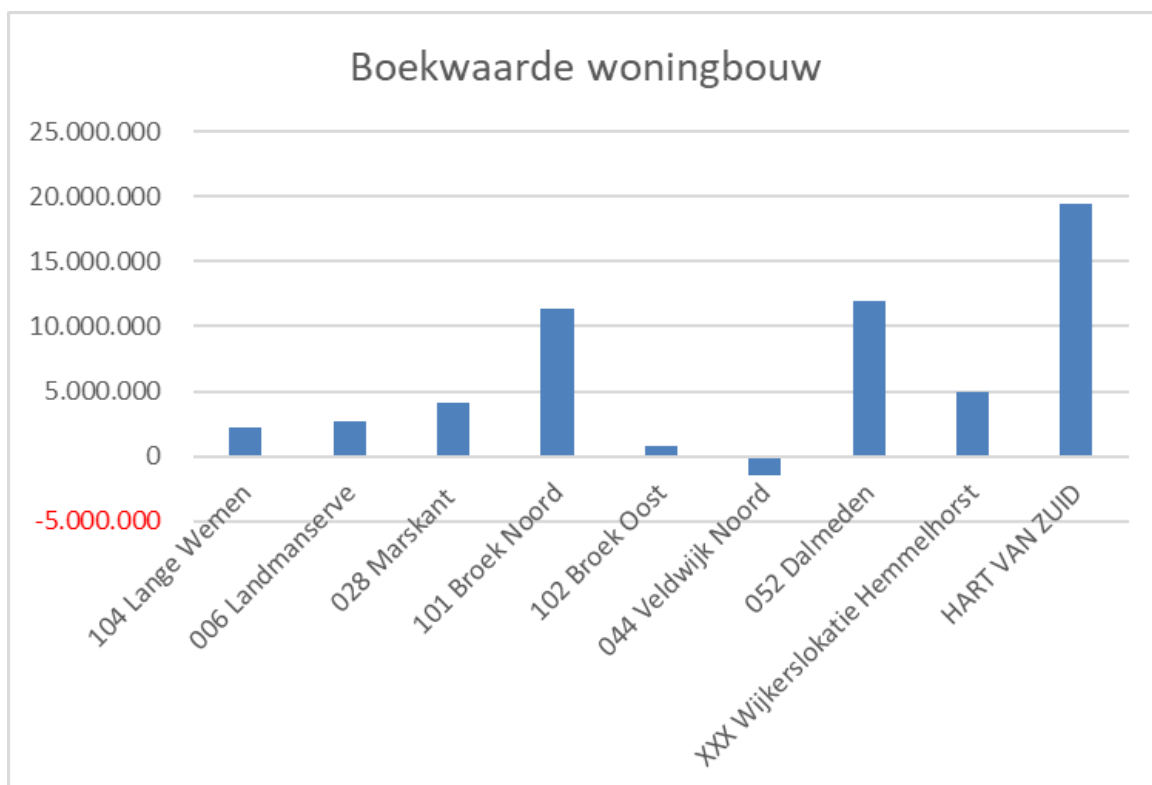
Mutatie boekwaarde in miljoen euro	t/m 2021	t/m 2022	mutatie
Gemeentelijke exploitaties	96,7	90,5	-6,2
Exploitaties buiten de gemeentelijke administratie	93,7	46	-47,7
Tussentijdse winst	16,1	15,7	-0,4
Totaal saldo	206,5	152,2	-54,3

De totale boekwaarde is in 2022 met € 54,3 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2022 gedaald met € 6,2 miljoen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2022 met € 47,7 miljoen afgenomen. Met name BXL heeft een heel goed jaar gedraaid met verkopen.

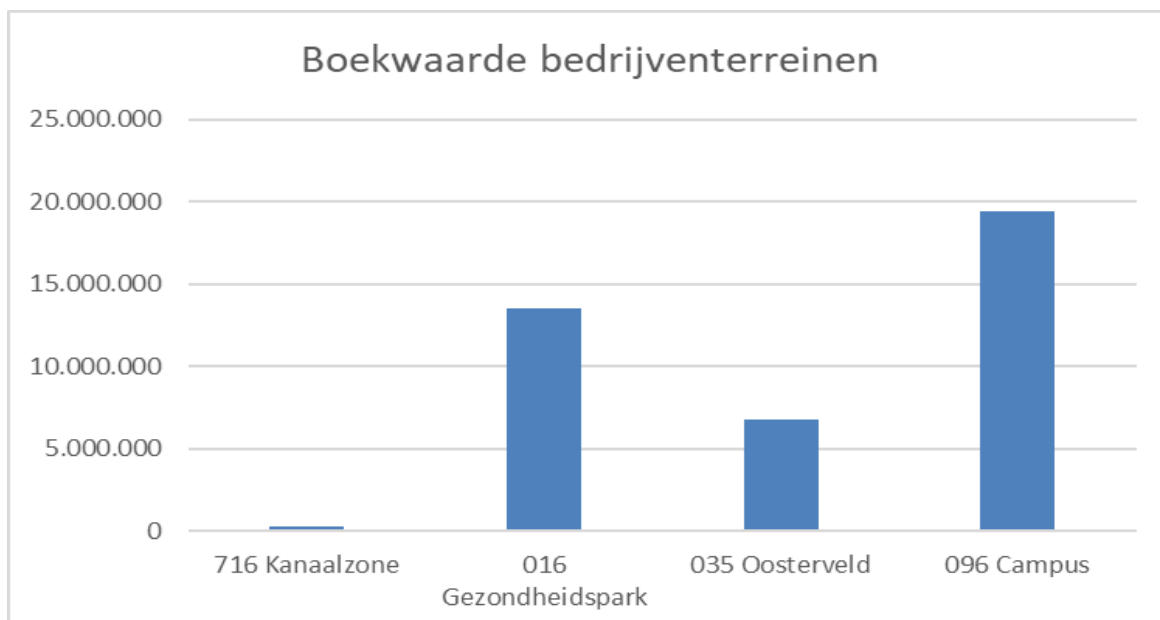
Boekwaarde gemeentelijke administratie

De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31-12-2022 € 90,5 miljoen. Onderstaande overzichten geven de boekwaarden per type project weer (in miljoenen).

Per 31-12-2022 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van woningbouwprojecten € 50,5 miljoen. Dat is exclusief de tussentijdse winstnemingen in grondexploitaties. Inclusief de tussentijdse winstnemingen is de boekwaarde € 66,2 miljoen.



Per 31-12-2022 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van bedrijventerreinen € 40,0 miljoen.

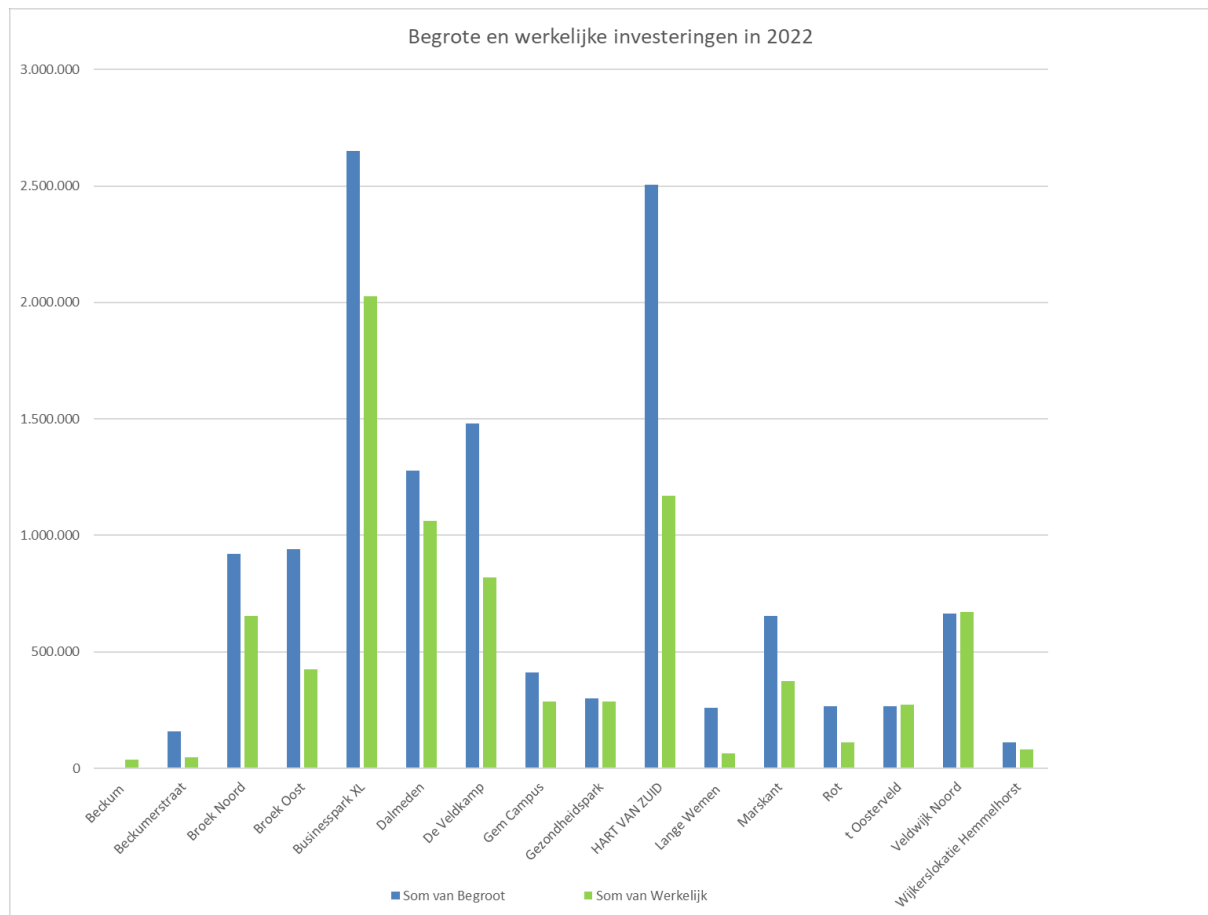


Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

Er zijn een drietal projecten waarvan de administratie buiten de gemeente wordt gevoerd. Het risico van deze grondexploitaties wordt met anderen gedeeld, maar daartegenover staat dat de zeggenschap over de grondexploitaties eveneens met anderen moet worden gedeeld. Het gaat daarbij om de projecten Businesspark XL (23% aandeel), Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (69,6% aandeel) en de Hemmelhorst (50% aandeel). Het Hengelose aandeel in de boekwaarde van deze projecten tezamen bedroeg per 31-12-2022 € 27,0 miljoen op een totale boekwaarde van € 46,0 miljoen.

Verwachte investeringen 2022 versus gerealiseerde investeringen 2022

De totale investeringen in 2022 binnen de grondexploitaties (exclusief BXL) waren geprognostiseerd op € 12,9 miljoen. De werkelijke investeringen in 2022 bedragen € 8,4 miljoen. Daarmee is 65% van de investeringen gerealiseerd. Investeringsen 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 € 4,5 miljoen lager dan verwacht.



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

Hart van Zuid: In de Smelterij zijn de kavels definitief kadastraal ingemeten in 2022. Op basis hiervan heeft een grondruil plaatsgevonden. De kosten en opbrengsten (circa € 0,15 miljoen) van deze grondruil heffen elkaar op en waren niet geraamd in 2022.

Met de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten voor de Koppeling zijn circa € 0,4 miljoen kosten van sloop en sanering, die in 2022 gefaseerd waren, komen te vervallen.

In de grondexploitatieberekening van de zuidelijke Laan Hart van Zuid werd per 01-01-2022 gerekend op circa € 0,3 miljoen in 2022 nog te betalen kosten van het verplaatsen van kabels en van restpunten van de aanleg. Deze kosten worden niet meer verwacht en zijn komen te vervallen.

Tot slot zijn circa € 0,5 miljoen kosten, niet gerealiseerd in 2022 maar doorgeschoven naar 2023. Het betreft saneringskosten van de Appendage en plankosten voor de Oude Ketelmakerij.

BXL: Op totaalniveau blijven de uitgaven achter bij de planning. Belangrijkste verklaring is dat een ontsluitingsweg niet in 2022, maar in 2023 wordt gerealiseerd. Daarnaast bleken er in de uitwerking besparingen mogelijk, waardoor een deel van het werk goedkoper werd. Daarnaast vallen de uitgaven aan planontwikkeling € 0,16 miljoen lager uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk verklaard doordat een lagere inzet nodig was van de projectorganisatie en het ingenieursbureau. Voor de uitgebreide uitleg wordt verwezen naar de stukken van BXL.

Beckumerstraat: Voor de verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen moest een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Overijssel. Zij moeten op deze ontheffingen een besluit nemen. Pas na de ontheffing van de provincie kunnen we verder met de bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat er een vertraging is in het project en dat de verwachte kosten nu in 2023 gemaakt gaan worden.

Broek: Broek Oost bevindt zich in de afrondende fase. In 2022 zijn minder uitgaven gedaan dan begroot: enkele posten werden in het verleden voorzien maar hoeven niet meer te worden uitgevoerd. Ook zat er nog een aandeel onvoorziene uitgaven in de raming. Er zijn echter geen grote tegenvallers aan de orde geweest waardoor niet het hele budget is aangewend in 2022.

Voor Broek Noordrand geldt vooral dat de verwachte uitgaven doorschuiven in de tijd. Dit is veroorzaakt door vertraging in de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Marskant: De kosten voor het saneren van de bodem zijn meegevallen. Door werkzaamheden op elkaar af te stemmen, is gekozen om het waterschap eerst de herinrichting van de beek te laten uitvoeren waardoor onze civiele kosten iets naar achter schuiven in de tijd. Daardoor is er een onderbesteding op de uitgaven voor de jaarschijf 2022.

Lange Wemen: Verwacht was dat een groot deel van de werkzaamheden die samenhangen met de horecawand gerealiseerd zouden worden in 2022. De horecawand is vertraagd en daardoor worden de kosten later verwacht.

De Veldkamp: De realisatie van bebouwing op de verkochte kavels is in algemene zin vertraagd. Daarnaast is gebleken dat het bouwrijp maken zo goed als gereed is, het resterende budget is in 2023 geraamd. De afwerking, het woonrijp maken, betreft hoofdzakelijk de realisatie van groenvoorziening. De groenaanleg is gepland in 2023 en 2024. Hierdoor zijn de oorspronkelijk in 2022 geplande investeringen later gefaseerd.

Landmanserve: In 2022 zijn minder civiele kosten gemaakt dan begroot. De verwachting was dat de uitvoering van het woonrijp maken eerder zou starten. De gunning heeft na de zomer plaatsgevonden waarna in het najaar is gestart met woonrijp maken. De kosten worden daardoor later gemaakt dan waarmee in de grondexploitatie was ingeschat en lopen door in 2023. Door gestegen materiaalkosten bij met name de klinkerverharding is de verwachting overigens dat de totale kosten voor het woonrijp maken toenemen. Deze inschatting is verwerkt en wordt nader toegelicht in Deel II van deze herzieningen.

