

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3755425	Kosters, Frank	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3755425 - Herziening grondexploitaties 2024			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De per 1 januari 2024 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
2. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 68.489.951 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 12.989.977 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. De grondexploitaties Broek Oost, Landmanserve en de deelgrondexploitatie Laan Hart van Zuid Zuid af te sluiten. Bij de grondexploitaties Broek Oost € 80.000 en Landmanserve € 70.000 beschikbaar houden in de reserve voor nakomende kosten.

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 2023;
- ✓ Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2024 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

ARGUMENTEN

1.1 Grondexploitaties moeten conform wetgeving jaarlijks worden herzien.

Het doel is om de financiële situatie van het grondbedrijf weer te geven. Met het aanbieden van deze herzieningen zijn alle grondexploitaties voor 2024 herzien.

1.2 Nieuwe grondexploitaties moeten separaat door de Raad worden vastgesteld.

In 2023 is er een nieuwe grondexploitatie vastgesteld. Het gaat om de grondexploitatie Walkatenplein. Deze grondexploitatie is winstgevend en heeft daarmee geen directe gevolgen voor de reserve grondexploitaties. In 2024 worden naar verwachting nog drie nieuwe grondexploitaties vastgesteld. Indien de Raad deze grondexploitaties vaststelt, verslechtert de reserve met € 1,7 miljoen. Deze nieuwe grondexploitaties en de gevolgen voor de reserve worden behandeld in hoofdstuk 6 van deel I van de herzieningen.

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

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

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

Naast de bezittingen in de vastgestelde grondexploitaties heeft het grondbedrijf 141 hectare grond in eigendom. Om de drie jaar laten we voor die kavels een taxatie uitvoeren. Vorig jaar is de taxatie extern uitgevoerd door een beëdigd taxateur. Dit jaar hebben we geconstateerd dat er geen reden is om de taxaties te wijzigen. De waarde ligt, net als voorgaande jaren, wel lager dan de bedragen waar we het voor in de boeken hebben staan. Hiervoor zijn we wettelijk verplicht een voorziening te treffen. De voorziening bedraagt € 13,0 miljoen en komt ten laste van de reserve grondexploitaties.

KANTTEKENINGEN

2.1 Is het zeker dat alle tekorten dan zijn afgedekt?

De grondexploitaties zijn de financiële vertaling van de ruimtelijke plannen die de gemeente heeft op de gronden. De meest reële waarderingen worden opgenomen in de grondexploitaties. De grondexploitaties worden afgestemd in het projectteam. Daarnaast worden deze grondexploitaties rekenkundig en op wetgeving getoetst door de afdeling grondzaken. De accountant toetst namens de Raad of de gemeente de

juiste waarderingen heeft toegepast. Daarmee zijn alle tekorten met de huidige inzichten dan afgedekt. Grondexploitaties veranderen echter als de economie zich anders ontwikkelt dan verwacht. Daarom bieden we in deel I van de herzieningen scenario's aan. Daar wordt inzichtelijk gemaakt dat kleine wijzigingen van economische inschattingen grote financiële gevolgen hebben.

3.1 Het grondbedrijf heeft gronden in bezit

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

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Voor de vaststelling van de jaarrekening 2023 moeten de grondexploitaties herzien zijn. De waarderingen van de herzieningen zijn meegenomen in de jaarrekening van 2023. 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 € 16,2 miljoen (exclusief BXL met een omzet van € 17,8 miljoen), de te realiseren verkoopopbrengsten in 2024 zijn € 18,2 miljoen. Het geraamde financiële risico voor het grondbedrijf is € 4,7 miljoen. De reserve was in 2023 € 21,0 miljoen en is gestegen naar € 21,5 miljoen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Deel I Algemene toelichting

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

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3755425	kosters, frank	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3755425 - Herziening grondexploitaties 2024			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2024 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
2. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 68.489.951 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 12.989.977 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. De grondexploitaties Broek Oost, Landmanserve en de deelgrondexploitatie Laan Hart van Zuid Zuid af te sluiten. Bij de grondexploitaties Broek Oost € 80.000 en Landmanserve € 70.000 beschikbaar houden in de reserve voor nakomende kosten.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2023 voor € 16,2 miljoen aan kavels verkocht. Daarnaast is er in het bedrijvenpark XL, waarin de gemeente participeert voor € 17,8 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. Alle resultaten in 2023 leiden er toe dat de reserve van het grondbedrijf € 21,5 miljoen bedraagt. Dit is € 0,5 miljoen meer dan vorig jaar.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2024

Deel I: Algemene toelichting

25 april 2024
Sector Fysiek
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	2
SAMENVATTING.....	3
ONTWIKKELINGEN IN 2023	3
1. INLEIDING	5
2. RESERVE GRONDEXPLOITATIE	7
3. RISICO'S	10
3.1. RISICO'S GRONDBEDRIJF	10
3.2. SCENARIO'S.....	13
4. VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	15
4.1. IN 2023 GEREALISEERDE VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	15
4.2. NOG TE REALISEREN VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	17
5. GEÏNVESTEERD VERMOGEN BINNEN DE GRONDEXPLOITATIES	23
5.1. ONTWIKKELING GEÏNVESTEERD VERMOGEN IN 2023.....	23
5.2. ONTWIKKELING VAN HET GEÏNVESTEERD VERMOGEN VANAF 2024.....	27
6. NIEUWE GRONDEXPLOITATIES IN 2024.....	29
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN	34
BIJLAGE 2.1. VOORZIENING PER GRONDEXPLOITATIE	36
BIJLAGE 2.2. VOORZIENING MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	36
BIJLAGE 2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES	37
BIJLAGE 3.1. GEREALISEERDE VERKOPEN IN 2023.....	37

Samenvatting

Ontwikkelingen in 2023

De reserve grondexploitatie is in 2023 opgelopen naar € 21,5 miljoen, daar waar er in het begin van dit jaar € 21,0 miljoen beschikbaar was in deze reserve. De reserve wordt positief beïnvloed 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 2023 € 4,9 miljoen bedragen.

De in 2023 gerealiseerde omzet is met € 16,2 miljoen circa 30 % achtergebleven bij de verwachting van € 22,7 miljoen. De oorzaken zijn divers maar de achterblijvende verkoop omzet is met name veroorzaakt doordat kopers meer tijd nodig bleken te hebben om de koop af te ronden. Voor de korte termijn is het belangrijk dat er meer woningen gerealiseerd worden zodat vraag en aanbod beter in evenwicht raken. De gerealiseerde investeringen zijn 29% achtergebleven bij de prognoses. Er is voor € 9,9 miljoen aan kosten gerealiseerd. Het niet realiseren van de kosten wordt met name veroorzaakt doordat werkzaamheden zijn verschoven. De totale boekwaarde waarover de gemeente risico loopt, is in 2023 onder de € 100 miljoen gedaald.

Het risico van het grondbedrijf is per saldo afgenomen van € 7,0 miljoen naar € 4,9 miljoen bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat bij de grondprijsnotitie de prijzen voor woningbouw verlaagd zijn en de parameters neerwaarts zijn bijgesteld.

Verwachtingen voor 2024 en verder

De reserve zal naar verwachting stijgen naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2026 van € 34,3 miljoen. De reserve neemt voornamelijk toe door de tussentijdse winst, de rente en door de erfpachtresultaten. Het is goed om in ogenschouw te nemen dat de reserve door de verplichte tussentijdse winst erg hoog uitvalt. Laten we deze tussentijdse winst buiten beschouwing dan is de reserve in 2026 naar verwachting € 13,0 miljoen.

Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitatie past binnen de kaders van het woningbouwprogramma en de Koers 2040. Voor de lange termijn is het belangrijk dat de gerealiseerde woningen en de ontwikkeling van Hengelo talenten aanspreekt en bindt aan Hengelo. De verwachte vraag naar bedrijventerreinen is groter dan de beschikbare ruimte voor bedrijven. Er moet onderzocht worden waar de ruimte ligt waarmee de toekomstige vraag beantwoord kan worden.

We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2027 zal zijn gedaald tot 38,4 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 37,4 miljoen en de externe projecten laten een heel lage waarde zien (€ 1,0 miljoen) zien. In 2024 zijn nog drie nieuwe grondexploitatie gestart die gevolgen hebben voor de boekwaarde, maar ook voor de reserve grondexploitatie.

De reserve neemt met het vaststellen van deze grondexploitaties af met 1,7 miljoen naar € 19,8 miljoen.

Het grondbedrijf is erg conjunctuurgevoelig. Als de economie zich anders ontwikkelt dan is aangenomen, heeft dit direct gevolgen voor de reserve van het grondbedrijf. We rekenen daarom ook alternatieve scenario's door. Bij een oplopende inflatie worden de saldi van de projecten (€ - 2,3 miljoen) en daarmee het vrij besteedbare deel van de reserve (€ -1,3 miljoen) direct negatief beïnvloed. Een stijgende rente heeft grote gevolgen voor de grondexploitaties (€ - 4,7 miljoen) en de reserve (€ - 4,2 miljoen). Stijgende grondprijzen leveren een groot voordeel op in de projecten (€ 9,4 miljoen), maar deze landen niet direct in de reserve (€ 0,9 miljoen).

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 01-01-2024 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 2023. In hoofdstuk vijf wordt de ontwikkeling van de boekwaarde van

het grondbedrijf gepresenteerd. Tenslotte eindigen we met een hoofdstuk met nieuwe grondexploitaties met een tekort, die worden vastgesteld in 2024 nog voor de vaststelling van de herzieningen door de Raad. Deze hebben invloed op de jaarrekening van 2023 en we willen u op hoofdlijn meenemen in de gevolgen van deze grondexploitaties voor de stand van de reserve.

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. Het heeft de voorkeur dat het grondbedrijf met de reserve zelf alle risico's van € 4,9 miljoen kan afdekken. Als een gemeente meer winstgevendende 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 verliesgevendende 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 verliesgevendende 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).

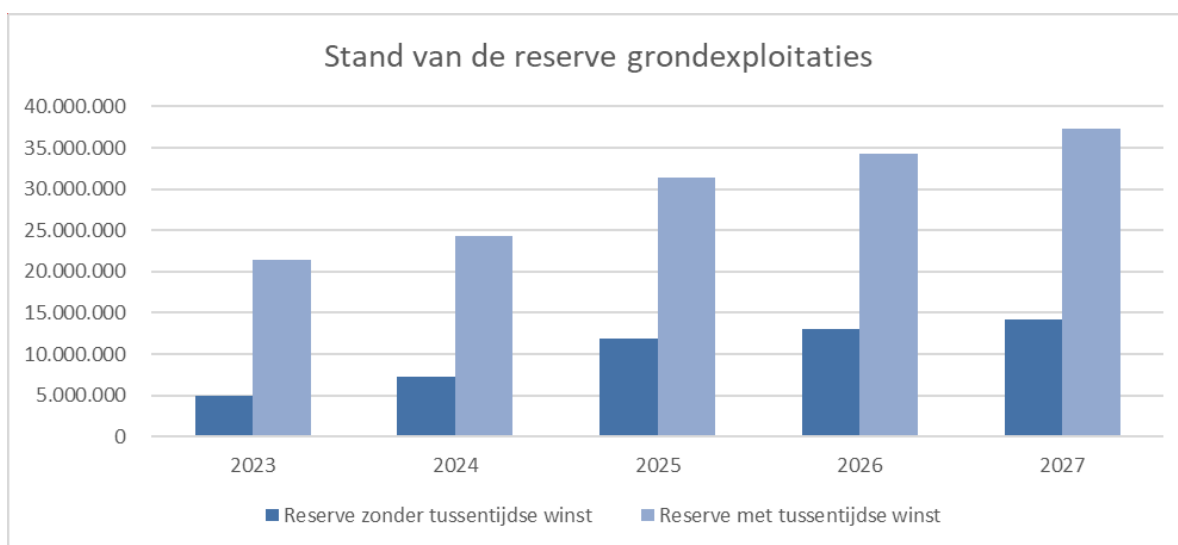
Ontwikkeling reserve in 2023

De reserve bedraagt per 1 januari 2024 € 21,5 miljoen. De reserve is daarmee minder gegroeid dan we vorig jaar in de herzieningen hadden verwacht. Bij de grondprijsnote (zaaknummer 3691579), de vaststelling van de grondexploitatie Walkatenplein (zaaknummer 3664545) en de vaststelling van de parameters (zaaknummer 3667702) beleidsrapportage was het de verwachting dat de reserve zou dalen naar € 20,9 miljoen. De erfpachtresultaten en de resultaten van de verhuur van gronden zijn € 0,2 miljoen beter uitgevallen dan eerder was aangenomen. In 2024 en verder wordt in de reserve rekening gehouden met deze nieuwe resultaten voor de erfpacht en de verhuur. De grootste wijzigingen zijn uiteraard de wijzigingen veroorzaakt door de parameters en de grondprijzen. Daarnaast zijn er enkele kleinere kostendalingen. 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 2020-2024 besloten € 6 miljoen minder rente

toe te voegen aan de reserve. Vanaf 2024 zal er weer de volledige rente toegevoegd worden aan de reserve. De reserve zal naar verwachting stijgen naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2026 van € 34,3 miljoen. De reserve neemt voornamelijk toe door de tussentijdse winst, de rente en door de erfpachtresultaten. Aan tussentijdse winst voor Dalmeden is er per 31.12.2023 € 14,1 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.



We kunnen 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 echter aanmerkelijk anders uit. Zonder de tussentijdse winst heeft de reserve per 01-01-2024 een omvang van € 4,9 miljoen. Dat is net boven het gewenste minimumniveau van € 3 miljoen. Het risicoprofiel van de grondexploitaties bedraagt € 4,9 miljoen. Daarmee kunnen we ook zonder de tussentijdse winst zelf de risico's opvangen.

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2024 is € 21,5 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 2023 € 4,9 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

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgenomen van € 7,0 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2023 naar € 4,9 miljoen deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is met name afgenomen doordat we bij de parameters geen verhoging van de opbrengstverwachting hebben doorgevoerd. Ook zijn de vierkante meterprijzen voor de kavels die we uitgeven neerwaarts bijgesteld in de grondprijsnotitie. Door deze ingrepen is de inschatting voor risico's op grondprijzdalingen afgenomen. Dat heeft met name invloed op de grondexploitatie Dalmeden. Hieronder staan de tien grootste risico's behorend bij de herziening 2024 vermeld (tussen haakjes staat welke invloed het betreffende risico heeft op het totale risicoprofiel):

1. Algemeen risico: ontwikkeling van de rente

Momenteel profiteren we van een historisch lage omslagrente voor de grondexploitaties. De rente op de kapitaalmarkt ligt aanzienlijk hoger. Op het moment dat de gemeente meerdere nieuwe leningen gaat afsluiten (bijvoorbeeld voor nieuwe projecten) zal de omslagrente gaan stijgen en zullen de lasten in de grondexploitaties toenemen (34,3%).

2. Dalmeden (flora en fauna)

Het risico van de nieuwe planologische uitwerking Meander Noord bestaat uit aanleg van extra groen ter compensatie van verdwijnen leefomgeving flora en fauna. De procedurele voortgang is nog niet afgerond, er is beroep aangetekend. Uitvoering van de compensatie vertaalt zich in hogere investeringen (16,5%).

3. Dalmeden (deelgebied Kamers)

Het risico 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 (10,7%).

4. Algemeen risico: kostenstijging

Bij de parameters hebben we rekening gehouden met een stijging van civiele kosten. Door de grillige marktomstandigheden bestaat er een risico dat de kostenstijging verder oploopt dan de op dit moment ingeschatte ontwikkeling (8,5%).

5. Algemeen risico: grondprijsdaling

Als de markt voor de grondverkoop verslechtert, komen de grondprijzen onder druk komen te staan. Dit algemene risico kan zich in verschillende complexen voordoen waarbij we nog kavels gaan uitgeven (7,4%).