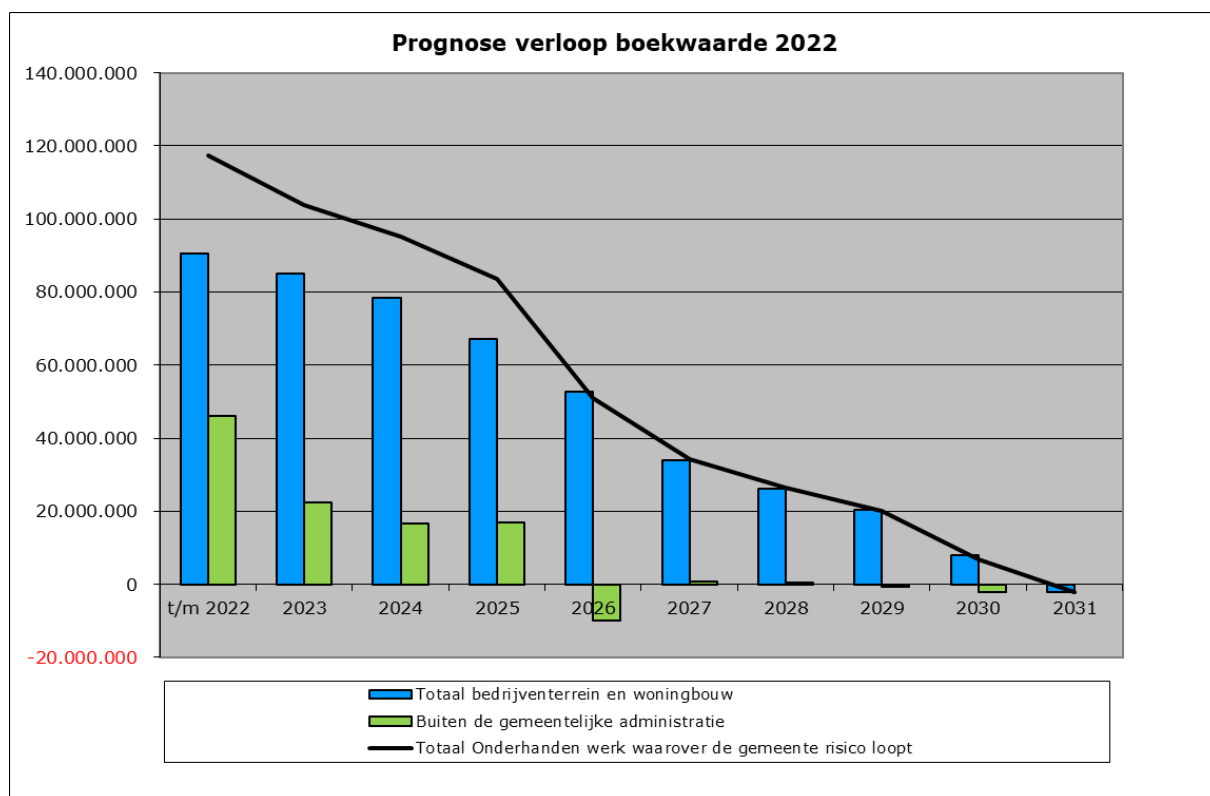
Dalmeden: Als gevolg van zienswijzen is het bestemmingsplan Meander Noord nog niet gereed en het bestemmingsplan van Kamers is vertraagd. Hierdoor zijn voor 2022 geraamde investeringen ook vertraagd. Het woonrijp maken van Stromen Noord en zuid, Meander Zuid en Wegen fase 1 is aanbesteed, de realisatie zal in 2023 - 2024 plaatsvinden.

Verwachte opbrengsten 2022 versus gerealiseerde opbrengsten 2022

In hoofdstuk 4.1 worden de verwachte versus in 2022 gerealiseerde verkopen toegelicht.

5.2. Ontwikkeling van het geïnvesteerd vermogen vanaf 2023

De boekwaarde is in 2022 sterk gedaald, maar op totalen is de boekwaarde nog hoog. Door verkoop van bouwgrond neemt de boekwaarde van de grondexploitaties 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 2023 de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 5,5 miljoen zal dalen. Voor de exploitaties buiten de gemeentelijke administratie wordt een daling van € 23,6 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2026 zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 52,8 miljoen en de externe projecten laten dan een spaarwaarde (negatieve boekwaarde) zien. Opgemerkt dient te worden dat eventuele toekomstige ontwikkelingen (nieuwe grondexploitaties) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

Conclusie:

- De totale boekwaarde (in- en extern) is in 2022 sterk afgenomen met € 54,3 miljoen;
- 65% van de, voor 2022, geprognostiseerde investeringen is gerealiseerd (€ 8,4 miljoen). Het niet realiseren van kosten wordt met name veroorzaakt doordat werkzaamheden zijn doorgeschoven.

6. Opvolging advies accountant

In het accountantsverslag van 08-06-2022 zijn belangrijkste bevindingen benoemd. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen (in blauwe tekst) naar aanleiding van de aandachtspunten waarover de accountant gerapporteerd heeft (in zwarte tekst).

Strategische gronden

Hengelo kent een redelijk omvangrijke portefeuille aan strategische gronden (gronden die op termijn mogelijk ingezet gaan worden voor grondexploitatie). De boekwaarde bedraagt €31,4 miljoen, waarbij een voorziening voor een lagere marktwaarde is getroffen van €13,3 miljoen. Per saldo staat hiervoor in de jaarrekening een netto boekwaarde van €18,1 miljoen (opgenomen onder de materiële vaste activa). Wij hebben een controle uitgevoerd op de waardering van de gronden. Op basis van een risicoanalyse, externe en interne taxaties en nadere antwoorden van de organisatie, concluderen wij dat er geen sprake kan zijn van een materiële fout, maar door een vaak algemene onderbouwing levert dit mogelijk wel beperkte fouten op. Wij hebben dit als PM-fout opgenomen, waarbij onze inschatting is dat dit maximaal €1,0 miljoen bedraagt.

We hebben opdracht aan een externe taxateur gegeven om de grotere percelen te taxeren (43 kavels van de 160). Uit deze taxatie is naar voren gekomen dat de percelen in waarde zijn gestegen (€ 3,3 miljoen). Deze voordelen vertalen zich niet in een verlaging van de voorziening en dus een verhoging van de reserve grondexploitatie. Conform de wetgeving vertaalt zich dit in een grotere stille reserve. Pas als deze gronden verkocht of ontwikkeld worden, komen deze voordelen in de reserve grondexploitatie.

Daarnaast hebben we, naar aanleiding van de stijging van de prijzen, de overige percelen intern onderzocht. Het gaat veelal om percelen met een agrarische bestemming aan de buitenkant van de stad. Deze percelen zijn niet gestegen in waarde. Daarom laten we de waardering voor deze percelen intact.

Hierbij adviseren wij om intern een goede risicoanalyse uit te voeren en voor de meer risicovolle strategische gronden te zorgen voor een jaarlijkse externe taxatie.

De kosten van taxaties zijn aanzienlijk en hebben niet tot een significante wijziging geleid voor de jaarrekening. Daarbij zijn dit inschattingen die intern ook uitgevoerd kunnen worden. Daarom stellen we voor om vast te houden aan een externe taxatie om de drie jaar.

In de managementletter van 21 december 2022 zijn "Aandachtspunten in uw grondexploitatie" benoemd. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen (in blauwe tekst) naar aanleiding van de aandachtspunten waarover de accountant gerapporteerd heeft.

Onderbouwing kosten- en opbrengstenstijgingen

De accountant constateert dat de deze cijfers erg in beweging zijn. Het is daarom belangrijk om de gekozen standpunten adequaat te onderbouwen met bijvoorbeeld externe rapporten, een vergelijking te maken met de huidige landelijke inflatiecijfers en met name ook te kijken naar de uitkomsten van verschillende scenario's en dit te documenteren. In de jaarrekening 2022 is het belangrijk bij het onderhanden werk een adequate toelichting op te nemen, waarbij de onzekerheden in de markt worden toegelicht, een toelichting wordt gegeven op de uitgangspunten die de gemeente heeft gehanteerd en ook bijvoorbeeld een bandbreedte wordt gegeven van een aantal scenario's qua kosten- en opbrengstenstijgingen. De bepaling van de parameters ten behoeve van de actualisering van de grondexploitaties vindt plaats in het najaar van 2022.

Op 21 december 2022 zijn de parameters vastgesteld door de Raad. In het voorstel wordt gebruik gemaakt van de expertise van verschillende externe bronnen (CBS, CPB, bouwkostenkompas, De Nederlandsche Bank, NVM, Rabobank, het Kadaster). Omdat de markt onzeker is, zijn er een viertal scenario's doorgerekend waarmee inzicht gegeven wordt in de potentiële gevolgen bij een andere ontwikkeling van de parameters.

De bepaling van de parameters ten behoeve van de actualisering van de grondexploitaties vindt plaats in het najaar van 2022. Voor de jaarrekening 2022 moet overwogen worden of er belangrijke inhoudelijke of financiële wijzigingen zijn geweest in de tussentijd (inclusief het effect op de jaarrekening) door middel van een korte interne analyse.

In januari 2023 is onderzocht of prijzen zich anders ontwikkelden dan verwacht in het najaar van 2022. De conclusie was dat de vastgestelde parameters niet gewijzigd hoefden te worden. Deze conclusies zijn gedeeld met de accountant. Voorgesteld is om een risico op te nemen bij de herzieningen voor een extra kostenstijging van civiele kosten met 10% voor het geval onze verwachtingen niet waarheid worden. Dit risico is bij deze herzieningen meegenomen.

Afspraken startnotitie

Afspraken omtrent de aanlevering van de grondexploitaties zijn vastgelegd in de startnotitie, evenals de afspraken rondom de waardering van de strategische gronden. Voor een soepele controle is het van belang dat deze afspraken gerealiseerd worden.

Er zijn met name afspraken gemaakt over het taxeren van de strategische gronden. We hebben zoals hierboven aangegeven de grotere percelen extern laten taxeren.

Didam arrest

Het is van belang om de uitkomsten van het Didam-arrest te implementeren in uw processen. Het is belangrijk om dit ook te betrekken in de interne controles op de naleving hiervan, bijvoorbeeld voor verkooptransacties.

Wanneer een overheidslichaam het voornemen heeft om een onroerende zaak (gebouwd of ongebouwd) te verkopen, dan moet volgens de Hoge Raad via een selectieprocedure ruimte worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te kunnen dingen naar de verkoop. Dit geldt als er meerdere gegadigden zijn of er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet het overheidslichaam, gebruikmakend van de hem toekomende beleidsruimte, selectiecriteria opstellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

De gemeente maakt via de website het actuele verkoopaanbod van woningbouwkavels en bedrijfskavels bekend. Via [Hengelo.nl/inwoners/bouwen/bouwkavels](https://hengelo.nl/inwoners/bouwen/bouwkavels) wordt de potentiële gegadigde op de hoogte gebracht van te koop staande woningbouwkavels. Via [Hengelo.nl/ondernemers/bedrijventerreinen](https://hengelo.nl/ondernemers/bedrijventerreinen) gebeurt dat voor wat betreft bedrijfskavels. Tevens worden potentiële gegadigden via de site in kennis gesteld over de voorgenomen verkoop van overig gemeentelijk vastgoed.

Eenieder wordt in staat gesteld zijn belangstelling voor een kavel aan de gemeente kenbaar te maken. Deze werkwijze sluit niemand bij voorbaat uit en benadeelt evenmin potentiële gegadigden.

Wijzigingen met terugwerkende kracht

Afgelopen jaar zijn er in de berekeningen van de grondexploitaties een aantal wijzigingen met terugwerkende kracht geconstateerd. Het is belangrijk om te kijken wat de oorzaak hiervan was en hoe het proces hierop kan worden aangescherpt. Daarbij adviseren wij om hier specifiek interne controles op uit te voeren in het kader van de jaarrekeningcontrole (bijvoorbeeld collegiale review).

Het gaat om twee verschillende voorbeelden. In het ene geval ging het om een aanpassing van een grondprijs in de grondexploitatie. Deze is conform de wetgeving separaat naar de Raad gebracht. Op het moment dat de Raad besloot de grondprijs te wijzigen, kon de grondexploitatie aangepast worden.

In het andere geval hebben we inderdaad een fout geconstateerd en deze in goed overleg met de accountant meegenomen in de tweede beleidsrapportage. We hebben vastgesteld dat het om een unieke fout ging. We hebben afspraken gemaakt om soortgelijke fouten in de toekomst te voorkomen.

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 31-12-2022 exact 100% aan bij de jaarrekening 2022. 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 2023 niet zullen afwijken van de in de herziening opgenomen bedragen. Omdat het eindresultaat een resultante is van boekwaarde en nog te realiseren inkomsten en uitgaven is het voor de bepaling van het eindresultaat van groot belang, dat de basis van de berekeningen juist is.

Onderhanden werk

De boekwaarde minus de getroffen voorzieningen.

Exploitatieresultaat

Het voor gecalculeerde totaalresultaat van een grondexploitatie op basis van zowel gerealiseerde als nog te realiseren inkomsten en uitgaven. De som van de gerealiseerde en nog te realiseren verrekeningen tussen iedere zelfstandige grondexploitatie met de reserve grondexploitatie bepaalt het exploitatieresultaat van het grondbedrijf. De tot en met 2022 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2023 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2022 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 01-01-2023 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2023 nog te realiseren bijdragen en opbrengsten. Tussentijdse afdrachten aan of onttrekkingen uit de reserve van het grondbedrijf maken in dit geval onderdeel

uit van de in de grondexploitatie opgenomen na 01-01-2023 nog te realiseren uitgaven respectievelijk bijdragen.

Reserve grondexploitatie

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

Maatschappelijk Vaste Activa (voorheen Niet in exploitatie genomen gronden)

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

Verkeerswaarde

De verkeerswaarde is de waarde van de grond in het normaal maatschappelijk verkeer. De bepaling van de verkeerswaarde is op verschillende manieren mogelijk. Er kan bijvoorbeeld uitgegaan worden van op dat moment gehanteerde prijzen en indexatie of taxaties. Voor alle methoden geldt echter dat het aanbeveling verdient de waarderingsmethode die is gehanteerd bij de toelichting van de waarderingsgrondslagen te vermelden.

Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2022
<u>Woningbouw:</u>	
Lange Wemen	€ 2,5 miljoen
't Rot	€ 3,1 miljoen
Broek Noord	€ 5,1 miljoen
Broek Oost	€ 0,9 miljoen
Marskant	€ 1,6 miljoen
Hart van Zuid	€ 26,4 miljoen
	€ 39,6 miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>	
Gezondheidspark	€ 6,0 miljoen
Oosterveld	€ 2,8 miljoen
De Veldkamp	€ 16,8 miljoen
Campus	€ 9,1 miljoen
	€ 34,7 miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV	
Veldkamp	€ 0,3 miljoen
	€ 0,3 miljoen
	€ 74,7 miljoen

Alle subtotale len leiden opgeteld tot een voorziening van € 74,6 miljoen. In dit geval hebben alle 3 de subtotale een bedrag boven de nul en onder € 50.0000. Afzonderlijk telt dat niet op naar € 0,1 miljoen. Opgeteld komt het samen wel op € 74,7 miljoen.

Bijlage 2.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening
Schalmeden	€ 35	€ 12	€ 22	€ 5,6 miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 80	€ 46	€ 34	€ 1,0 miljoen
Stadspark Weusthag	€ 3	€ 3	€ 0	€ 1,1 miljoen
Westermaat Veld	€ 43	€ 10	€ 33	€ 1,6 miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 26	€ 14	€ 11	€ 1,6 miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 12	€ 11	€ 2	€ 1,0 miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 20,61	€ 24	-€ 3,76	€ 1,4 miljoen
Overig				miljoen
				€ 13,3 miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
Reserve en voorziening per 1 januari	20.412	21.006	22.740	24.492	27.265
Rente / rentecompensatie	1.506	1.613	1.548	1.464	1.125
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)	-1.506	-807	0	0	0
Mutaties in complexen:					
- Nog niet in exploitatie genomen gronden	203				
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	7.323	0	575	1.147	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-479	-7.693	-8.600	-10.028	-12.913
Subtotaal mutaties in complexen	7.046	-6.886	-6.477	-7.416	-11.789
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	27.457	14.120	16.262	17.075	15.477
Specifieke stortingen:					
- Erfpachtresultaat	1.136	1.151	1.154	1.154	1.154
- Begroting afdracht erfpachtresultaat aan algemene dienst	-412	-419	-419	-419	-419
- Bijdrage AD bodemsanering Oude Ketelmakerij	0	0	0	1.280	0
- Verkoop Meijersweg	0	216	0	0	0
- Verhuur resultaat	45	0	0	0	0
- Erfpachtresultaat BXL	994	430	110	0	0
- Tussentijdse winst Hemmelhorst	-33	93	117	62	130
- Bijdrage stelpost binnenstad voor Kloosterhof	0	71	0	0	0
Subtotaal stortingen	1.729	1.543	962	2.076	865
Reguliere onttrekkingen:					
- Stimulering grondverkoop	-3	-50	-50	-50	-50
- Personeelslasten Grondzaken	-40	-50	-50	-50	-50
	0	0	0	0	0
Afdrachten aan de Algemene Dienst:	0	0	0	0	0
Ladder bedrijventerreinen (nog in te schatten)	0	0	0	0	0
Lange wemen openbare ruimte	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	0	-15	0	0	0
Industrieplein (skaten)	0	0	0	0	0
Reeds bestemd:	0	0	0	0	0
- De veldkamp afrekening rente	-142	-119	-110	-112	0
- Uitbetaling voorziening De veldkamp	0	0	0	-17832	0
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best res)	-36	-13	-156	0	0
- kosten VMBO	0	0	-328	0	0
- Afdracht aan welbions	-287	0	0	0	0
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant	0	0	0	0	0
Bijdrage aankoop Thiemsbrug	-66	-100	0	0	0
Exploitatie overeenkomsten Welbions	-1	0	0	0	0
Exploitatie overeenkomsten Watertorenpark	-25	-10	0	0	0
Kosten aanpalende infra zuidelijke laan HvZ	-573	0	0	0	0
Bijdrage verwijderen parkeerplaatsen Kloosterhof	0	0	0	-71	0
Tussentijdse winst					
Tussentijdse winst	-381	1297	544	516	1326
Wijziging voorziening tekortexploitaties	-5864	6360	7655	8117	12204
Wijziging voorziening tekortexploitaties extern	-743	-224	-237	17596	0
Wijziging voorziening Materiele vaste activa	-17	-0	0	0	0
Subtotaal specifieke onttrekkingen	-8.180	7.077	7.267	8.114	13.430
Mutatie saldo	-6.451	8.619	8.229	10.190	14.295
Reserve per 31 december	21.006	22.740	24.492	27.265	29.772

Bijlage 3.1. Gerealiseerde verkopen in 2022

In de jaarschijf 2022 van de grondexploitaties per 01-01-2022 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 30,7 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 2022 gerealiseerd is.