6. Hart van Zuid (WBI subsidie)

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. Dit geldelijke gevolg van het uitvallen of verminderen van subsidie ontvangsten levert een gewogen kans op van 5,9%.

7. 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. Als gevolg hiervan kunnen de investeringen in de grondexploitatie hoger uitvallen (4,4%).

8. Hart van Zuid (Hofmakerij)

In de grondexploitatie van de Hofmakerij is aangenomen dat naast de 19 woningen die momenteel gebouwd worden in opdracht van Welbions nog 6 middendure huurwoningen gebouwd kunnen worden als het naastgelegen schoolplein in 2029 zijn functie verliest. Als het schoolplein zijn functie niet verliest, kunnen de woningen niet gerealiseerd worden en zullen daardoor minder opbrengsten gerealiseerd worden. (2,9 %).

9. Algemeen risico: verkeerswaarde NIEG gronden daalt

Alle strategische gronden binnen de gemeente vertegenwoordigen een bepaalde verkeerswaarde. Deze verkeerswaarde verschilt per bestemming en is afhankelijk van marktontwikkelingen. Er bestaat een kans dat de markt zich negatief gaat ontwikkelen en dat hierdoor de verkeerswaarde van de gronden daalt (2,2 %).

10. 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 (2,0 %).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond 94,8 % van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo afgenomen van € 7,0 miljoen naar € 4,9 miljoen bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat in de grondprijsnotitie grondprijzen verlaagd zijn.

3.2. Scenario's

Algemeen

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

- De verkoop van bouwgrond blijft aantrekken, waardoor de grondprijzen vier jaar met 5% extra kunnen stijgen;
- De verkopen gaan harder dan verwacht, we realiseren de eerste twee jaar € 10 miljoen erbij.
- De inflatie neemt toe 4 jaar lang met 4%, omdat er veel problemen zijn in de energiesector.
- De rente stijgt;

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

Werkwijze

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

Gunstige scenario's

- A. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de prijzen van bouwgrond de komende vier jaar met 5% extra stijgen. We laten de grondexploitatie voor Campus en Gezondheidspark (net als bij vaststelling van de parameters) ongemoeid. Ook de contracten en externe projecten BXL, de Veldkamp, Hemmelhorst laten we ongemoeid. Deze stijging heeft vooral invloed op woningbouwprojecten (effect € 9,3 miljoen), omdat de meeste bedrijvenkavels de komende jaren verkocht zullen zijn (effect slechts € 30.000). Het effect van de grondprijzen speelt met name bij Dalmeden (€ 8,3 miljoen). In Dalmeden wordt via de verplichte tussentijdse winst opgenomen in de reserve. Deze methode zorgt ervoor dat in het eerste jaar nog niet veel van het voordeel wordt opgenomen in de reserve. Maar hoe meer er verkocht wordt hoe meer het voordeel in de reserve zichtbaar wordt. Na zes jaar is er al € 5,5 miljoen voordeel in de reserve;
- B. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de afzet van het Gezondheidspark en Campus sneller gaat dan verwacht (€ 5,3 miljoen meerdere jaren naar voren gehaald). Bij deze twee projecten heeft dat direct invloed, omdat er geen opbrengstenstijging is gerekend in deze projecten. Door het versnellen daalt de boekwaarde en wordt de te betalen rente lager. Bij de overige projecten zal versnellen van de afzet nauwelijks invloed hebben.

Ongunstige scenario's

- A. In dit scenario gaan we er van uit dat de problemen met de energiecongestie nog steeds voortduren en daarmee invloed hebben op de inflatie (net als de invloed van gas in 2022 op de inflatie). De inflatie neemt vier jaar lang met 4% extra toe. De bedrijventerreinen zijn grotendeel als bouwrijp aangelegd, waardoor de invloed van een hogere inflatie nauwelijks invloed heeft (effect € 100.000 negatief);
- B. De rente stijgt met 1,2% voor de hele looptijd naar 2,7%. Daarmee ligt de rente in de buurt van de markrente die nu in de markt gehanteerd wordt. Rond de eeuwwisseling lag de rente nog substantieel hoger (rond de 6%). Voor grondexploitaties (zoals Dalmeden) waar de boekwaarde wijzigt in een spaarsaldo (meer verkocht dan we aan kosten hebben gemaakt), gaat een hogere rente juist voordeliger zijn. Deze werkt door de verplichte tussentijdse winst name dan niet meteen door in de reserve. Vandaar dat in dit scenario de reserve meer verslechtert dan de grondexploitaties.

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

Scenario	Omschrijving	Gevolg grondexploitaties*	Gevolg reserve
Gunstig	A Grondprijzen stijgen harder dan aangenomen	€ 9.400.000	€ 900.000
	B Verkopen gaan sneller dan verwacht	€ 900.000	€ 800.000
Ongunstig	A Inflatie stijgt, vraag neemt af	- € 2.300.000	- € 1.300.000
	B Rente stijgt, dalende woningprijzen	- € 4.700.000	- € 4.200.000

* Als de grondexploitatie wordt afgesloten komt de volledige wijziging van het resultaat van de grondexploitatie in de reserve grondexploitaties.

Conclusies:

- Bij een oplopende inflatie worden de saldi van de projecten (€ - 2,3 miljoen) en daarmee het vrij besteedbare deel van de reserve direct negatief beïnvloed (€ -1,3 miljoen);
- Een stijgende rente heeft directe grote gevolgen voor de grondexploitaties (€ - 4,7 miljoen) en de reserve (€ - 4,2 miljoen);
- Stijgende grondprijzen leveren niet direct een groot voordeel op in de reserve (€ 0,9 miljoen), maar op termijn leidt het tot een verbetering van € 9,4 miljoen;

4. Verkoopopbrengsten en programma

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

4.1. In 2023 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

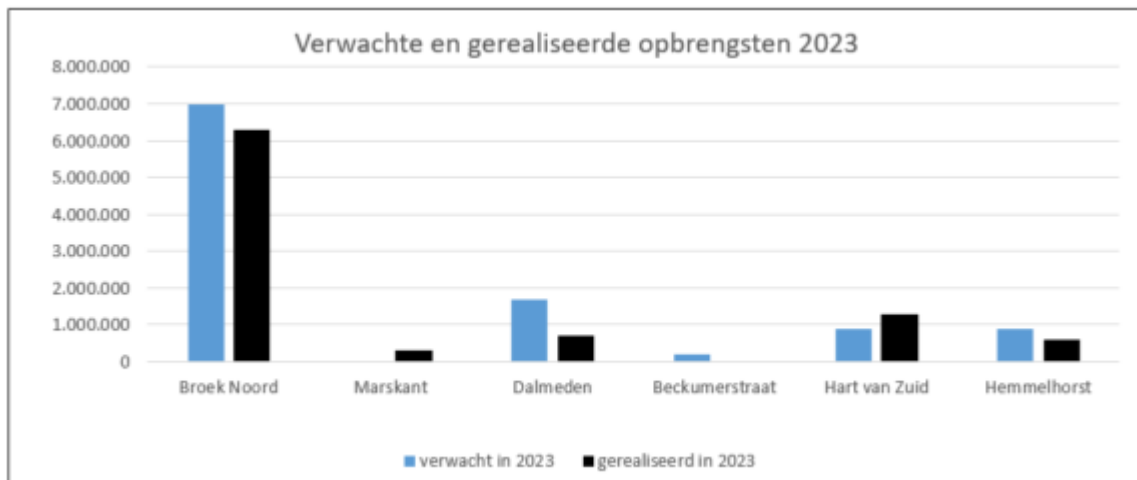
Opbrengsten woningbouw

In 2023 is € 9,2 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 10,7 miljoen.

In Broek Noord zijn 3 particuliere kavels verkocht en is er daarnaast de projectmatig te ontwikkelen grond verkocht. Doordat er minder particuliere kavels zijn verkocht dan geraamd blijft de werkelijke opbrengst € 0,7 miljoen achter bij de raming. In Marskant zijn in 2023 een tweetal bouw kavels verkocht, op de opbrengst à € 0,3 miljoen werd nog niet gerekend per 1.1.2023. In Dalmeden werd voor € 0,7 miljoen grond verkocht. De verkoop bleef € 1,0 miljoen achter bij de verwachting. Dit komt doordat de 2 resterende (grote) kavels in Stromen niet verkocht zijn in 2023. De verwachte grondopbrengst voor de herontwikkeling van de Beckumerstraat is niet gerealiseerd doordat het onderzoek naar de te treffen maatregelen en de procedure voor de te treffen maatregelen in verband met vleermuizen meer tijd in beslag neemt dan geraamd.

In Hart van Zuid is grond verkocht in de deelgebieden Hofmakerij en de Koppeling. De verkoop in de Hofmakerij is enkele maanden eerder gerealiseerd dan verwacht waardoor de gerealiseerde verkoopopbrengst in 2023 circa € 0,4 miljoen hoger is dan geraamd. In de Hemmelhorst werd gerekend op de verkoop van 2 kavels in 2023. Er is één bouw kavel verkocht, de gerealiseerde opbrengst ligt hierdoor € 0,3 miljoen lager dan de geraamde opbrengst.

In onderstaande grafiek wordt de in 2023 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



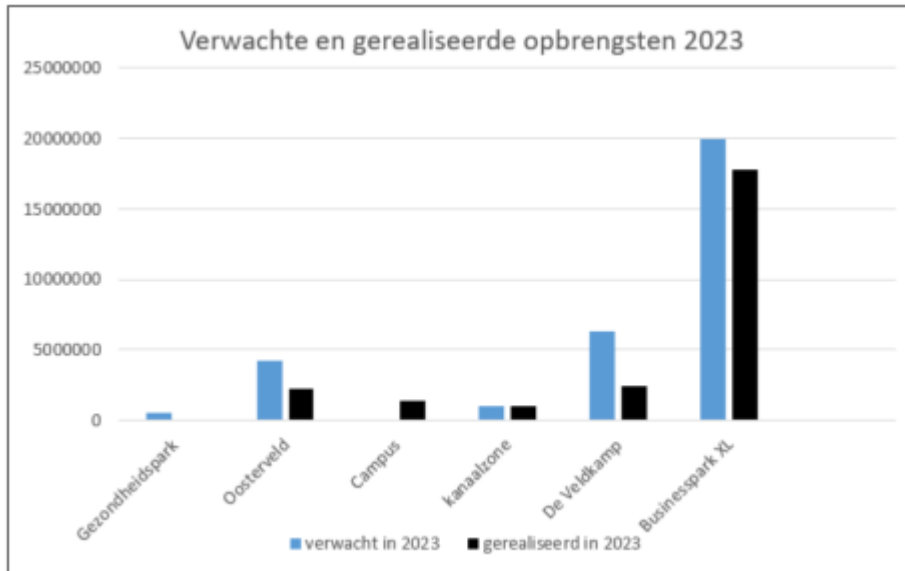
In 2023 zijn er in totaal 10 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden) woningbouw. Hiermee zijn er 4 kavels minder verkocht dan verwacht.

In 2023 is er grond verkocht voor de realisatie van 150 projectmatig gebouwde woningen. Er werd gerekend op de verkoop van grond voor 122 projectmatige woningen.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2023 is (exclusief Businesspark XL) voor € 7,0 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels op bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 12,0 miljoen. Er zijn binnen Campus twee verkopen gerealiseerd van per saldo € 1,4 miljoen waarmee per 1.1.2023 geen rekening werd gehouden. De verkoop verliep in de Kanaalzone conform verwachting. Binnen Oosterveld en de Veldkamp zijn 9 kavels verkocht terwijl gerekend was op de verkoop van 13 kavels. De verkoop van de resterende 4 relatief grote kavels die niet verkocht zijn in 2023, worden naar verwachting verkocht. De gemiddelde verkoopopbrengst van de afgelopen 10 jaar is gedaald van circa € 6,8 miljoen naar € 6,4 miljoen per jaar.

In de grafiek hieronder wordt de in 2023 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



Op Businesspark XL is een omzet gerealiseerd van € 17,8 miljoen waar een omzet van € 20,0 miljoen verwacht werd. De levering van een kavel voor een brandstofverkoop punt is vertraagd omdat de beoogde afnemer in 2023 nog niet beschikte over een onherroepelijke vergunning. In totaal is t/m 31-12-2023 120 hectare uitgegeven op Businesspark XL (96% van het terrein). Over de resterende kavels lopen gesprekken, waardoor het terrein op dit moment is 'uitverkocht'.

Overige opbrengsten

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor overige functies zoals kantoren, winkels, horeca, leisure, scholen en (andere) maatschappelijke voorzieningen. In 2023 werden geen overige opbrengsten verwacht en er zijn geen overige opbrengsten gerealiseerd.

De verkoopopbrengst van kavels voor woningbouw bleef in 2023 iets achter bij de raming maar ligt met € 9,2 miljoen rond het langjarig gemiddelde en € 2,8 miljoen boven de omzet van 2022. De verkoopopbrengst van bedrijventerreinen ligt € 5,0 miljoen lager dan geraamd voor 2023 en is minder dan de helft van de in 2022 gerealiseerde verkoopopbrengst. De voor Oosterveld en de Veldkamp geraamde, maar niet in 2023 gerealiseerde, verkoopopbrengsten (samen € 5,9 miljoen) worden naar verwachting in 2024 gerealiseerd.

In bijlage 3.1 is cijfermatig en per project weergegeven hoe de in 2023 gerealiseerde verkoopopbrengsten zich verhoudt tot de voor 2023 verwachte grondopbrengsten.

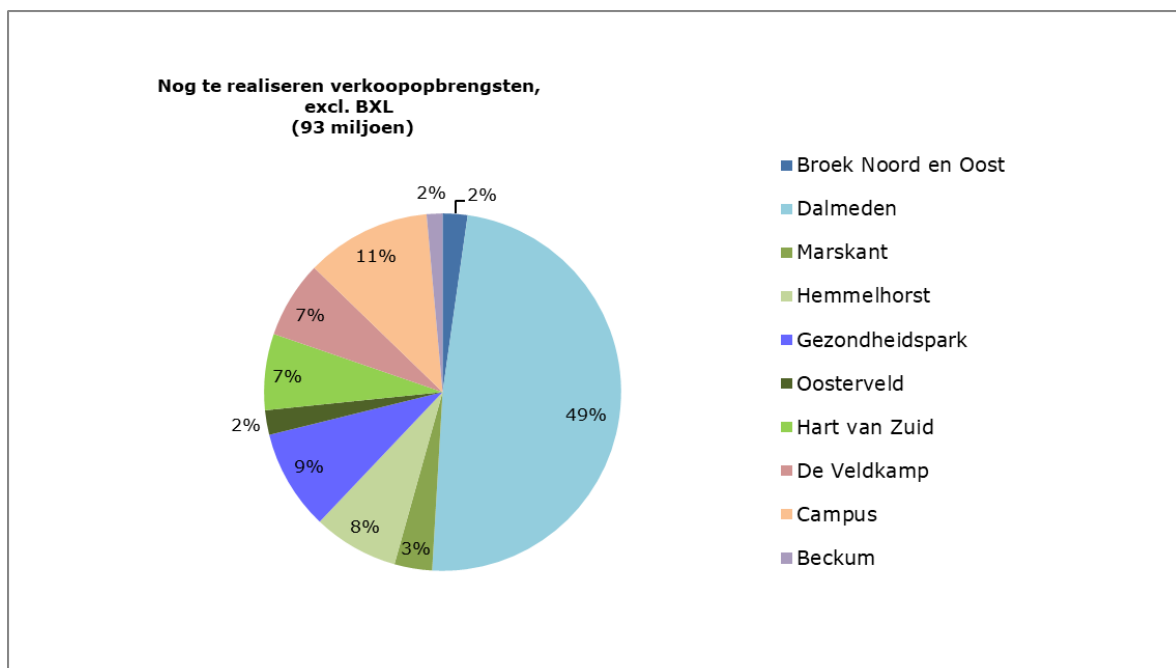
4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten

In het cirkeldiagram hieronder is weergegeven welke grondopbrengsten in de komende jaren zijn geraamd. Per saldo wordt rekening gehouden met een opbrengst van € 93,0 miljoen inclusief prijsindex. Voor afgerond € 5,3 miljoen hiervan zijn in maart 2024 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 woningbouwkwavels liggen grotendeels in de noordelijke uitbreidingswijken, Dalmeden, Broek en de Hemmelhorst (59% van de totale verkoopopbrengst). 20% van de verkoopopbrengst moet gerealiseerd worden op de bedrijventerreinen Oosterveld, de Veldkamp en Campus. Circa 16% van de verkoopopbrengsten moet gerealiseerd worden in de meer gemengde projecten Hart van Zuid en Gezondheidspark. De resterende 5% moet gerealiseerd worden in de Marskant en in Beckum.