Woningbouw	geleverd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Landmanserve	300.000	300.000	
Broek Noord	200.000	4.800.000	-4.600.000
Dalmeden	5.900.000	6.900.000	-1.000.000
Beckumerstraat		200.000	-200.000
Hemmelhorst		1.100.000	-1.100.000
Totaal	6.400.000	13.300.000	-6.900.000
Bedrijventerreinen	geleverd	verwacht	verschil
Gezondheidspark	900.000	400.000	500.000
Oosterveld	5.300.000	7.600.000	-2.300.000
kanaalzone	2.100.000	2.200.000	-100.000
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:			
De Veldkamp	6.800.000	7.200.000	-400.000
Businesspark XL	43.600.000	27.000.000	16.600.000
Totaal	58.700.000	44.400.000	14.300.000
exclusief BXL	15.100.000	17.400.000	-2.300.000
Overige functies	geleverd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Hemmelhorst			
Hart van Zuid			
Gezondheidspark			
Veldwijk Noord			
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:			
Businesspark XL			
Totaal			
exclusief BXL			
Totaal (inclusief BXL)	65.100.000	57.700.000	7.400.000
Totaal (exclusief BXL)	21.500.000	30.700.000	-9.200.000

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2023

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

Maart 2023
Domein Fysiek
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	4
COMPLEX 6: LANDMANSERVE	5
COMPLEX 28: MARSKANT	7
COMPLEX 44: VELDWIJK NOORD	9
COMPLEX 52: DALMEDEN	11
COMPLEX 101: BROEK NOORD	14
COMPLEX 102: BROEK OOST	16
COMPLEX 104: LANGE WEMEN	18
COMPLEX 583: HERONTWIKKELING BECKUMERSTRAAT	21
COMPLEX 591: BECKUM	23
COMPLEX: HEMMELHORST	25
COMPLEX 701: HART VAN ZUID, HIJSCHVESTE	27
COMPLEX 702, 703 & 704:	29
HART VAN ZUID, DE SMELTERIJ, DE APPENDAGE & HOOFDINFRA 1 ^E FASE	29
COMPLEX 711 & 712:	32
HART VAN ZUID, CST, DE VEREENIGING	32
COMPLEX 717:	35
HART VAN ZUID, DE KOPPELING	35
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 VERBINDING	44
COMPLEX 791: HART VAN ZUID, DE HOFMAKERIJ	46
COMPLEX 716: HART VAN ZUID, 2 ^E FASE – KANAALZONE	48

COMPLEX 16: GEZONDHEIDSPARK	50
COMPLEX 35: OOSTERVELD	52
COMPLEX 96: WESTERMAAT CAMPUS	54
COMPLEX: WESTERMAAT DE VELDKAMP	56
COMPLEX: BUSINESSPARK XL	59
COMPLEX: MATERIËLE VASTE ACTIVA	61
COMPLEX 95: ERFPACHT	63

Inleiding

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

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

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

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

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

Complex 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 de buurt 't Rot, “wooncarrière” te maken. Mensen in een huursituatie kunnen doorstromen naar een koopwoning doordat er betaalbare koopwoningen opgenomen zijn in het programma. Verder bestaat het plan uit een divers woningbouwprogramma met rijwoningen, twee-onder-een-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: Deze fasen zijn ontwikkeld met particulier opdrachtgeverschap. Alle kavels zijn inmiddels door de gemeente uitgegeven; b. Herinrichting sportpark - Bouw accommodatie voetbalvereniging HVV Tubantia; - Centrale parkeervoorziening; - Aanleg twee kunstgrasvelden en één natuurgasveld inclusief randvoorzieningen; 12+ voorziening; - Verplaatsen/nieuwbouw fietscrossbaan binnen sportpark en nieuwbouw clubaccommodatie fietscrossvereniging; - De herinrichting van het sportpark is inmiddels gerealiseerd. - De ingrepen onder punt (b) zijn niet binnen de grondexploitatie opgenomen maar wel onderdeel van de transformatie van het totale gebied.

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	Alle kavels zijn inmiddels uitgegeven.
Bestemming	Woningbouw
Bouwwolume	101 woningen.
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Roy Fox
Planeconoom	Mart Keur
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

Er is gestart met het woonrijp maken van de openbare ruimte in 2022. De gunning heeft medio 2022 plaatsgevonden waarna in het najaar is begonnen met de uitvoering. Komend jaar, in 2023, worden deze werkzaamheden afgerond.

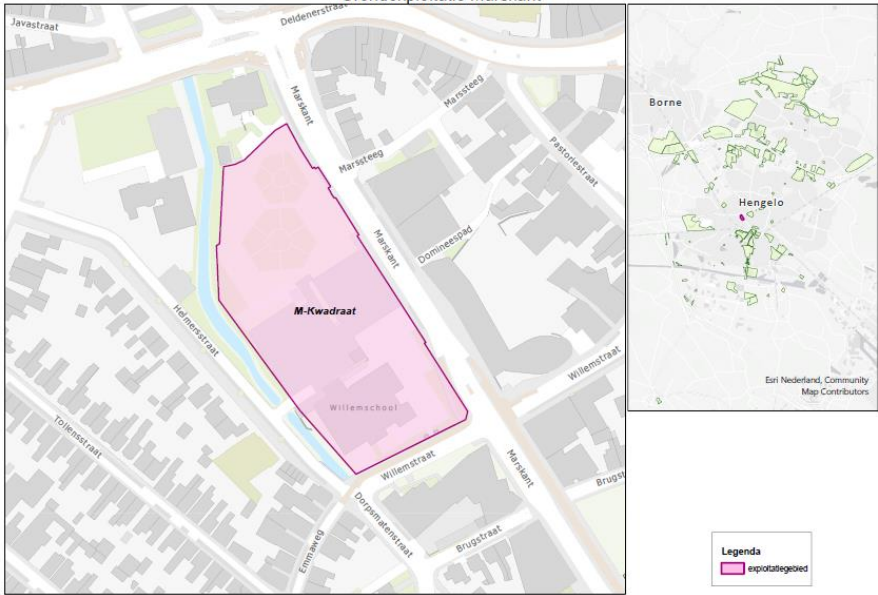
Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			101	97
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	8.182.000	7.888.000	473.000	8.361.000	-179.000
Subsidies en bijdragen	-136.000	-136.000		-136.000	
Opbrengsten	-7.587.000	-7.600.000		-7.600.000	13.000
Tijdsinvloeden	2.582.000	2.526.000	40.000	2.565.000	17.000
Eindresultaat	3.041.000		513.000	3.191.000	-150.000
CW eindresultaat	2.981.000			3.128.000	-147.000
Boekwaarde	2.832.000	2.678.000			

Korte toelichting op grex

In 2022 zijn de laatste twee kavels verkocht. Hiermee zijn alle opbrengsten gerealiseerd. De laatste woningen worden op dit moment gebouwd. De gunning voor het woonrijp maken heeft plaatsgevonden en wordt nu uitgevoerd. Door gestegen materiaalkosten bij met name de klinkerverharding zijn de kosten voor het woonrijp maken hoger dan het bedrag dat nog in de grondexploitatie resteerde. Door het benodigde budget bij te stellen, vermindert de eindwaarde van het project met afgerond € 150.000. Naar verwachting vindt afronding van de werkzaamheden plaats in 2023 waarna het project kan worden afgesloten.

Complex 28: Marskant

Marskant Projectnummer: 28		
	Grondexploitatie Marskant 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,2 hectare
	Substructuur	0,3 hectare
	Netto uitgiftebaar	0,9 hectare
Doel	Verbeteren van de stedelijke structuur en versterking van het woonklimaat door het ontwikkelen van deze locatie.	
Projectresultaat	Realisatie van uitsluitend grondgebonden woningen met een maximum aantal van 36 wooneenheden inclusief herinrichting van de Berfloebek en verduurzaming van de oevers.	
Startdatum project	2019	
Oplevering / einddatum project	2027	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woondoeleinden	
Bouwvolume	Maximaal 36 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

Het bestemmingsplan voor de gemeentelijke bouwkvellen is vastgesteld. In dit gedeelte worden maximaal 28 woningen gerealiseerd. Het bouwrijp maken van het projectgebied is afgerond, en de uitgifte van de kvellen voor grondgebonden woningen is dit voorjaar gestart. De verkoop van het vastgoedobject (Marskant) en de bijbehorende nog te ontwikkelen grond is afgerond: de

koopovereenkomst is getekend. De bestemmingsplanprocedure voor dit gedeelte is opgestart. De feitelijke levering (eigendomsoverdracht en passeren van de akte) vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het nog-te-ontwikkelen stuk grond kunnen nog acht appartementen worden gerealiseerd, vandaar dat hieronder bij geplande nieuwbouw staat 28 (36).

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				

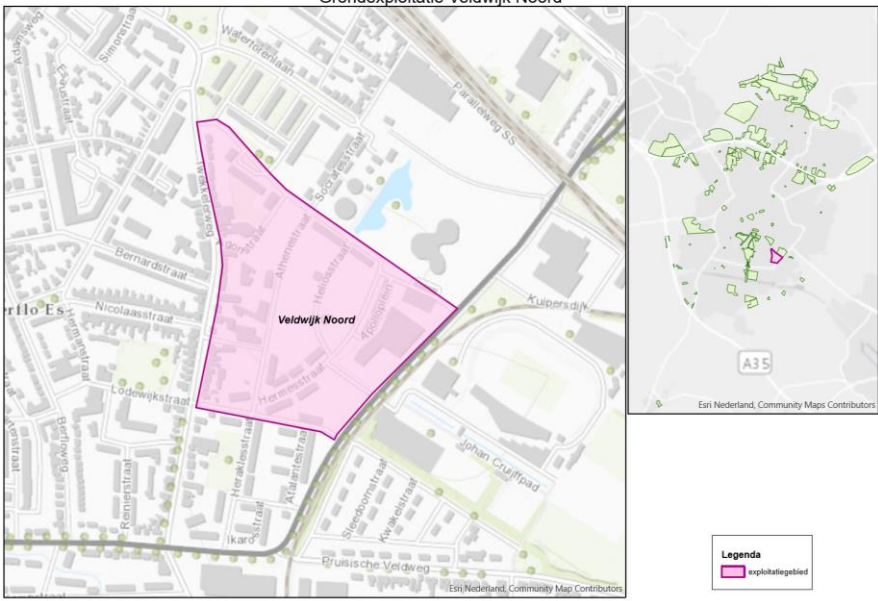
Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.133.000	3.965.000	1.273.000	5.238.000	-105.000
Subsidies en bijdragen	-15.000	-15.000	0	-15.000	0
Opbrengsten	-3.804.000	-6.000	-3.797.000	-3.803.000	-1.000
Tijdsinvloeden	191.000	130.000	214.000	344.000	-153.000
Eindresultaat	1.504.000			1.764.000	-260.000
CW eindresultaat	1.362.000			1.598.000	-236.000
Boekwaarde	3.739.000	335.000			4.074.000

Korte toelichting op grex

De verkoop van het pand Markant is gerealiseerd. De eigendomsoverdracht vindt naar verwachting in 2023 plaats na het vaststellen van het bestemmingsplan. Tot die tijd wordt Markant tijdelijk verhuurd. De opbrengsten wegen echter niet op tegen de beheerkosten die gemaakt worden.

In totaal laat de grondexploitatie een verslechtering van het resultaat op contante waarde per 01-01-2023 zien van afgerond € 236.000. Als gevolg van de door de raad vastgestelde parameters zijn de grondprijzen meerjarig bijgesteld. De indexering voor de bouwkosten en plankosten, van respectievelijk 12% en 5%, zorgt voor een uitzetting van lasten aangezien er nog veel (civiele) kosten gemaakt moeten worden.

Complex 44: Veldwijk Noord

Veldwijk Noord Projectnummer: 44									
	Grondexploitatie Veldwijk Noord  Legenda exploitatiegebied								
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>8,1 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>3,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar gemeente</td><td>1,4 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar derden</td><td>2,9 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	8,1 hectare	Substructuur	3,8 hectare	Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare	Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare
Exploitatiegebied	8,1 hectare								
Substructuur	3,8 hectare								
Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare								
Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare								
Doel	Herstructureren van een oude volkswijk met voornamelijk sociale woningbouw naar een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving.								
Projectresultaat	Opbouw van een woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur. Dit bestaat uit: - De bouw van een winkelcentrum met een woontoren met 42 huurappartementen en een woontoren met 56 koopappartementen; - Circa 100 grondgebonden woningen grotendeels vrije sector; - Circa 30 zorgwoningen.								
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2009 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader.								
Oplevering/ einddatum project	2024								
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing								
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.								
Bestemming	Wonen en gemengd								
Bouwwolume	Zie projectresultaat								
Investering/exploitatie	Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven.								

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

Aan het eind van 2023 wordt begonnen met de realisatie 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 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.892.000	17.404.000	561.000	17.965.000	-73.000
Subsidies en bijdragen	-13.890.000	-13.890.000	0	-13.890.000	0
Opbrengsten	-1.640.000	-1.629.000	-12.000	-1.641.000	1.000
Tijdsinvloeden	-3.386.000	-3.362.000	-29.000	-3.391.000	5.000
Eindresultaat	-1.025.000		520.000	-957.000	-68.000
CW eindresultaat	-985.000			-919.000	-66.000
Boekwaarde	-1.871.000	-1.476.000			-395.000

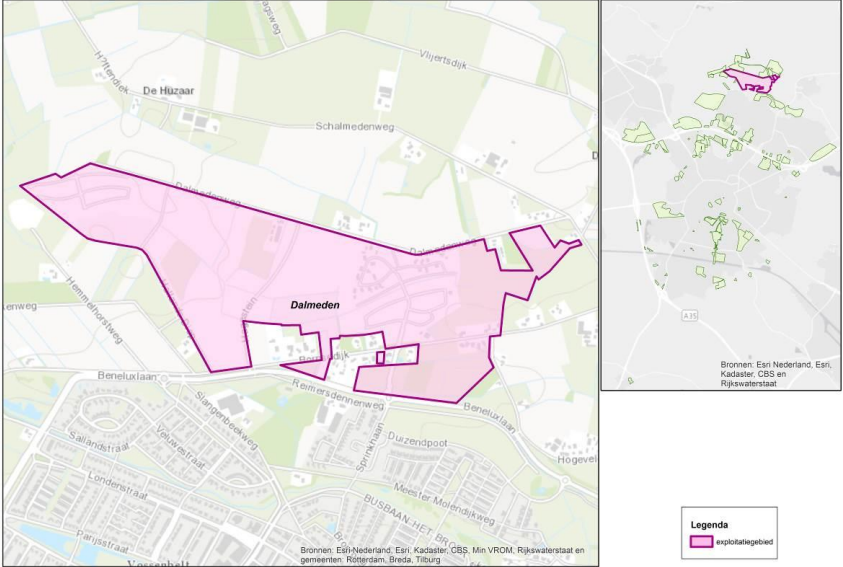
Korte toelichting op grex

De kosten vallen € 73.000 hoger uit, omdat de indexering in 2022 hoger uit is gevallen dan aangenomen. Dit is in de Tweede Beleidsrapportage 2022 gemeld en nu verwerkt in de grondexploitatie.