Ontwikkelingen 2024

De omzet in 2024 is geraamd op € 18,2 miljoen, exclusief BXL. Op het moment van schrijven, eind maart 2024, is er voor € 5,3 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 6,5 miljoen aan opties verstrekt voor bedrijventerreinen en voor € 2,7 miljoen voor woningbouwkwavels.

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

Woningbouwprogramma

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

'Kwalitatief programmeren' aangepast. Hiermee heeft de gemeente meer ruimte gekregen om te sturen op kwaliteit en om invulling te geven aan haar ambities op het gebied van wonen. Op 21 december 2022 is de Woondeal Twente 'Wonen met kwaliteit' ondertekend. Vastgelegd is dat in Twente de komende tien jaar 14.100 woningen worden gebouwd, waarbij de ambitie met 20.000 woningen fors hoger ligt. 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. De aanstaande wet 'Versterking regie volkshuisvesting' schrijft voor dat gemeenten het woonbeleid voor 2027 moeten actualiseren in een Programma Volkshuisvesting waarin, naast aandacht voor nieuwbouw, ook een koppeling wordt gelegd met Wonen met zorg en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Aan het Programma Volkshuisvesting wordt momenteel gewerkt.

Vraagkant

In 2023 zijn er afgerond 500 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hengelo. Ondanks deze aanzienlijke toevoeging is de krapte over vrijwel de hele linie toegenomen in 2023. De krapte indicator van NVM geeft een benadering van het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De krapte indicator voor vrijstaande woningen is in 2023 gedaald van 5,9 naar 3,9. Daarmee is de markt voor vrijstaande woningen ook niet meer evenwichtig te noemen. De markt voor de overige woningbouw typologieën in Twente is met een krapte indicator tussen 1,2 en 2,5 ook nog krappere dan eind 2022.

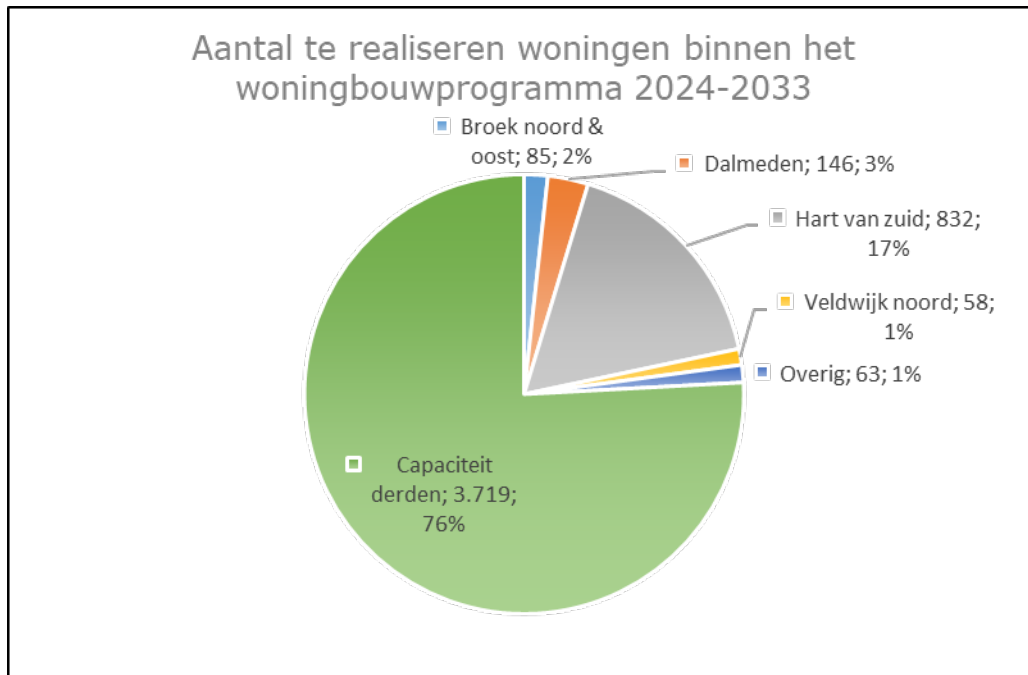
Aanbodkant

Op basis van het per 01-01-2024 geactualiseerde (concept) woningbouwprogramma kan de woningvoorraad met 4.903 woningen groeien in de periode tot en met 2033.

24% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in gemeentelijk aangestuurde projecten. De overige 76% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd door derden.

Er wordt sinds 2022 met het oog op de actuele woningbehoefte meer ruimte gegeven aan initiatieven van derden. Hiervoor is het 'Kwaliteitskader voor wooninitiatieven' aangepast in 2023. Wanneer het, op termijn, niet lukt om talenten vast te houden en aan te trekken, bestaat het risico dat er een overaanbod ontstaat in met name de appartementen voor deze doelgroep. Voor de bepaalde gemeentelijke projecten kan het ontstaan van overaanbod leiden tot vertraging en/of planwijziging.

Een ander risico vindt zijn oorsprong in de aangekondigde 'Wet betaalbare huur' waarmee de middenhuur gereguleerd wordt. In de Twentse woningmarkt ligt de marktprijs dichtbij de gereguleerde prijs, desondanks zijn beleggers terughoudend bij het doen van investeringen in (middenhuur) woningbouwprojecten. Wanneer beleggers afhaken, kan dit leiden tot vertraging en/of planwijziging.



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

Programma bedrijventerreinen

De programmeringsafspraken bedrijventerreinen Twente (2023-2026) zijn in 2023 door alle betrokken partijen ondertekend. De afspraken waren de afgelopen jaren vooral gericht op het tegengaan van over-programmering van bedrijventerreinen. In de nieuwe afspraken blijft er aandacht voor de Ladder van duurzame verstedelijking maar is er ook meer aandacht voor het slim omgaan met de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen en voor de duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

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

Per 01-01-2024 is 13,4 hectare uitgeefbare grond beschikbaar. Er is in 2023 7,0 hectare grond verkocht. De uitgifte van bedrijfskavels kent een grillig verloop maar we verwachten op basis van

de interesse uit de markt ook in 2024 een aanzienlijk verkoopresultaat te kunnen realiseren. Voor 2024 wordt gerekend op de verkoop van 5,1 hectare. Deze aanname is onderbouwd met verkoopovereenkomsten (voor 1,9 hectare) en optieovereenkomsten (voor 3,6 hectare).

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

Bedrijventerrein	aanbod hectare 1-1-2023	aanbod hectare 1-1-2024
Campus	6,0	4,9
Hart van Zuid, Kanaalzone	1,1	0,4
t Oosterveld	2,7	1,3
Westermaat de Veldkamp	5,9	3,1
Westermaat expo	2,2	
Walkatenplein		3,7
	17,9	13,4

Als uitvloeisel van de programmeringsafspraken is er in 2023 vervolgonderzoek uitgevoerd naar de verwachte ruimtevraag en de speerpunten van de Hengelose economie uitgaande van de Koers 2040. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt als 'input' voor de Omgevingsvisie van Hengelo en voor de op te stellen regionale 'Ruimtelijk Economische Bouwsteen'.