Risico's

De werkelijke kostenstijging kan hoger uitvallen dan aangenomen. Daardoor kan de aanbesteding van het Apolloplein hoger uitvallen dan geraamd.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52		
	Grondexploitatie Dalmeden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	68,4 hectare
	Substructuur	37,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	31,2 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 ongeveer 500 woningen (waarvan inmiddels 343 bouw kavels 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 kavels 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.	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Ongeveer 500 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Michel Siersma	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

Het woonrijpmaken van Stromen Noord en zuid, Meander Zuid en Wegen fase 1 is aanbesteed, realisatie zal in 2023 plaatsvinden. In Bos en Kamers fase 1 en 2 vinden nog afrondende werkzaamheden plaats.

Voor Kamers wordt een herzien inrichtingsplan opgesteld zodat er bestaand groen gehandhaafd kan worden. Dat heeft dan wel gevolgen voor de verkaveling en ontsluiting.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			Ongeveer 500	343
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	53.994.000	45.644.000	9.113.000	54.757.000	-763.000
Subsidies en bijdragen	-1.003.000	-1.004.000	0	-1.004.000	1.000
Opbrengsten	-108.883.000	-60.596.000	-45.846.000	-106.442.000	-2.441.000
Tijdsinvloeden	20.008.000	27.851.000	-4.595.000	23.256.000	-3.248.000
Eindresultaat	-35.884.000			-29.433.000	-6.451.000
CW eindresultaat	-27.196.000			-22.753.000	-4.443.000
Boekwaarde	16.710.000	11.895.000			4.815.000

Korte toelichting op grex

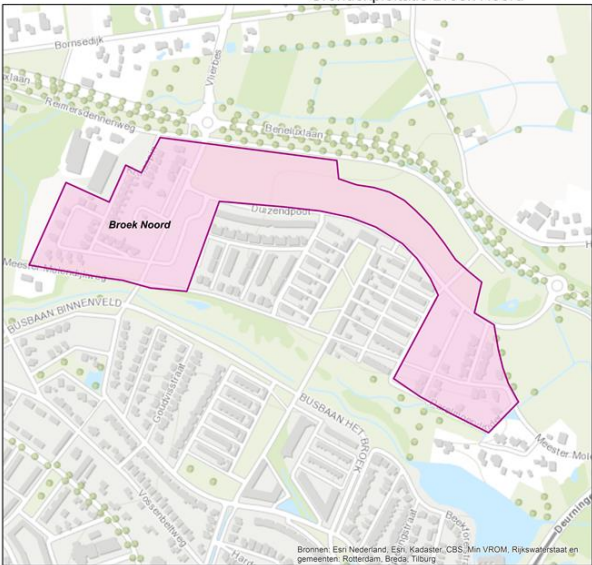
- De grondexploitatie van Dalmeden verslechtert met € 4,4 miljoen op contante waarde. Er resteert een geprognosticeerde winst van afgerond € 22,8 miljoen. Deze winst moet nog wel gerealiseerd worden in de loop van het project. Mochten tijdens de loop van het project de prijzen dalen, dan zal de winst van het project in 2035 ook anders zijn. De verslechtering wordt door een aantal factoren veroorzaakt:
- Het grootste deel van de verslechtering wordt veroorzaakt door het ten onrechte opnemen van 7.531 m² uitgeefbaar oppervlak, ca. € 3 miljoen en zeer hoge prijsstijging van de investeringen, ca. € 0,65 miljoen.
- Voor 2023 en 2024 is geen prijsstijging voor de opbrengsten gerekend, in de jaren daarna is deze op 2% gezet.;
- De tijdsinvloeden hebben een negatief effect op het resultaat omdat er minder opbrengsten te realiseren zijn en omdat de geraamde opbrengstindex 2 jaar op nul gesteld is.
- Ondanks de wereldwijde gebeurtenissen, loopt de kavel verkoop volgens planning. We hadden geprognosticeerd op 23 kavels. Het werden er 19. Momenteel zijn alle kavels in optie of verder in het koopproces. Van de 6 bouw kavels die voor 2023 geprognosticeerd 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.

Risico's

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 wordt niet hoog ingeschat, echter er is wel rentederving mogelijk.

Bij de uitwerking van het plan voor Kamers wordt getracht om waardevol groen zo veel mogelijk in te passen. Hierdoor zullen minder vierkante meters uitgegeven worden in dit deelgebied. Het risico bestaat dat er in dit deelgebied minder opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Mogelijk dat door uitgifte van gemiddeld kleinere kavels de grondprijs geoptimaliseerd kan worden.

Complex 101: Broek Noord

Broek Noord Projectnummer: 101							
	Grondexploitatie Broek Noord   Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg						
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	Gerard Gerrits						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwvolume	489 woningen						
Ambtelijk OG	Roy Knobben						
Projectleider	Rogier Jacobs						
Planeconoom	Mart Keur						
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022						

Bouw en woonrijp maken

Voor Broek Noord is het bestemmingsplan vastgesteld en het opstellen van het inrichtingsplan is afgerond. Uitvoering van het bouwrijp maken is aanbesteed, uitgevoerd en afgerond, met uitzondering van de aanleg van de nutsvoorzieningen. Door vertraging bij de uitvoerende partij is dit meermaals uitgesteld. De werkzaamheden zijn uiteindelijk in januari 2023 gestart.

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	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	25.736.000	23.875.000	2.020.000	25.895.000	-159.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-30.027.000	-21.624.000	-8.410.000	-30.033.000	6.000
Tijdsinvloeden	9.585.000	9.404.000	367.000	9.771.000	-186.000
Eindresultaat	5.021.000			5.360.000	-339.000
CW eindresultaat	5.120.000			5.051.000	-313.000
Boekwaarde	10.896.000	11.382.000			-486.000

Korte toelichting op grex

De ramingen zijn naar prijsniveau 2023 gebracht door ze te indexeren met de vastgestelde parameters. Verder is er een nieuwe inschatting gemaakt van de benodigde uren van alle ambtelijke disciplines. Dit leidt, samen met de index, tot een uitzetting van de verwachte lasten van afgerond € 120.000. Door de vertraging in de aanleg van de nutsvoorzieningen is ook de levering van de grond aan ontwikkelaar BPD vertraagd. Hierdoor hebben we langer beheerkosten voor de onbebouwde percelen zoals de onroerendezaakbelasting.

De fasering van de uit-te-geven kavels is geactualiseerd. Uit voorzichtigheid is aangenomen dat de helft van de particuliere kavels in 2023 wordt afgenomen en de rest in 2024. In lijn met de vastgestelde grondprijsnotitie is de prijs per vierkante meter gelijk gebleven. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de per 01-01-2022 vastgestelde grondexploitatie een verslechtering van afgerond € 170.000. De projectmatig te ontwikkelen grond wordt in 2023 afgenomen.

Per saldo verslechtert de grondexploitatie als totaal daarmee op contante waarde met € 313.000.

Complex 102: Broek Oost

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	Eind 2023	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Afronding van realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwwolume	Circa 20.744 m ² uitgeefbaar terrein	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

De realisatie van woningbouw is afgerond en de laatste hand wordt gelegd aan het woonrijp maken. 2023 staat in het teken van het afronden hiervan evenals het tot uitvoer brengen van het groenplan.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			50	47
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	10.446.000	9.930.000	157.000	10.087.000	359.000
Subsidies en bijdragen	-5.554.000	-5.554.000		-5.554.000	
Opbrengsten	-5.335.000	-5.335.000		-5.335.000	
Tijdsinvloeden	1.748.000	1.747.000	12.000	1.759.000	-11.000
Eindresultaat	1.305.000			957.000	348.000
CW eindresultaat	1.279.000			938.000	341.000
Boekwaarde	-2.659.000	-787.000			-1.872.000

Korte toelichting op grex

Aangezien het project zich in de afrondende fase bevindt, zijn alle kosten die niet langer worden verwacht, geschrapt uit de grondexploitatie. Het project nadert zijn einde waardoor er ook geen reden is om nog een bedrag voor onvoorziene zaken op te nemen. Alle individuele posten tezamen leiden daarmee tot een verbetering van € 360.000. Er worden geen opbrengsten meer gerealiseerd: hier ontstaan geen verschillen met de laatst vastgestelde grondexploitatie. Daarnaast zorgt de geactualiseerde rente voor een klein verschil in het onderdeel tijdsinvloeden. Het resultaat op contante waarde verbetert met afgerond € 341.000.

Complex 104: Lange Wemen

Lange Wemen Projectnummer: 104	
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel van het project Lange Wemen is het aantrekkelijker maken van de binnenstad door middel van extra voorzieningen in de vorm van horeca, een boodschappencentrum en overdekte parkeermogelijkheden. Tevens dient het project te zorgen voor meer levendigheid in en bezoek aan de binnenstad, door de gemeentelijke diensten te concentreren rond het stadhuis.
Projectresultaat	Het projectresultaat bestaat uit verschillende onderdelen: ■ Nieuwbouw stadskantoor ten behoeve van de huisvesting van het volledige ambtelijk apparaat; ■ Circa 900 m² nieuwe horeca; ■ Aanleg Horecaplein.
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2010 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader. Dit geldt vanaf 2011. Het project in zijn huidige vorm is daarmee gestart in 2011. In 2022 heeft de gemeente het winkelcentrum Thiemsbrug gekocht en weer doorverkocht aan de HMO. De tekorten worden afgedekt door de reserve grondexploitaties. Voor deze ontwikkeling moeten in 2023 exploitatie overeenkomsten gesloten worden met de twee marktpartijen. Exploitatie overeenkomsten worden conform het BBV niet meegenomen in deze grondexploitatie.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralsnog geldt hiervoor het volgende: ■ Stadskantoor: gerealiseerd; ■ Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd; ■ Horeca inclusief bovenliggende woningen: wordt in 2023 gerealiseerd.

Oplevering / einddatum project	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 2023 exploitatie overeenkomsten gesloten voor Lange Wemen. Dat financiële gevolgen van deze overeenkomsten worden buiten deze grondexploitatie geadministreerd.
Bestemming	Centrum, horeca, maatschappelijk (wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, bergingen).
Bouwvolume	Het programma voor Lange Wemen bestaat uit nieuwbouw van circa 900 m ² horecaruimte
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Ivo Heijenrath
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.107.000	13.895.000	276.000	14.171.000	-64.000
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	2.137.000	2.093.000	71.000	2.164.000	-27.000
Eindresultaat	2.484.000	2.575.000		2.575.000	-91.000
CW eindresultaat	2.387.000	2.475.000		2.475.000	-88.000
Boekwaarde	1.884.000	2.228.000			-344.000

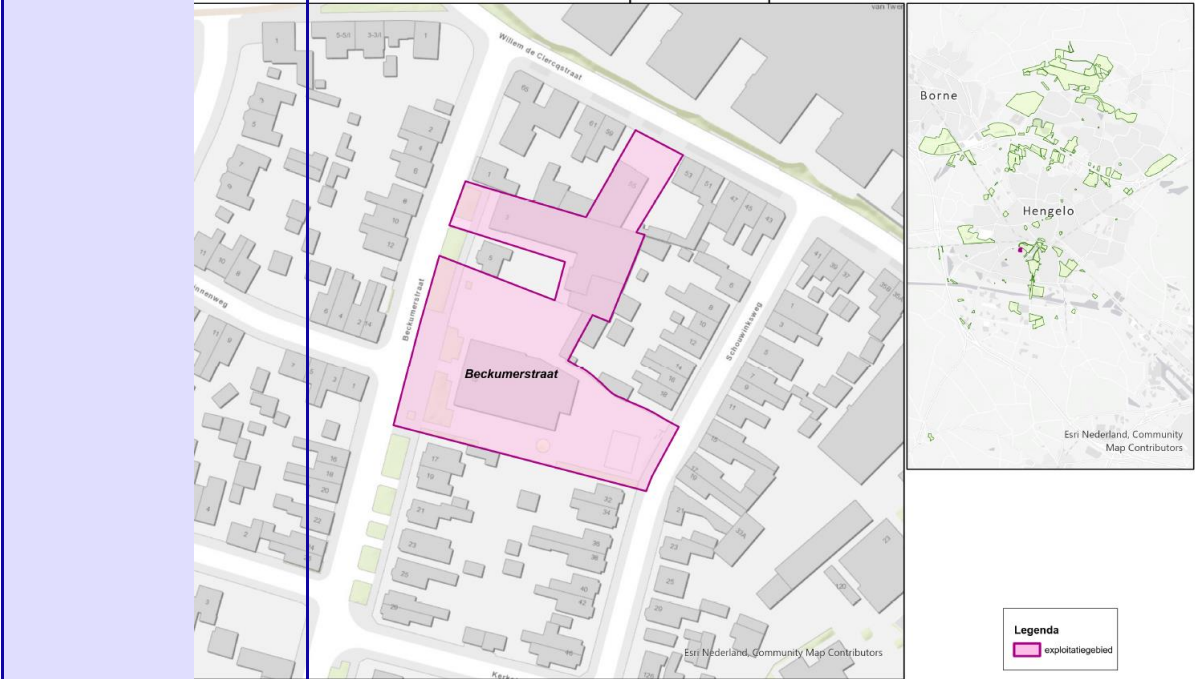
Korte toelichting op grex

De kosten vallen € 36.000 hoger uit, omdat de kostenstijging in 2022 hoger uit is gevallen dan aangenomen. Dit is in de Tweede Beleidsrapportage 2022 gemeld en nu verwerkt. Daarnaast blijkt een deel van de nutsvoorzieningen (riool) op de uitgeefbaar terrein te liggen. Dit moet gecorrigeerd worden. De verwachte kosten bedragen € 30.000.

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 ontwikkelaar 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		
		
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 in 2024 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 2023 verkocht en de kavel aan de Willem de Clercqstraat in 2024.	
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	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Frank Kosters	

Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022
-------------------	---------------------------

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	655.000	487.000	179.000	665.000	-10.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-1.199.000	-805.000	-394.000	-1.199.000	
Tijdsinvloeden	-9.000	5.000	-10.000	-5.000	-4.000
Eindresultaat	-553.000			-539.000	-14.000
CW eindresultaat	-521.000			-518.000	-3.000
Boekwaarde		-314.000			

Korte toelichting op grex

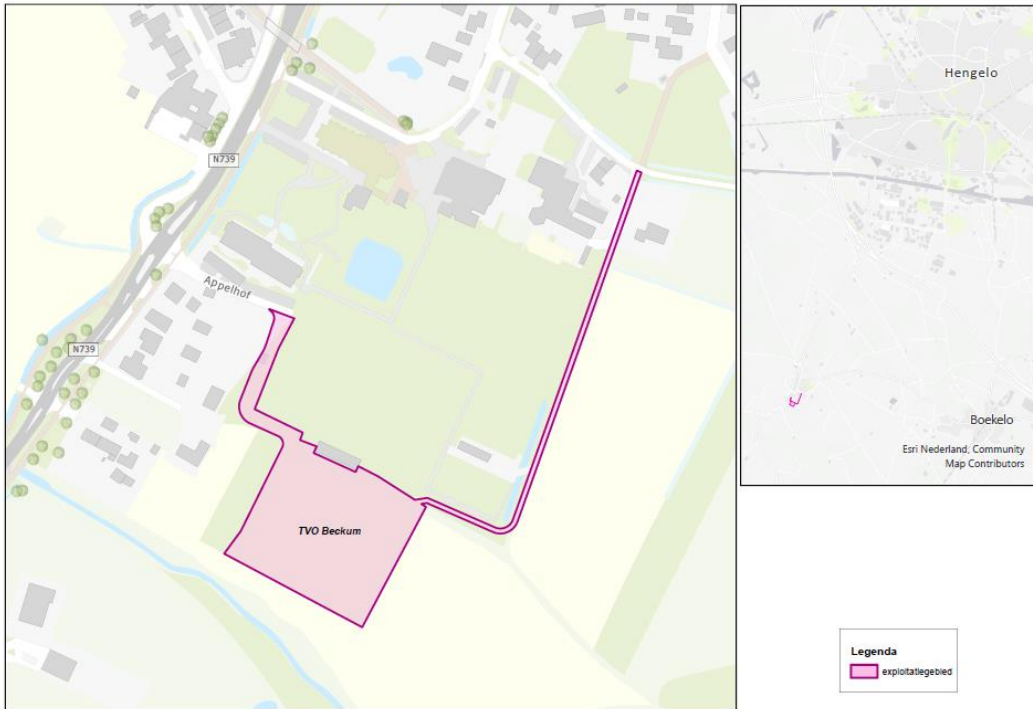
De kostenstijgingen zijn hoger uitgevallen dan eerder aangenomen. Daar is in de tweede beleidsrapportage van 2022 al melding van gemaakt. Daardoor vallen de civiele kosten hoger uit. Omdat we hier niet veel kosten maken scheelt het 'slechts' € 10.000.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 591: Beckum

Herontwikkeling Beckum Projectnummer: 591

Grondexploitatie Herontwikkeling Beckum  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 0,92 hectare Substructuur 0,53 hectare Netto uitgeefbaar 0,39 hectare
Doel	Realiseren van woningbouw voor met name de startende Beckumer op veld 3 van sportvereniging TVO te Beckum.
Projectresultaat	Uitgifte van 19 particuliere bouw kavels met een gemengd programma van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een enkele vrijstaande woning.
Startdatum project	De raad heeft op 9 maart 2022 de grondexploitatie voor woningbouw in Beckum vastgesteld (zaaknummer 3351672).
Oplevering / einddatum project	Eind 2028
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de voorbereidingsfase.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Woningbouw
Bouwvolume	Het programma bestaat uit 19 wooneenheden.
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits / Claudio Bruggink
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Mart Keur
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

Voordat er gestart kan worden met het bouwrijp maken van het terrein moeten eerst alle benodigde percelen worden verworven. Voor het perceel van de sportclub is de koopovereenkomst gesloten en moet alleen de akte nog worden gepasseerd ten overstaan van de notaris. Datzelfde geldt voor de grond van de Heilige Geest Parochie. Voor het (kleine) deel van de grond dat op dit moment in eigendom is van Stichting Twickel vinden nog gesprekken plaats.

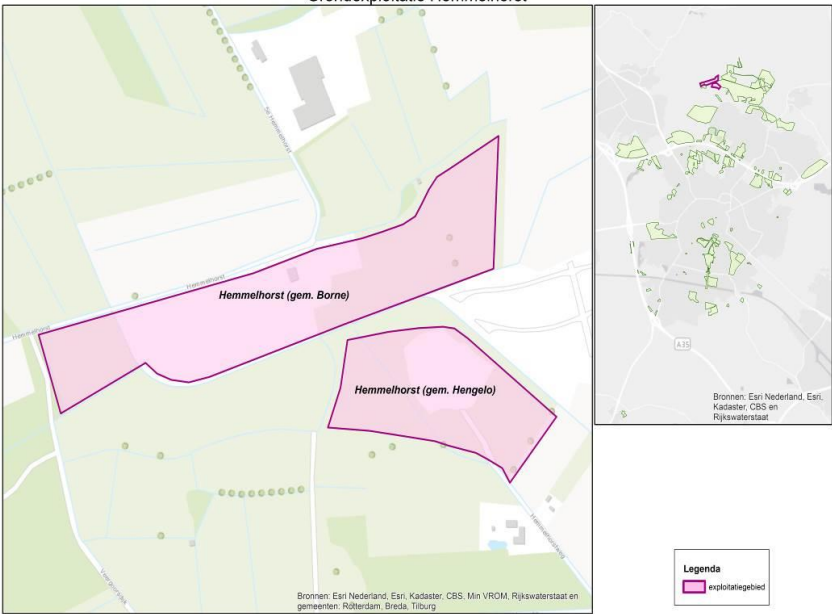
Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Bedrijven	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			19	
School/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.260.000	36.000	1.331.000	1.367.000	-107.000
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-1.496.000		-1.396.000	-1.396.000	-100.000
Tijdsinvloeden			38.000	38.000	-38.000
Eindresultaat	-162.000			10.000	-172.000
CW eindresultaat	-153.000			9.000	-162.000
Boekwaarde		36.000			

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie verslechtert doordat de civiele kosten geïndexeerd zijn met 12% en doordat de verwachte opbrengststijging lager is dan aangenomen per 01-01-2022 (zie grondprijsnotitie). Hierdoor verslechtert het project met afgerond € 162.000 op contante waarde.

Complex: Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -		
	Grondexploitatie Hemmelhorst  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	12,5 hectare
	Substructuur	2,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	9,6 hectare
Doel	De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De 16 woningbouwkavels konden oorspronkelijk alleen gekocht worden door gegadigden die voor andere ruimtelijke ontwikkelingen werden uitgekocht (wijkers). Nu kunnen de kavels ook aan anderen verkocht worden.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 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 fasen bouwrijp gemaakt.	
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.	
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Circa 16 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.	
Ambtelijk OG	Niet van toepassing	
Projectleider	Loes Temmink (gemeente Borne)	
Planeconoom	Gineke Witvoet / Nick Klappe (gemeente Borne)	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

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 Hengelo's 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 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.150.000	4.397.000	832.000	5.229.000	-79.000
Subsidies en bijdragen	-50.000	-57.000		-57.000	7.000
Opbrengsten	-9.338.000	-1.472.000	-7.683.000	-9.155.000	-183.000
Tijdsinvloeden	1.537.000	2.063.000	-142.000	1.920.000	-383.000
Eindresultaat	-2.701.000	4.931.000	-6.993.000	-2.063.000	-638.000
CW eindresultaat	-2.305.000	-1.760.000		-1.760.000	-545.000
Boekwaarde	4.857.000	4.931.000			-74.000

Korte toelichting op grex

In 2022 is € 16.000 besteed aan plan- en beheerkosten, is er € 7.000 pacht ontvangen en is € 66.000 rente betaald.

De geraamde kosten van bouw- en woonrijp maken en de plankosten zijn samen met ongeveer € 79.000 toegenomen. De raming van de opbrengsten is met € 183.000 gedaald. De getaxeerde prijs van één van de kavels is lager, dan op basis van een concept taxatie per 1.1.2022 werd aangenomen.

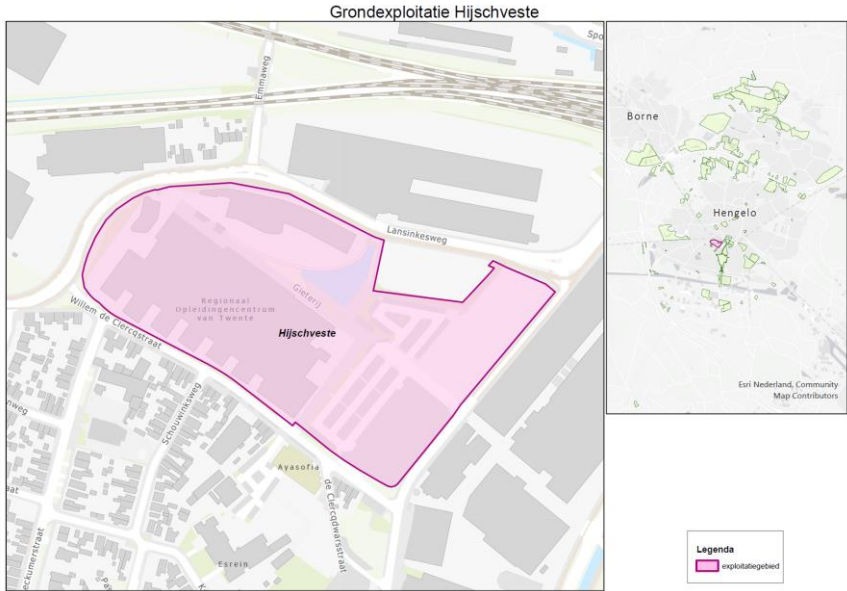
De tijdsinvloeden zijn gestegen doordat er, anders dan verwacht, geen grond verkocht is in 2022 en doordat rekening gehouden wordt met een lagere prijsstijging van de te verkopen kavels. Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 638.000 op eindwaarde en met € 545.000 contant per 01-01-2023.

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	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	

Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022
-------------------	---------------------------

Bouw en woonrijp maken

Binnen het deelgebied zal het tijdelijke parkeerterrein worden verwijderd en zal er bouwrijp gemaakt worden. Rondom de toekomstige bebouwing wordt openbare ruimte aangelegd.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	31.329.000	29.317.000	2.188.000	31.505.000	-176.000
Subsidies en bijdragen	-19.973.000	-19.968.000	0	-19.968.000	-5.000
Opbrengsten	-11.890.000	-11.890.000	0	-11.890.000	0
Tijdsinvloeden	6.512.000	6.093.000	357.000	6.449.000	63.000
Eindresultaat	5.978.000			6.097.000	-119.000
CW eindresultaat	5.523.000			5.633.000	-110.000
Boekwaarde	3.508.000	3.553.000			45.000

Korte toelichting op grex

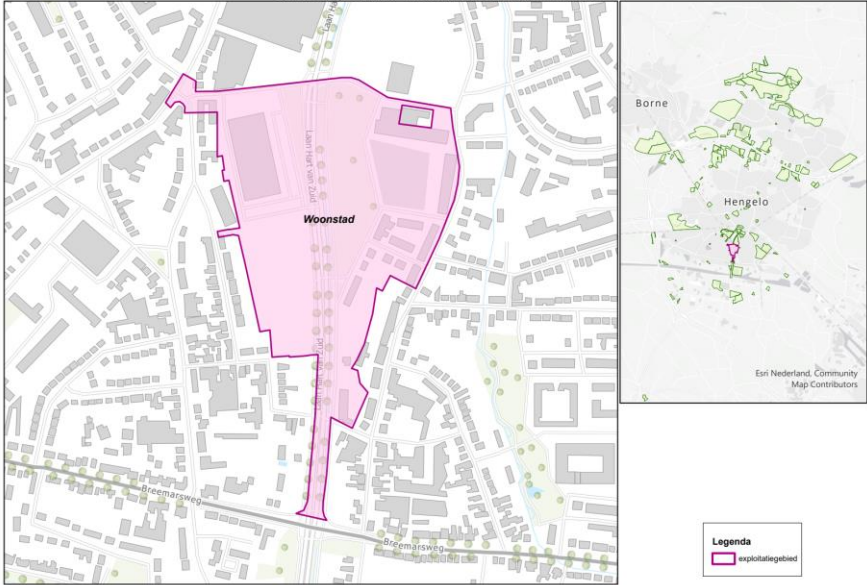
In 2022 zijn circa € 5.000 plankosten gerealiseerd en zijn afgerond € 6.000 eerder verantwoorde beheerkosten doorbelast aan Van Wijnen. Voor de nazorg van de in 2021 gerealiseerde vijver is € 2.000 besteed in 2022. De financieringskosten bedroegen € 44.000 in 2022.

De kosten zijn, inclusief tijdsinvloeden, € 113.000 (176.000-63.000) hoger dan per 01-01-2022 ingeschat. De toename van de geraamde kosten is veroorzaakt door de prijsstijgingen in 2022. Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 5.633.000 per 01-01-2023 en is daarmee ten opzichte van 2022 verslechterd met € 110.000.

Risico's

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

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

Hart van Zuid, de Smelterij, de Appendage & hoofdinfra 1 ^e fase Projectnummer: 702, 704 & 703		
	Grondexploitatie Woonstad en Laan Midden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	9,6 hectare
	Substructuur	5,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,7 hectare
Doel	De deelgebieden de Appendage en de Smelterij vormen de verbindende schakel tussen de twee woonwijken van het zuidelijk stadsdeel. Tussen deze twee woongebieden wordt door het realiseren van woningbouw en wijkvoorzieningen en door het aanbrengen van fysieke verbindingen, de samenhang verbeterd. Met deze programmatische invulling en met de verbeterde ontsluiting door de aanleg van de Laan Hart van Zuid (1 ^e fase) vervullen deze deelplannen een cruciale rol in het versterken van het leefmilieu van het gehele zuidelijke stadsdeel.	
Projectresultaat	De laan is aangelegd tussen de Breemarsweg en Esrein. Ten oosten van de laan zijn 149 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 23 woningen, is gebouwd ten westen van de laan. In het gebied worden nog 206 woningen gerealiseerd.	
Startdatum project	2002	
Oplevering/ einddatum project	2025, Deelexploitatie Hoofdinfrastructuur 1 ^e fase, 703, is afgesloten per 31.12.2022.	
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	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Rogier Jacobs
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

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 Wijnen. Na de bouw wordt dit gebied woonrijp gemaakt. Het gebied rondom het Winkelcentrum is woonrijp opgeleverd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			4.707	4.707
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			378	172
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	30.000	30.000		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	47.319.000	43.860.000	3.979.000	47.839.000	-520.000
Subsidies en bijdragen	-32.711.000	-28.480.000	-586.000	-32.711.000	
Opbrengsten	-12.428.000	-12.595.000		-12.595.000	167.000
Tijdsinvloeden	5.614.000	5.244.000	294.000	5.539.000	75.000
Eindresultaat	7.795.000			8.071.000	-276.000
CW eindresultaat	7.419.000			7.681.000	-262.000
Boekwaarde	4.084.000	4.384.000			-300.000

Korte toelichting op grex

In 2022 is de ligging van de kavels en de openbare ruimte in de Smelterij ingemeten. Op grond van deze inmeting heeft een grondruil plaatsgevonden. De kosten en opbrengsten zijn als gevolg van deze grondruil per 01-01-2023 afgerond € 167.000 hoger. De grondruil heeft geen effect op het saldo van de grondexploitatie. Het bouwrijp maken van de Smelterij is afgerond en er is gestart met de bouw; er zijn € 65.000 kosten gemaakt in 2022. De 1^e fase van het bouwrijp maken en saneren van de Appendage is gestart in 2022. Hieraan is € 177.000 besteed in 2022. In 2022 is hiernaast circa € 51.000 uitgegeven aan plan- en beheerkosten. Er is circa € 52.000 uitgegeven aan financieringskosten. Vanuit de Woningbouwimpuls is € 44.000 subsidie toegerekend in verband met de saneringskosten die in 2022 gerealiseerd zijn in de Appendage. De boekwaarde van de af te sluiten (deel)grondexploitatie Hoofdinfra 1^e fase is per 31-12-2022 verrekend met de reserve grondexploitaties. Deze verrekening is niet meegenomen in de bovenstaande tabel.

De kosten zijn, naast de hierboven vermelde toename als gevolg van de grondruil, toegenomen met € 353.000. Voor de Appendage is een actuele SSK-raming van het bouw- en woonrijp maken verwerkt in de grondexploitatie. Op grond van deze raming is geconstateerd dat er meer kosten gemaakt moeten worden voor met name het bouw- en woonrijp maken. In de SSK-raming is tevens de prijsstijging van 2022 verwerkt. De geraamde financieringskosten en prijsstijging is afgenomen met per saldo € 75.000.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 7.681.000 per 01-01-2023 en is daarmee verslechterd met € 262.000 ten opzichte van 01-01-2022.