In 2024 gaat er gewerkt worden aan het 'omgevingsprogramma toekomstbestendige bedrijventerreinen'. Binnen dit programma wordt onder andere gekeken naar de kansen van beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen voor inbreiding en de mogelijkheden van herstructurering. Hiernaast moet onderzocht worden waar de rest van de behoefte ingevuld kan worden.

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 01-01-2024 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). In Lange Wemen wordt er ruim 8.400 m² horeca en detailhandel gerealiseerd. In de Oude Ketelmakerij wordt 300 m² horeca gerealiseerd.

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

Conclusies:

- De in 2023 gerealiseerde omzet is met € 16,2 miljoen circa 30 % achtergebleven bij de verwachting à € 22,7 miljoen. De voor 2024 geraamde omzet bedraagt circa € 18,2 miljoen;

- Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past binnen de kaders van het woningbouwprogramma en de Koers 2040;
- Voor de korte termijn is het belangrijk dat er meer woningen gerealiseerd worden zodat vraag en aanbod beter in evenwicht raken. Voor de lange termijn is het belangrijk dat de gerealiseerde woningen en de ontwikkeling van Hengelo talenten aanspreekt en bindt aan Hengelo.
- De verwachte vraag naar bedrijventerreinen is groter dan de beschikbare ruimte voor bedrijven. Er moet onderzocht worden waar de ruimte ligt waarmee de toekomstige vraag beantwoord kan worden;

5. Geïnvesteed vermogen binnen de grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de boekwaarde per 31-12-2023 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 2023

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties is € 121,4 miljoen per 31-12-2023 en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 77,2 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 27,3 miljoen). Voor de volledigheid laten we ook de verplichte tussentijdse winst zien, die wordt gestort vanuit het complex (boekwaarde wordt daardoor hoger) naar de reserve grondexploitaties.

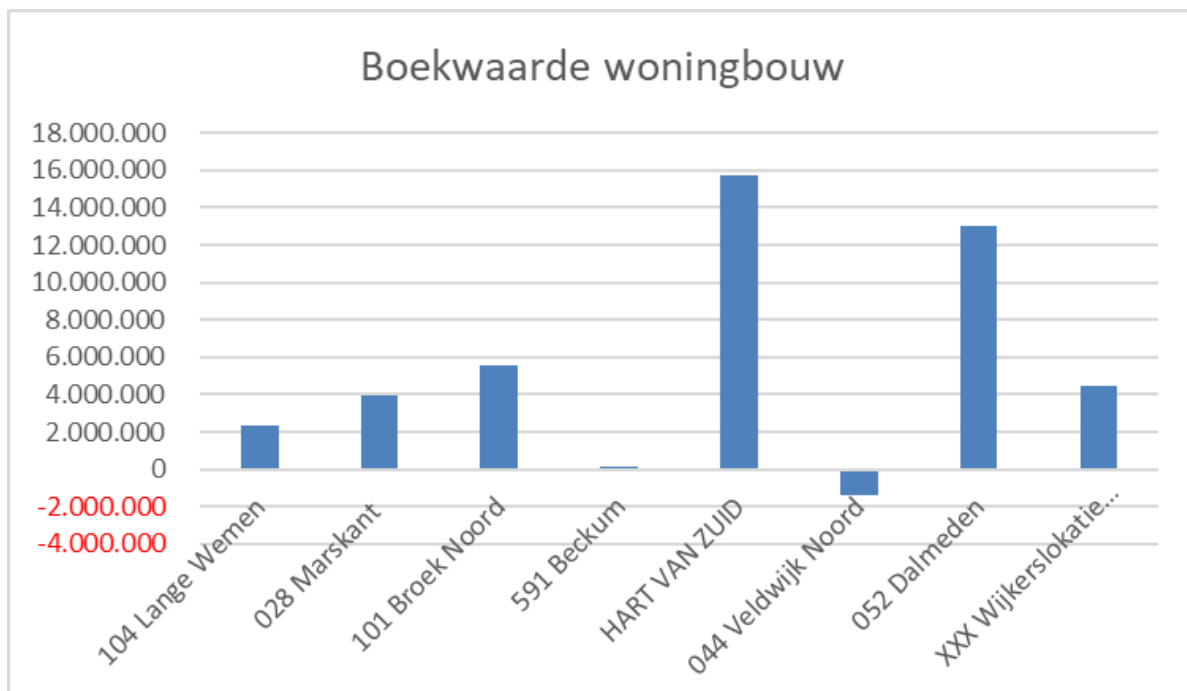
Mutatie boekwaarde in miljoen euro	t/m 2022	t/m 2023	mutatie
Gemeentelijke exploitaties	90,6	77,2	-13,4
Tussentijdse winst	15,8	15,4	-0,4
Exploitaties buiten de gemeentelijke administratie	45,8	27,3	-18,5
Tussentijdse winst externe projecten	1,0	1,5	0,5
Totaal saldo	153,2	121,4	-31,8

De totale boekwaarde is in 2023 met € 31,8 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2023 gedaald met € 13,4 miljoen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2023 met € 18,5 miljoen afgenomen.

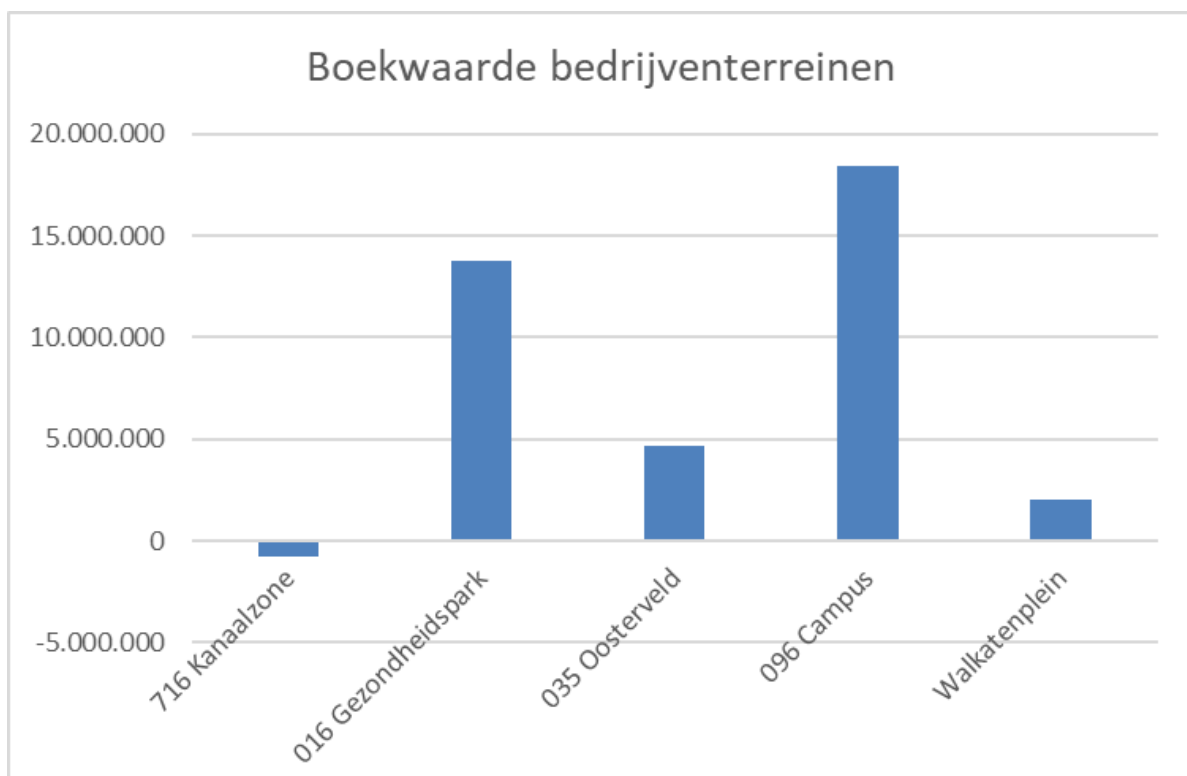
Boekwaarde gemeentelijke administratie

De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31-12-2023 € 77,2 miljoen. Onderstaande overzichten geven de boekwaarden per type project weer (in miljoenen).