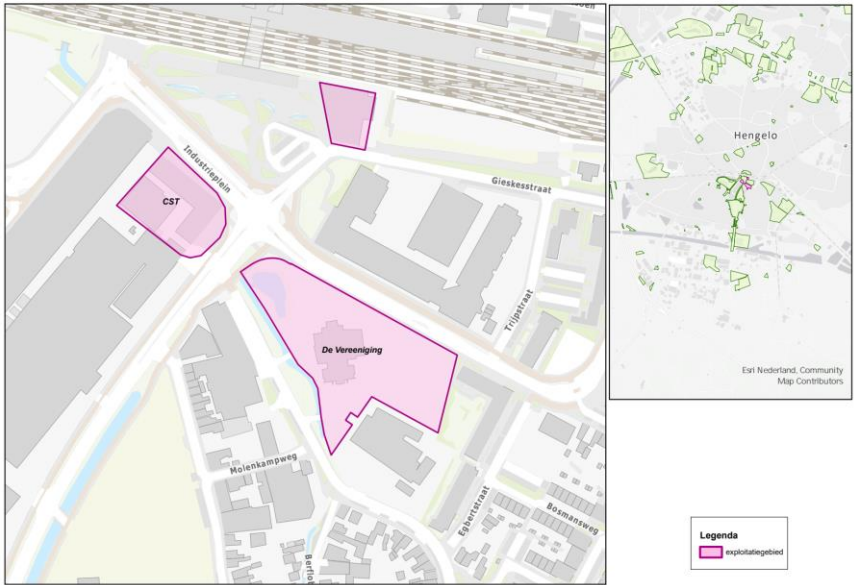
Risico's

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

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 Vereeniging

Hart van Zuid, CST, de Vereeniging Projectnummer: 711 & 712		
	Grondexploitatie CST en De Vereeniging 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 3,8 hectare Substructuur 3,1 hectare Netto uitgeefbaar 0,7 hectare	
Doel	Hart van Zuid levert zowel op (EU)regionaal niveau als op nationaal niveau een belangrijke bijdrage aan een duurzame versterking van de economische structuur. Daarvoor wordt in de Stationsomgeving een internationaal vestigingsmilieu gecreëerd voor bedrijven en instellingen gebaseerd op de aanwezige kennisintensieve bedrijven. Hiernaast worden woningen en kennisinstituten toegevoegd, worden de voorwaarden geschapen voor de vestiging van het WTC Twente en wordt de bereikbaarheid verbeterd. Eén van de hoofddoelstellingen is om een regionaal knooppunt te ontwikkelen waar een internationaal vestigingsklimaat ontstaat voor internationale en bovenregionale bedrijven en instellingen. Daarvoor vindt een ingrijpende herontwikkeling van de stationsomgeving plaats tot Centraal Station Twente. Essentieel voor het creëren van een internationale dimensie is de ontwikkeling van het Businessdistrict. Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering: ■ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid; ■ een knooppunt van economische activiteit.	
Projectresultaat	Poppodium Metropool en kantoren (Siemens/VDL) zijn gerealiseerd. Het Verenigingsgebouw is getransformeerd tot "business" centrum met congres, vergader- en horecafaciliteiten.	
Startdatum project	2006	
Oplevering / einddatum project	Centraal Station Twente (CST) en De Vereeniging zijn afgesloten per 31-12-2022. De ontwikkeling van de Koppeling is ondergebracht in een nieuw complex (717).	
Looptijd langer dan 10	Niet van toepassing	

jaar? Zo ja, motiveren	
Huidige fase project	Afgerond
Investering/exploitatie	Grondexploitatie & Investering in Stationsplein, fietsenstalling.
Bestemming	Bijzondere doeleinden, kantoren, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Sam Landman
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken
Is gerealiseerd.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.816.000	13.795.000		13.795.000	21.000
Subsidies en bijdragen	-12.987.000	-12.987.000		-12.987.000	
Opbrengsten	-1.337.000	-1.337.000		-1.337.000	
Tijdsinvloeden	-64.000	-62.000		-62.000	-2.000
Eindresultaat	-571.000			-590.000	19.000
CW eindresultaat	-571.000			-590.000	19.000
Boekwaarde	6.058.000	-590.000			6.648.000

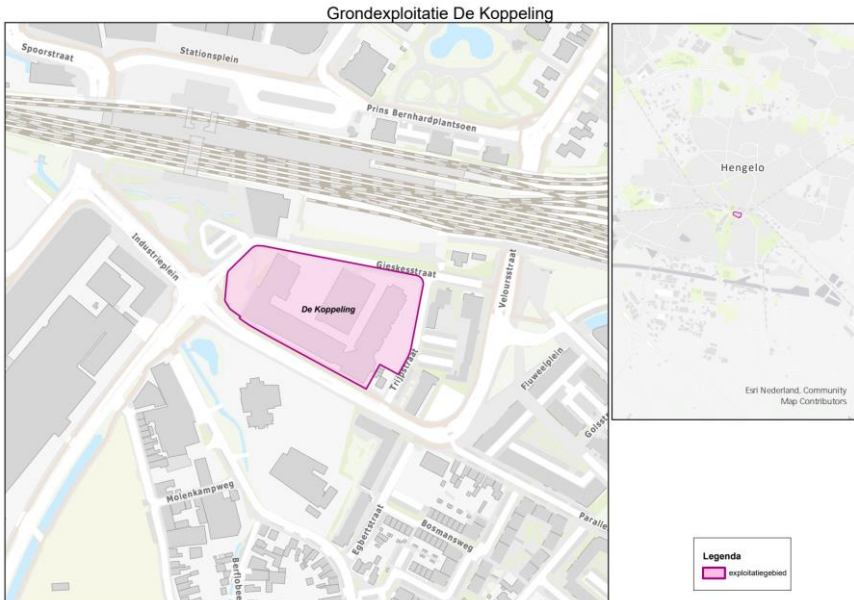
Korte toelichting op grex
Op 26 oktober 2022 is de nota van uitgangspunten voor de Koppeling en een bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie van de Koppeling wordt verantwoord in een nieuw complex (717). De boekwaarde die betrekking heeft op de Koppeling à € 6.710.000 is vanuit complex 711 (CST) overgeboekt naar complex 717. In 2022 is circa € 71.000 besteed aan de realisatie van een afslag in de Parallelweg L.S. om het parkeerterrein van de Vereniging te ontsluiten. De boekwaarde van de af te sluiten (deel)grondexploitaties is per 31-12-2022 verrekend met de reserve grondexploitaties. Deze verrekening is niet meegenomen in de bovenstaande tabel. Complex 711 is afgesloten met een nadelig resultaat van € 194.000. In de grondexploitatie van de Vereniging zijn € 23.000 aan begrote kosten niet besteed. Complex 712 (de Vereniging) wordt afgesloten met een positief resultaat van € 784.000. De grondexploitaties worden afgesloten met een gezamenlijk resultaat van + € 590.000 per 31-12-2022. Ten opzichte van de

in 2022 (voor 711 op 26-10-2022) vastgestelde grondexploitaties is het resultaat met € 19.000 verbeterd.
--

Risico's

Niet van toepassing

Complex 717: Hart van Zuid, de Koppeling

Hart van Zuid, de Koppeling Projectnummer: 717		
		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,5 hectare
	Substructuur	0,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	1,4 hectare
Doel	Hart van Zuid levert zowel op (EU)regionaal niveau als op nationaal niveau een belangrijke bijdrage aan een duurzame versterking van de economische structuur. Daarvoor wordt in de Stationsomgeving een internationaal vestigingsmilieu gecreëerd voor bedrijven en instellingen gebaseerd op de aanwezige kennisintensieve bedrijven. Hiernaast worden woningen en kennisinstituten toegevoegd, worden de voorwaarden geschapen voor de vestiging van het WTC Twente en wordt de bereikbaarheid verbeterd. Eén van de hoofddoelstellingen is om een regionaal knooppunt te ontwikkelen waar een internationaal vestigingsklimaat ontstaat voor internationale en bovenregionale bedrijven en instellingen. Daarvoor vindt een ingrijpende herontwikkeling van de stationsomgeving plaats tot Centraal Station Twente. Essentieel voor het creëren van een internationale dimensie is de ontwikkeling van het Businessdistrict. Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering: ■ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid; ■ een knooppunt van economische activiteit.	
Projectresultaat	De P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen is gerealiseerd. De voormalige MTS is gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee is de eerste opstap voor de ontwikkeling van de Koppeling. In de komende jaren worden in de Koppeling kantoren, een hotel en 91 woningen gerealiseerd.	
Startdatum project	2006	
Oplevering / einddatum project	2026	

Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Planvormingsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39.000 m ² educatieve doeleinden
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²			3.000	0
Woningen	Aantal			91	0
Kantoor/maatsch.	m ²			7.000	0
Overig	m ²	2.000	2.000	6.875	6.875

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.073.000	10.719.000	1.349.000	12.068.000	5.000
Subsidies en bijdragen	-4.252.000	-4.420.000	168.000	-4.252.000	
Opbrengsten	-3.791.000	-453.000	-3.672.000	-4.125.000	334.000
Tijdsinvloeden	1.837.000	1.183.000	400.000	1.583.000	254.000
Eindresultaat	5.867.000			5.273.000	594.000
CW eindresultaat	5.107.000			4.871.000	236.000
Boekwaarde		7.028.000			-7.028.000

Korte toelichting op grex

Op 26 oktober 2022 is, samen met de nota van uitgangspunten voor de Koppeling in Hart van Zuid, een gewijzigde grondexploitatie vastgesteld. In de bovenstaande tabel wordt de per 01-01-2023 herziene grondexploitatie vergeleken met de op 26-10-2022 vastgestelde grondexploitatie.

In 2022 is € 180.000 besteed aan plan- en beheerkosten. Het exploitatieresultaat van de verhuur van kantoren in bouwdeel 5 en 6 bedroeg afgerond - € 76.000 in 2022. De financieringskosten bedroegen € 85.000.

De plan- en saneringskosten zijn toegenomen met € 46.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in 2022. Deze toename in kosten wordt echter gecompenseerd met € 51.000 doordat een jaar beheerkosten te veel begroot was en kan vervallen. De nog te realiseren opbrengsten zijn verhoogd met € 334.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in 2022 en de daarover gemaakte afspraken.

De wijzigingen in de parameters leiden tot een verbetering van de tijdsinvloeden met € 255.000.

Het contante waarde resultaat verbetert met € 236.000 per 01-01-2023.

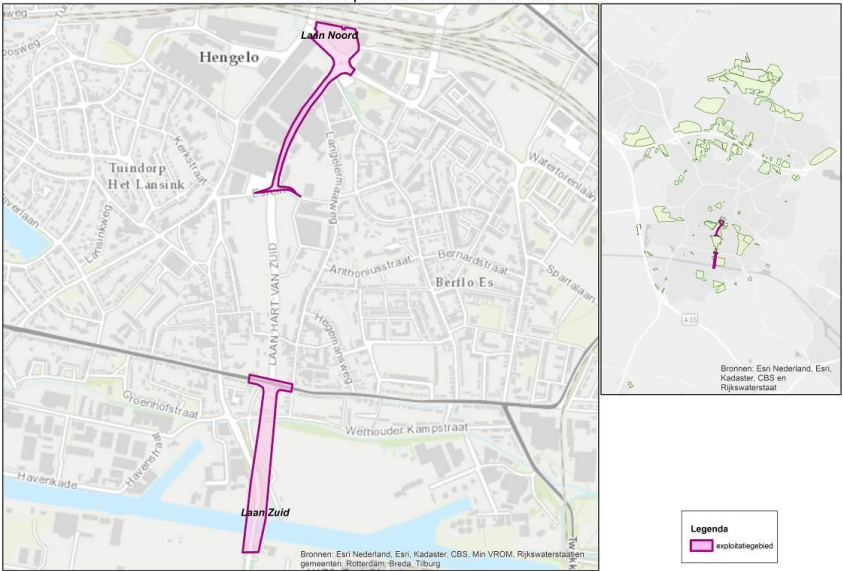
Risico's

Er is vanuit gegaan dat de planologische procedure voor de ontwikkeling ter plaatse van de bouwdelen 1, 5 en 6 circa 2 jaar in beslag neemt en dat er in 2025 gestart kan worden met de (ver)bouw. Wanneer er bezwaar en beroep wordt aangetekend, zal de start van de (ver)bouw later plaatsvinden. Als gevolg hiervan zullen meer plan- en beheerkosten en financieringskosten gemaakt worden.

Bouwdeel 1 van de MTS (de gymzaal) staat leeg en wordt ingepast in de te realiseren nieuwbouw. In de grondexploitatie is beperkt rekening gehouden met de kosten van voorlopige instandhouding. De kosten kunnen hoger uitvallen.

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

Complex 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 Thermiq 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, deelexploitatie Laan Hart van Zuid Noord (713) is afgesloten per 31-12-2022.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering / exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Verkeer
Bouwvolume	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

De laan is aangelegd en ontsluit Hart van Zuid. 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	24		
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	10.000	10.000		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	37.259.000	36.933.000	16.000	36.950.000	309.000
Subsidies en bijdragen	-35.144.000	-25.377.000		-38.453.000	3.309.000
Opbrengsten	-149.000	-12.000	-90.000	-102.000	-47.000
Tijdsinvloeden	-1.387.000	-1.440.000	53.000	-1.387.000	
Eindresultaat	580.000			-2.993.000	3.573.000
CW eindresultaat	510.000			-3.062.000	3.572.000
Boekwaarde	292.000	-2.972.000			3.264.000

Korte toelichting op grex

In 2022 heeft de provincie een tweetal subsidies vastgesteld. Het betreft een subsidie van afgerond € 5.959.000 vanuit DUVV en een subsidie van € 17.175.000 vanuit de Innovatiedriehoek. De subsidie vanuit DUVV is volledig verantwoord ten gunste van de grondexploitatie(s) van Hart van zuid. Van de subsidie vanuit de Innovatiedriehoek is € 16.824.000 verantwoord ten gunste van de grondexploitatie(s) van Hart van Zuid. De resterende € 351.000 is ingezet ter dekking van een deel van de investering in de aansluiting van de bestaande infrastructuur op de Laan Hart van Zuid zuid. Bij het schrijven van deze toelichting (in februari 2023) is ook een vaststellingsbeschikking ontvangen voor € 7.100.000 subsidie voor de realisatie van de brug. Er zijn in 2022 € 37.000 plankosten gemaakt waarvan een belangrijk deel betrekking had op de verantwoording van en het opstellen van het verzoek tot vaststelling van de subsidies. De boekwaarde van de af te sluiten (deel)grondexploitatie noordelijke Laan Hart van Zuid is per 31-12-2022 verrekend met de reserve grondexploitaties. Deze verrekening is niet meegenomen in de bovenstaande tabel.

In de grondexploitatie van de Laan Hart van Zuid noord zijn € 13.000 aan begrote kosten niet besteed. Van de vastgestelde subsidie vanuit de Innovatiedriehoek is € 3.556.000 meer subsidie verantwoord ten gunste van de Laan Hart van Zuid noord dan waar per 01-01-2022 op gerekend werd. Deze toename van de subsidie wordt voor € 3.308.000 verklaard doordat de inschatting van de te realiseren subsidie te voorzichtig was. De overige € 248.000 ontstaat door een gewijzigde toedeling van de subsidie. € 248.000 van de subsidie is toegedeeld aan de Laan Hart van Zuid noord in plaats van aan de Laan Hart van Zuid zuid.

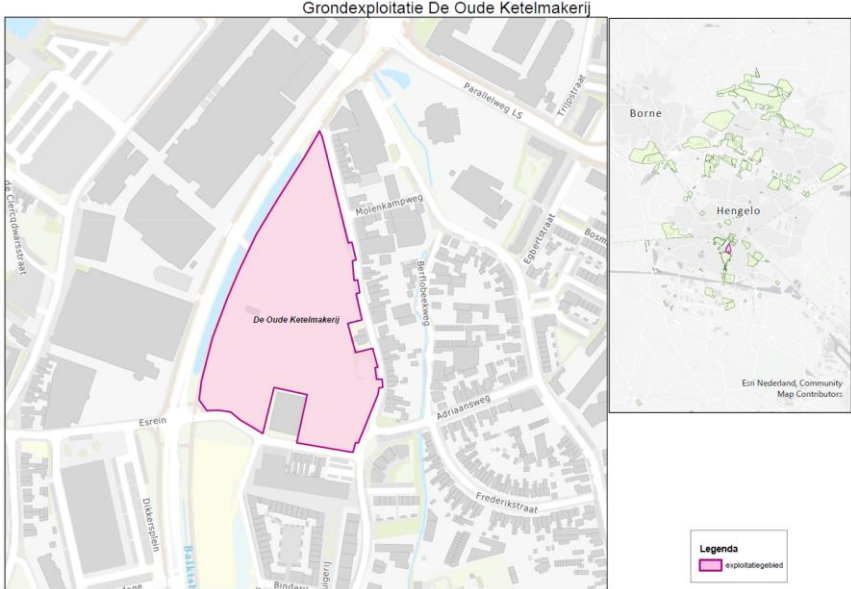
In de grondexploitatie van de Laan Hart van Zuid zuid zijn € 296.000 kosten vervallen. Deze kosten worden niet langer verwacht. In het exploitatiegebied van de Laan Hart van Zuid zuid ligt een perceel waarvan werd aangenomen dat het bebouwd zou kunnen worden met 2 woningen. In 2022 is vast komen te staan dat dit niet mogelijk is. Op grond hiervan is de geraamde verkoopopbrengst van het perceel voorzichtigheidshalve verlaagd met afgerond € 47.000. In 2023 wordt in samenhang met de ontwikkeling van de Verbinding een voorstel gedaan voor de aanpak van dit perceel.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met € 3.572.000 per 01-01-2023.