Per 31-12-2023 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van woningbouwprojecten € 39,1 miljoen. Dat is exclusief de tussentijdse winstnemingen in grondexploitaties.



Per 31-12-2023 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van bedrijventerreinen € 38,1 miljoen.

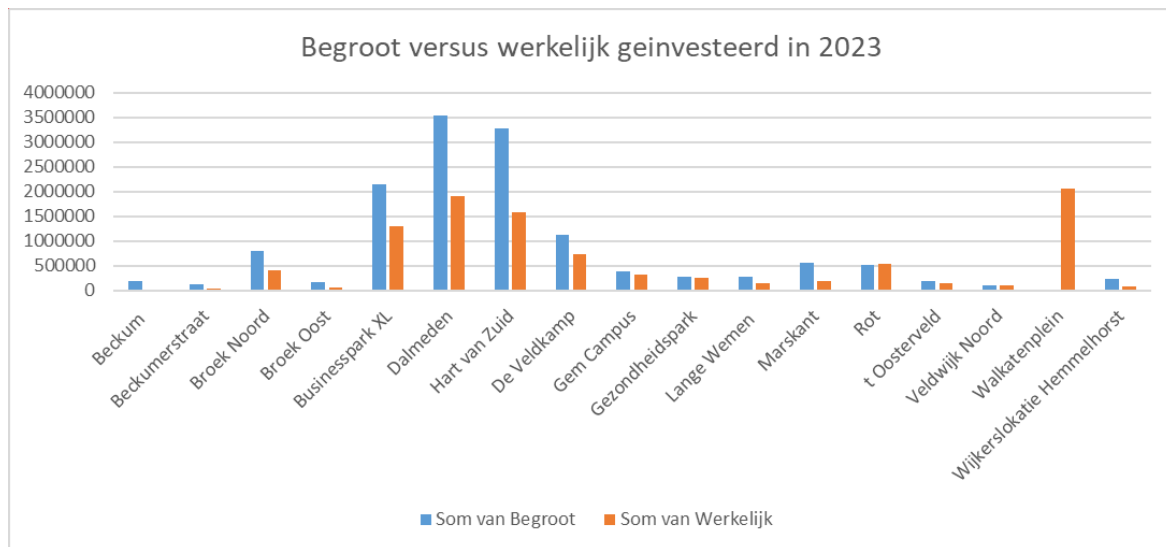


Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

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 31-12-2023 € 21,7 miljoen op een totale boekwaarde van € 27,3 miljoen.

Verwachte investeringen 2023 versus gerealiseerde investeringen 2023

De totale investeringen in 2023 binnen de grondexploitaties waren geprognostiseerd op € 13,9 miljoen. De werkelijke investeringen in 2023 bedragen € 9,9 miljoen. Daarmee is 71% 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 € 4,0 miljoen lager dan verwacht.



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

Hart van Zuid: Het woonrijp maken van de Smelterij kost iets meer tijd dan vooraf ingeschat. Het wordt in het voorjaar van 2024 afgerond. Het bouwrijp maken en saneren van de Appendage is vertraagd met een half jaar omdat de beslissing over de start van de bouw uitgesteld werd. Ook de ontwikkeling van fase 1 van de Koppeling is vertraagd in 2023 doordat de beslissing over de start van de bouw is uitgesteld naar het laatste kwartaal van 2023. Aan de planvorming van de Oude Ketelmakerij en de Koppeling is in 2023 minder geld uitgegeven dan verwacht.

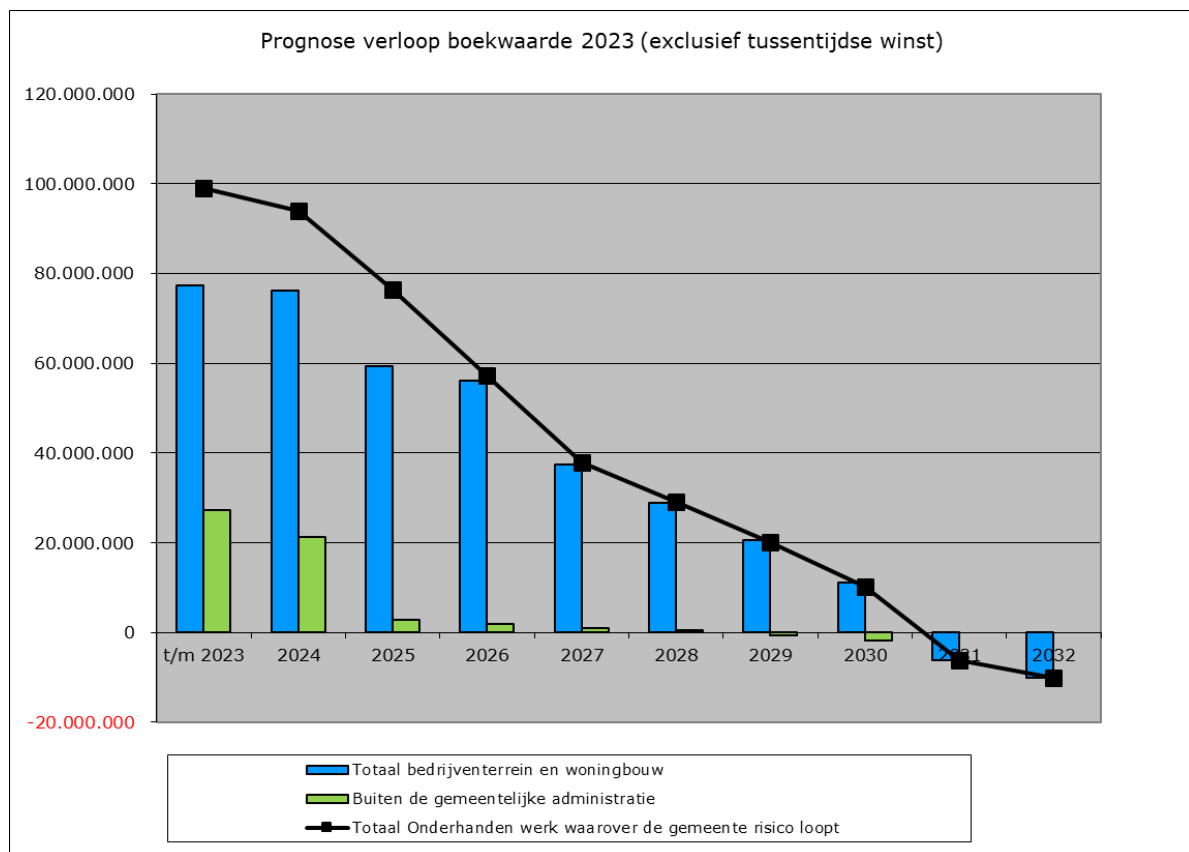
BXL: Op totaalniveau blijven de uitgaven achter bij de planning. De belangrijkste verklaring is dat de investeringen in het gebruikrijp maken van de infrastructuur zijn uitgesteld, omdat de bouwactiviteiten nog niet zijn afgerond. De budgetten schuiven door naar 2024.

Walkatenplein: Het Walkatenplein is dit jaar als grondexploitatie gestart. Vorig jaar was daarmee nog geen begroting bij de herzieningen. De gronden zijn voor € 2 miljoen opgenomen in de grondexploitatie. Dat verklaart dit verschil. Tevens zijn de kosten planvoorbereiding 2023 als boekwaarde opgenomen.

Dalmeden: In 2023 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. Als gevolg van zienswijzen heeft ook het bouwrijp maken van Meander Noord een flinke vertraging opgelopen, daarmee is de voorbereiding en aanbesteding voor dat deel vertraagd. De kosten worden daardoor later gemaakt dan waarmee in de grondexploitatie was ingeschat. Deze lopen door in 2024 en starten pas in 2024. Door gestegen materiaalkosten bij met name de klinkerverharding is overigens de verwachting dat de totale kosten voor het woonrijp maken toenemen. Deze inschatting is verwerkt en wordt nader toegelicht in Deel II van deze herzieningen.