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 ruim 300 woningen gerealiseerd worden.	
Projectresultaat	Realisatie van ruim 300 woningen waarvan een belangrijk aandeel betaalbaar is, binnen een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2028	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planontwikkeling	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwwolume	34.000 m2 bruto vloer oppervlak	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.272.000	8.044.000	8.973.000	17.017.000	-745.000
Subsidies en bijdragen	-10.853.000	-9.256.000	-1.597.000	-10.853.000	
Opbrengsten	-2.435.000	-23.000	-2.501.000	-2.524.000	89.000
Tijdsinvloeden	354.000	-177.000	579.000	402.000	-48.000
Eindresultaat	3.338.000			4.042.000	-704.000
CW eindresultaat	2.964.000			3.519.000	-555.000
Boekwaarde	-1.313.000	-1.412.000			99.000

Korte toelichting op grex

De plan- en beheerkosten bedroegen € 65.000 in 2022. Van Wijnen heeft de grond, conform afspraak, gehuurd. De opbrengst uit bedroeg € 147.150 in 2022. In 2022 is afgerond € 17.000 rente ontvangen.

In de geactualiseerde grondexploitatie worden € 745.000 meer kosten verantwoord door de bijstelling van de prijzen in 2022. De residuele grondwaarde is met € 89.000 verhoogd op basis van de marktontwikkeling in 2022. De tijdsinvloeden kosten € 48.000 meer.

Het contante waarde resultaat is € 3.519.000 per 01-01-2023 en is daarmee verslechterd met € 555.000 ten opzichte van 01-01-2022. Deze verslechtering is met name een gevolg van de prijsbijstelling van de te realiseren kosten.

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.

Complex 790: Hart van Zuid, de Verbinding

Hart van Zuid, de Verbinding Projectnummer: 790		
	Grondexploitatie De Verbinding  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,4 hectare
	Substructuur	0,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,3 hectare
Doel	Doel is om de gronden te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.	
Projectresultaat	De gronden worden ontwikkeld.	
Startdatum project	1998/2022	
Oplevering / einddatum project	2026	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Maatschappelijk	
Bouwvolume	4 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

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	4	1
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	800	800		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.012.000	1.802.000	235.000	2.038.000	-26.000
Subsidies en bijdragen	-874.000	-874.000		-874.000	
Opbrengsten	-649.000	-502.000	-147.000	-649.000	
Tijdsinvloeden	1.009.000	936.000	92.000	1.028.000	-19.000
Eindresultaat	-1.497.000			-1.543.000	46.000
CW eindresultaat	-1.411.000			-1.425.000	14.000
Boekwaarde	2.130.000	1.362.000			768.000

Korte toelichting op grex

Op 8 december 2022 is de grondexploitatie van de Verbinding vastgesteld. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van de Hofmakerij worden niet meer in complex 790 verantwoord. In de bovenstaande tabel is vergeleken met de op 8 december vastgestelde grondexploitatie van de Verbinding.

In 2022 zijn circa € 13.000 plan- en beheerkosten gemaakt.

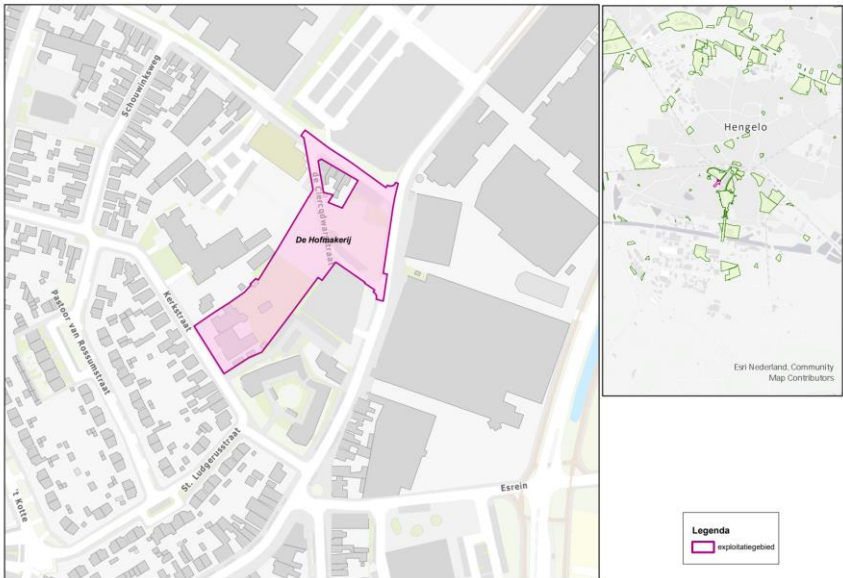
Per 01-01-2023 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.425.000. Hiermee is het resultaat met circa € 14.000 verslechterd. Deze verslechtering is veroorzaakt doordat de prijsbijstelling in 2022.

Risico's

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

Complex 791: Hart van Zuid, de Hofmakerij

Hart van Zuid, de Hofmakerij Projectnummer: 791

	Grondexploitatie De Hofmakerij  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,9 hectare
	Substructuur	0,4 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,5 hectare
Doel	Doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen met woningbouw en daarmee dit gebied binnen Hart van Zuid af te ronden.	
Projectresultaat	Het gebied wordt ontwikkeld met woningbouw.	
Startdatum project	1998/2022	
Oplevering / einddatum project	2029	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen	
Bouwvolume	20 grondgebonden woningen en 15 appartementen, waarvan er 9 in 2017 gerealiseerd zijn.	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Joost van Doorn	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

De gronden worden grotendeels bouwrijp gemaakt in 2023. Na de bouw wordt er woonrijp

gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			35	9
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.119.000	1.316.000	835.000	2.151.000	-32.000
Subsidies en bijdragen	-570.000	-570.000		-570.000	
Opbrengsten	-977.000	-395.000	-583.000	-977.000	
Tijdsinvloeden	754.000	608.000	144.000	752.000	2.000
Eindresultaat	-1.326.000			-1.356.000	30.000
CW eindresultaat	-1.154.000			-1.180.000	26.000
Boekwaarde	0	960.000			-960.000

Korte toelichting op grex

Op 8 december 2022 is de grondexploitatie van de Hofmakerij vastgesteld. In de bovenstaande tabel is vergeleken met deze op 8 december 2022 vastgestelde grondexploitatie.

In 2022 zijn circa € 128.000 plankosten gemaakt. Het bestemmingsplan is afgerond en ter vaststelling aangeboden. Er is gestart met de voorbereiding van het civiel werk en de sanering, waaraan circa € 30.000 besteed is in 2022. Hiernaast is de historische boekwaarde met betrekking tot de gronden in de Hofmakerij overgeboekt vanuit complex 790 naar complex 791.

De stijging van de kosten met € 32.000 is een gevolg van prijsstijgingen in 2022. Voor de hoofdzakelijk sociale woningen zijn de grondopbrengsten niet geïndexeerd.

Per 01-01-2023 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.180.000. Het resultaat is met circa € 26.000 verslechterd door de prijsbijstelling van kosten en opbrengsten.

Risico's

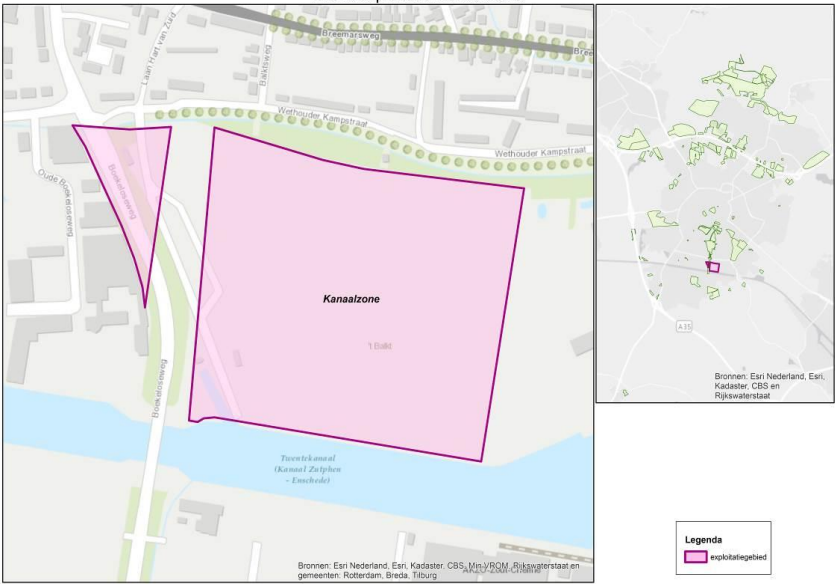
De ontwikkeling van het binnengebied met 6 woningen kan niet mogelijk blijken doordat de (potentiële) hinder van het naastgelegen schoolplein blijft bestaan.

De kosten van het saneren van de Hofmakerij kunnen hoger uitvallen doordat meer verontreinigde grond moet worden afgevoerd dan is aangenomen.

Door bezwaar en beroep, flora en fauna en/of archeologie kan het project vertragen en moeten meer plan- en financieringskosten gemaakt worden.

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, Vrijs/BOM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 9,6 hectare Substructuur 2,7 hectare Netto uitgeefbaar 6,9 hectare
Doel	Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd.
Projectresultaat	Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.
Startdatum project	2010
Oplevering / einddatum project	2025
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bedrijventerrein
Bouwwolume	68.000 m² grond
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink/Roy Knobben
Projectleider	Mariska de Vries
Planeconoom	Gineke Witvoet / Michel Siersma
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

Het terrein is grotendeels bouw- en woonrijp gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			69.000	58.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.048.000	11.829.000	246.000	12.075.000	-27.000
Subsidies en bijdragen	-4.490.000	-4.493.000	-30.000	-4.523.000	33.000
Opbrengsten	-8.765.000	-7.383.000	-1.565.000	-8.948.000	183.000
Tijdsinvloeden	239.000	279.000	-30.000	249.000	-10.000
Eindresultaat	967.000			1.147.000	-180.000
CW eindresultaat	911.000			1.081.000	-170.000
Boekwaarde	-2.326.000	-232.000			-2.094.000

Korte toelichting op grex

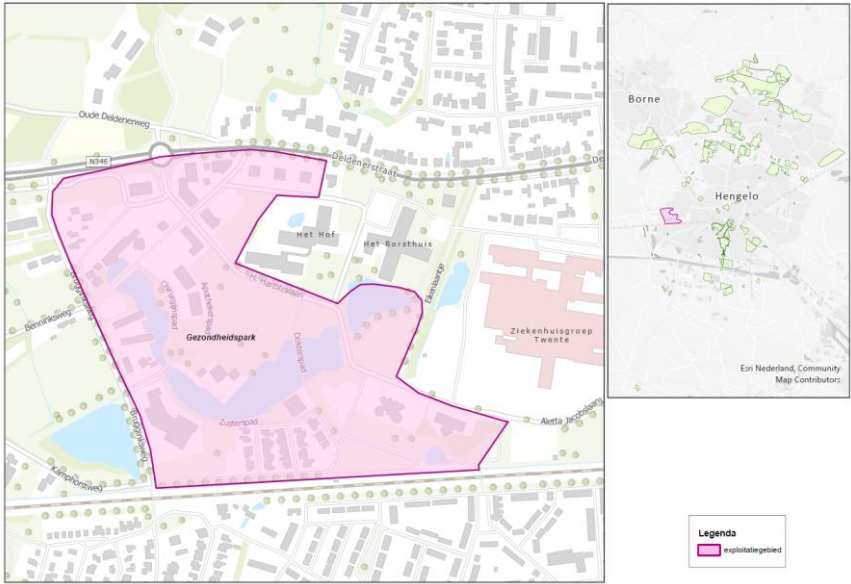
In 2022 zijn circa € 14.000 plan- en beheerkosten gemaakt. Het bestemmingsplan voor de Kanaalzone West is in procedure gebracht. Er zijn 4 kavels verkocht voor per saldo € 2.128.000 en sinds medio 2022 één kavel verhuurd waarvoor € 10.000 huur werd ontvangen. De financieringskosten bedroegen € 29.000 in 2022.

De stijging van de kosten is een gevolg van prijsstijgingen. Op de verhuur van een kavel werd per 01-01-2022 niet gerekend. De meeropbrengsten als gevolg van de verhuur bedraagt per saldo € 33.000. Doordat de bouwkavel in de Kanaalzone West groter is dan per 01-01-2022 werd aangenomen zijn de opbrengsten toegenomen met € 183.000. Per 01-01-2023 heeft de grondexploitatie een contante waarde overschot van € 1.081.000. Het resultaat is met circa € 170.000 verbeterd.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 16: Gezondheidspark

Gezondheidspark Projectnummer: 016		
	Grondexploitatie Gezondheidspark 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	25,9 hectare
	Substructuur	13,6 hectare
	Netto uitgeefbaar	12,3 hectare
Doel	Het creëren van een omgeving waar zorg gerelateerde woonfuncties, zorginstellingen en zorg gerelateerde bedrijvigheid kunnen komen tot ketenzorg, versterking en samenwerking.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor zorg gerelateerde woningen, zorginstanties, zorg gerelateerde bedrijvigheid en reguliere woningen. Een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.	
Startdatum project	In 1994 is er een Masterplan Gezondheidspark gemaakt, waarmee de start van het Gezondheidspark een feit was.	
Oplevering / einddatum project	De grondexploitatie houdt rekening met verkoop van 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	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

Het plangebied is bouwrijp en de openbare ruimte is woonrijp. De resterende civiele kosten zullen daardoor gering zijn. Mogelijk enkele 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 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.177.000	21.783.000	463.000	22.246.000	-69.000
Subsidies en bijdragen	-3.506.000	-3.506.000	0	-3.506.000	0
Opbrengsten	-22.634.000	-14.307.000	-8.350.000	-22.657.000	23.000
Tijdsinvloeden	10.094.000	9.548.000	1.425.000	10.973.000	-879.000
Eindresultaat	6.132.000		6.462.000	7.056.000	-924.000
CW eindresultaat	5.234.000			6.021.000	-787.000
Boekwaarde	14.106.000	13.518.000			588.000

Korte toelichting op grex

We merken uit de toegenomen belangstelling dat er vraag is naar dit type bedrijventerrein. Dat heeft in 2022 geleid tot een tweetal overdrachten van gronden. Er zijn daarnaast gesprekken gaande met meerdere geïnteresseerde partijen. De verkoopplanning blijft behoudend gekozen naar aanleiding van de ervaringen uit het (verdere) verleden. We blijven de markt actief benaderen.

Het gevolg van de geïndexeerde kosten en met name de aanpassing die gedaan is bij de vaststelling van de parameters om de grondprijzen meerjarig op 0% te stellen heeft impact op de eindwaarde. Met name doordat er geen opbrengststijging wordt geraamd, is een verslechtering op contante waarde van € 787.000 ontstaan.

Risico's

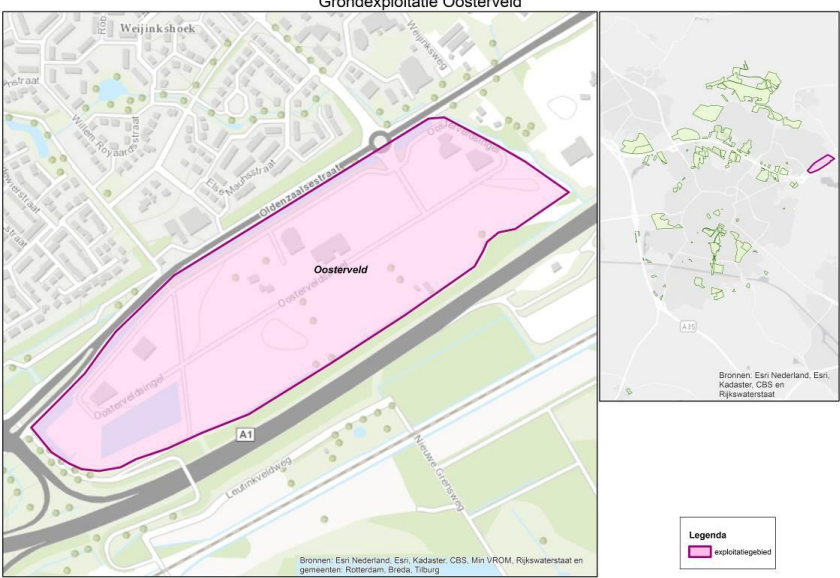
De uitgifte van de kavels kan langzamer verlopen dan gepland. Met constante monitoring wordt geprobeerd dit risico voor te blijven of te reduceren. De gekozen actieve marktbenadering werpt zijn vruchten af, waarmee de kans dat dit risico zich voordoet, is verkleind.

Daarnaast is een risico opgenomen voor het veranderen van het type bedrijventerrein: waar nu speciaal gemikt wordt op zorg gerelateerde bedrijven, zou dit ook aangepast kunnen worden naar reguliere bedrijvigheid. Aangezien de grondprijzen van reguliere bedrijfskavels lager liggen, is het risico dat hiermee het exploitatieresultaat verslechtert.

Complex 35: Oosterveld

Oosterveld

Projectnummer: 35

	Grondexploitatie Oosterveld  Bronnen: Eari Nederland, Eari, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	22,1 hectare
	Substructuur	7,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	15,0 hectare
Doel	Met het project Oosterveld wordt door middel van actief grondbeleid in totaal 15 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein ontwikkeld.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 40 kavels voor bedrijven verkocht en geleverd.	
Startdatum project	2001	
Oplevering / einddatum project	2024	
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	Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Michel Siersma	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken

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

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			149.960	123.007

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.140.000	16.056.000	234.000	16.290.000	-150.000
Subsidies en bijdragen	-768.000	-768.000		-768.000	0
Opbrengsten	-22.142.000	-18.182.000	-4.227.000	-22.409.000	267.000
Tijdsinvloeden	9.723.000	9.651.000	145.000	9.796.000	-73.000
Eindresultaat	2.953.000		-2.907.000	2.909.000	44.000
CW eindresultaat	2.838.000			2.795.000	43.000
Boekwaarde	11.829.000	6.757.000			5.072.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

Niet noodzakelijke restant budgetten zijn vervallen en budget voor afrondende werkzaamheden is opgevoerd. De verwachte einddatum is 2024, waar met name in 2024 de afrondende werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Opbrengsten:

De laatste 6 kavels, met een oppervlakte van in totaal circa 27.000 m², worden naar verwachting in 2023 uitgegeven.

Tijdsinvloeden:

De gehanteerde kosten- en opbrengstenstijging zijn conform de percentages die binnen de gemeente Hengelo voor alle bedrijventerreinen worden gehanteerd.

Resultaat:

Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2023 bedraagt € 2.909.000 negatief en is daarmee verbeterd met € 44.000. De verbetering is veroorzaakt door het vervallen van kosten, de verhoging van de grondprijs per 01-01-2023 en rentevoordelen.

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 te stimuleren.
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
Bouwvolume	17,5 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Mariska de Vries
Planeconoom	Michel Siersma
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

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	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			174.575 (37 kavels)	114.883 (19 kavels)

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	23.165.000	22.473.000	668.000	23.141.000	-24.000
Subsidies en bijdragen	-2.542.000	-2.525.000	-17.000	-2.542.000	
Opbrengsten	-28.780.000	-17.335.000	-11.445.000	-28.780.000	
Tijdsinvloeden	19.245.000	16.843.000	3.139.000	19.983.000	738.000
Eindresultaat	-11.089.000	19.456.000	-7.655.000	-11.802.000	-713.000
CW eindresultaat	-8.572.000			-9.123.000	-551.000
Boekwaarde		19.456.000			

Korte toelichting op grex

Het project bevindt zich in een beheerfase. Het specifieke karakter van het project heeft als gevolg dat de uitgifte traag verloopt.

Kosten:

De grondexploitatie is geheel woonrijp ingericht en de investeringen betreffen de beheer plan- en beheerkosten en bijdrage parkmanagement. De geraamde investeringen waren het afgelopen jaar lager dan gepland.

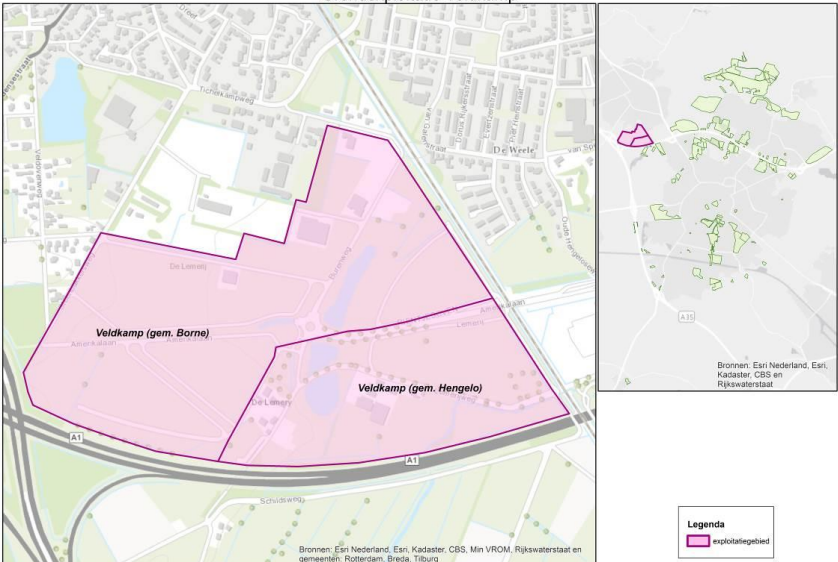
Opbrengsten:

Er is 1 perceel met een optie, verkoop wordt in 2023 verwacht, een 2^{de} optie is in voorbereiding. Uitgifte verloopt traag, dit heeft als oorzaak het specifieke karakter van de locatie-eisen.

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 Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeentelid: Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 56,2 hectare Substructuur 27,3 hectare Netto uitgeefbaar 28,9 hectare
Doel	Het versterken van de regionale economie door ruimte beschikbaar te maken voor groei van het bedrijfsleven van Hengelo en Borne.
Projectresultaat	Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 56 hectare. Hiervan is afgerond 29 hectare uitgeefbaar. De bedrijfsspercelen variëren van 800 m ² tot 20.000 m ² (geen verplichte minimale afname). Gezien de uitstekende locatie aan de A1 en de goede verbindingen is het terrein zeer geschikt voor bedrijven uit de sectoren distributie, opslag en transport. Binnen het bedrijventerrein mogen bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zich vestigen, hetgeen het terrein onderscheidend maakt ten opzichte van andere bedrijventerreinen.
Startdatum project	De gemeente Hengelo en de gemeente Borne werken sinds 2002 aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (voorheen Buren De Veldkamp). De uitgifte van kavels is in het najaar van 2008 gestart.
Oplevering / einddatum project	Oorspronkelijk was de einddatum gepland in 2030. Met de uitgifte van 5 kavels in 2023 en 2 kavels in 2024, 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 het zich in de afronding van de realisatiefase bevindt.
Investering/exploitatie	Voor het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld die door beide gemeenteraden is vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 ^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	29 hectare bedrijventerrein

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits Martin Velten (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Roy Knobben Jack Zander (gemeente Borne)
Projectleider	Mariska de Vries
Planeconoom	Michel Siersma
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Bouw en woonrijp maken

Afgezien van de 2 kavels 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 met woonrijp maken begonnen. Vanaf 01-01-2023 vinden alleen nog afrondende werkzaamheden plaats zoals aanpassen waterberging, inritten en groenvoorzieningen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			289.200	235.182

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.896.000	47.683.000	1.157.000	48.840.000	-56.000
Subsidies en bijdragen	-337.000	-387.000		-387.000	-50.000
Opbrengsten	-47.767.000	-38.253.000	-8.942.000	-47.195.000	572.000
Tijdsinvloeden	24.276.000	23.278.000	1.098.000	24.376.000	100.000
Eindresultaat	-25.043.000	32.321.000	-6.687.000	-25.634.000	-591.000
CW eindresultaat	-23.599.000			-24.155.000	-556.000
Boekwaarde	38.382.000	32.321.000			

Korte toelichting op grex**Kosten:**

De verwachte kosten zijn afgenomen ten gevolge van herziening van de budgetten. De investeringen zijn herschikt en afgestemd op de afbouw van de grondexploitatie.

Opbrengsten:

De verwachting was vorig jaar dat er 39.192 m² uitgegeven zou worden. Er is in 2022 echter 39.508 m² uitgegeven. Er resteert nu nog 54.018 m² die grotendeels al in optie zijn. De verwachting is dat alle kavels in 2023 en 2024 worden uitgegeven. De 2 kavels in de Groen Wig zijn op basis van recente taxatie naar beneden bijgesteld, een lagere opbrengst van € 612.000 is het resultaat.

Tijdsinvloeden:

De gehanteerde kosten- en opbrengstenstijging zijn conform de percentages die binnen de gemeente Hengelo voor alle bedrijventerreinen worden gehanteerd. 2023 0% en vanaf 2024 wordt de parameter opbrengstenstijging van 2% realistisch geacht.

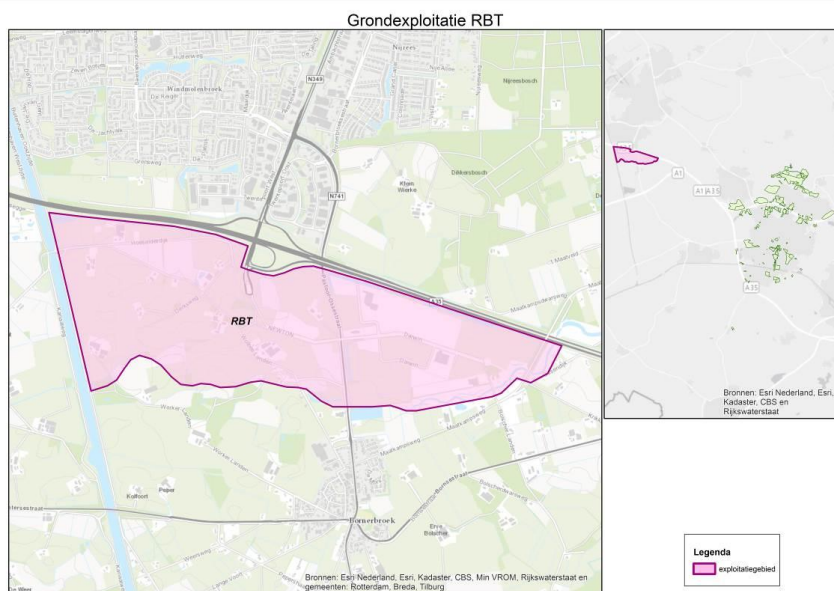
Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2023 bedraagt € 24.155.000 negatief. Het resultaat betekent voor de gemeente Hengelo een voorziening van € 16,8 mln. en de gemeente Borne van € 7,4 mln. De looptijd van de grondexploitatie is tot 31-12-2025.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex: Businesspark XL

Businesspark XL Projectnummer: -



Korte toelichting

Ontwikkelingen 2022:

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.

Afgelopen jaar werd een winst van € 7,7 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 3,8 miljoen op eindwaarde. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil. Dit op basis van rente (1%) en op basis van inflatie (2%), zoals door de commissie BBV voorgeschreven. In de grondexploitatie is géén rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt verrekend met de uitkering van de tussentijdse winst in de reserve grondexploitaties.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 01-01-2023	
		Bij 1% discontering discontering (rente)	Bij 2% (inflatie)
GreX 01-01-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,2 mln.	€ 10,9 mln.
GreX 01-01-2022	€ 7,7 mln.	€ 7,6 mln.	€ 7,3 mln.
Verskil t.o.v. 2022:	€ 3,8 mln.	€ 3,6 mln.	€ 3,6 mln.

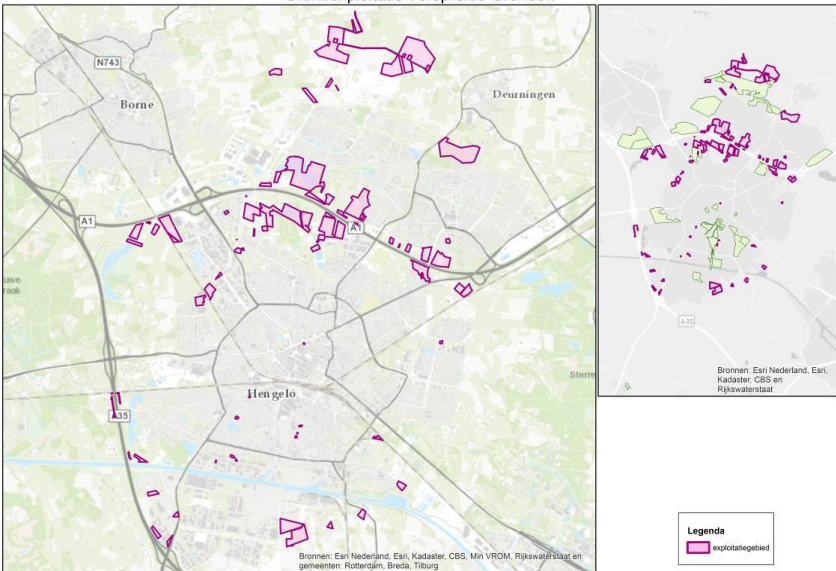
De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat in 2022 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (29,6 hectare, ten opzichte van 20 hectare) en dat de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is veelal opgenomen dat de grondprijs tot het passeren van de akte

wordt bijgesteld op basis van de CPI-index. Deze index liet afgelopen jaar een stijging van 10% zien en dit heeft een groot effect op de prijs van gerealiseerde en te realiseren uitgiften.

Risico's

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

Complex: 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. Dit jaar zijn de grotere percelen met een waarde boven de € 160.000 extern getaxeerd.
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	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Niet van toepassing
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	65.344.000	65.458.000			114.000
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			
Opbrengsten	-40.916.000	-41.002.000			-86.000
Tijdsinvloeden	23.387.000	23.387.000			
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	31.395.000	31.423.000			28.000

Korte toelichting op grex

Het afgelopen jaar zijn de grote percelen (meer dan € 160.000) extern getaxeerd. Deze percelen zijn € 3,3 miljoen in (verkeers)waarde gestegen. Conform de wetgeving mogen de overwaarden (verkeerswaarde is hoger dan de boekwaarde) niet als winst worden genomen (het zijn inschattingen van de werkelijke waarde, pas bij verkoop mag de winst genomen worden). Daardoor is er sprake van een stille reserve van € 4,5 miljoen in dit complex. Daar staat een voorziening tegenover van € 13 miljoen. Deze voorziening moet worden getroffen voor percelen waar de ingeschatte (verkeers)waarde lager is dan de boekwaarde. Deze voorziening gaat direct ten laste van de reserve grondexploitaties. De kleinere percelen zijn intern getaxeerd. Het gaat veelal om (agrarische) percelen aan de rand van de stad waarvan de inschatting is dat de waarde niet gestegen is. Er zijn drie verkopen en twee aankopen gerealiseerd, waardoor de boekwaarde per saldo licht gestegen 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.	
Startdatum project	1961	
Oplevering / einddatum project	Doorlopend	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Niet van toepassing	
Investering/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.	
Bestemming	Niet van toepassing	
Bouwvolume	Niet van toepassing	
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Theo Timmers	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2022 t/m 31-12-2022	

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2022	Te realiseren per 1/1/2023	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	29.792.000			29.792.000	
Subsidies en bijdragen					
Opbrengsten	-9.558.000	-1.848.000		-11.406.000	1.848.000
Tijdsinvloeden					
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	20.234.000	-1.848.000		18.386.000	1.848.000

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.