5.2. Ontwikkeling van het geïnvesteerd vermogen vanaf 2024

De boekwaarde is in 2023 sterk gedaald, waardoor de boekwaarde waarover de gemeente risico loopt onder de € 100 miljoen is gedaald. Daarnaast daalt de boekwaarde met de huidige projecten portefeuille. In 2024 worden nieuwe projecten gestart (zie hoofdstuk 6) waardoor de boekwaarde naar verwachting weer zal toenemen. Gezien de lage rente en de huidige boekwaarde is dat een logische ontwikkeling.



Verwacht wordt dat in 2024 de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 1,1 miljoen zal dalen. Voor de exploitaties buiten de gemeentelijke administratie wordt een daling van € 6,0 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2027 zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 37,4 miljoen en de externe projecten laten een heel lage waarde zien (€ 1,0 miljoen) zien. Opgemerkt dient te worden dat eventuele toekomstige ontwikkelingen (nieuwe grondexploitaties) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

Conclusie:

- De totale boekwaarde waarover de gemeente risico loopt, is in 2023 onder de € 100 miljoen gedaald;
- 71% van de, voor 2023, geprognoseerde investeringen is gerealiseerd (€ 9,9 miljoen). Het niet realiseren van kosten is met name veroorzaakt doordat werkzaamheden zijn verschoven.

6. Nieuwe grondexploitaties in 2024

In 2024 worden een aantal nieuwe grondexploitaties vastgesteld in de Raad voordat de herzieningen 2024 worden vastgesteld door de Raad. Grondexploitaties met een tekort moeten alsnog worden verwerkt in de jaarrekening van 2023 als ze materieel van betekenis zijn. Grondexploitaties met een negatief resultaat hebben gevolg voor de reserve en zijn daarmee in die zin materieel van betekenis. Deze grondexploitaties worden daarom toegelicht in dit hoofdstuk. Omdat de stukken voor de jaarrekening halverwege februari klaar moeten zijn en de nieuwe grondexploitaties (waarschijnlijk) daarna worden vastgesteld door de Raad, hebben we besloten deze nieuwe grondexploitaties mee te nemen als bijlage in de herzieningen. In de jaarrekening wordt verwezen naar deze bijlagen in de herzieningen. Hiermee willen we de Raad inzicht geven in de gevolgen voor de reserve grondexploitaties. Het gaat om drie grondexploitaties (Campus Driene, de woonwagen locaties, Beekstraat en omgeving), die hieronder kort worden toegelicht. Samenvattend is vastgesteld dat de vastgestelde projecten een totaal tekort hebben van € 3,0 miljoen. Voor het tekort zal een aanvullende voorziening getroffen worden ten laste van de reserve.

Bij Campus Driene en de woonwagenlocatie worden daarnaast gronden uit de niet in exploitatie genomen gronden uitgenomen, waardoor de verplichte voorziening die getroffen is voor het verschil tussen de boekwaarde en de verkeerswaarde van deze gronden, vervalt. Dit levert een voordeel in de reserve op van € 1,3 miljoen.

Met de vaststelling van deze grondexploitaties wijzigt de reserve dan van € 21,5 miljoen naar € 19,8 miljoen.

Campus Driene

Inleiding

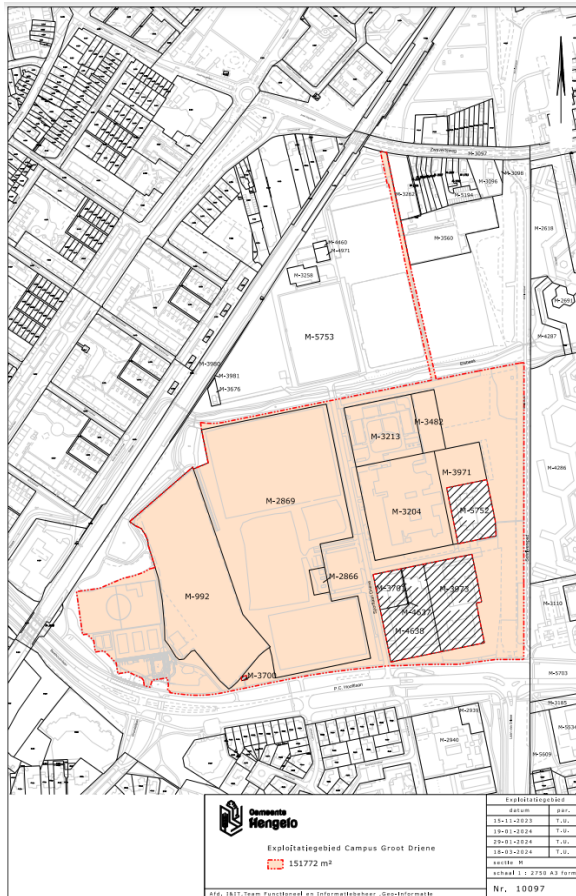
In september 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Campus Driene vastgesteld. In deze visie is de waardevolle landschappelijke structuur van het gebied als basis genomen. De verschillende functies hebben een passende plek gekregen in het gebied op een zodanige manier dat zij elkaar waar mogelijk versterken. Er is voorzien in een nieuwe ontsluiting, waardoor het binnen gebied autovrij kan worden en benut wordt voor ontmoeting en sportieve activiteiten.

Doelstelling

De realisatie van woningen, woonwagens en maatschappelijke functies.

Projectbeschrijving

Campus Driene ligt in de wijk Groot Driene tussen de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal, de Zwavertsweg, het Schrijverspad en de P.C. Hooftlaan. Het exploitatiegebied is 151.772 m² groot. Op onderstaand kaartje is het exploitatiegebied weergegeven.



Financieel resultaat

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat een Woningbouwimpuls subsidie verkregen wordt. De subsidie is nog niet beschikbaar. Per 1.1.2024 is het afgeronde contante waarde resultaat van de grondexploitatie, inclusief subsidie -€ 1.052.000. Na vaststelling door de Raad zal een voorziening getroffen worden van afgerond € 1.052.000. Wanneer geen subsidie ontvangen wordt, zal een aanvullende voorziening getroffen moeten worden van afgerond € 589.000.

Een aantal gemeentelijke percelen in het exploitatiegebied (HGL01 M 2866 en HGL01 M 2869) heeft binnen Maatschappelijke Vaste Activa een boekwaarde van € 2.488.572 waarvan € 2.388.572 verantwoord is in het complex Sportpark Groot Driene en € 100.000 binnen het Verhuur complex. Deze percelen worden voor de boekwaarde in de grondexploitatie van Campus Driene gebracht. Hierdoor valt een bedrag van € 1.034.927 vrij vanuit de voorziening NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) ten gunste van de 'reserve grondexploitaties'.

Beekstraat e.o.

Aanleiding

Het gebied tussen Brinkstraat, Marskant, Brugstraat en Beekstraat past niet meer binnen de binnenstad zoals deze is weergegeven in het handboek aantrekkelijke binnenstad.

Het gebied kent veel leegstand en de twee nog aanwezige horeca zaken lijken niet meer te voldoen aan de huidige wensen en kennen sterk teruglopende bezoekersaantallen. Daarnaast staat het voormalige V&D pand al jaren leeg.

De gemeente en ontwikkelcombinatie Dura-Vermeer en Nijhuis Bouw zijn met elkaar in gesprek geraakt over een grotere integrale herontwikkeling van het gebied van het V&D pand tot en met De Nul.

Doelstelling

De beoogde herontwikkeling van dit gebied betekent een grote kwaliteitsimpuls voor de binnenstad. Door het weghalen van (deels) leegstaand vastgoed en het toevoegen van woningen in een hoog stedelijk en aantrekkelijk woonmilieu krijgt de binnenstad een impuls die volledig past bij de Koers Hengelo 2040 en het actieplan Aantrekkelijke Binnenstad.

Met deze ontwikkeling worden circa 150 woningen toegevoegd aan de binnenstad van Hengelo. Door woningen te realiseren in diverse segmenten waaronder een fors aantal sociale huurwoningen wordt de woningmarkt verlicht en ontstaat een toekomstbestendige buurt met een grote toegevoegde waarde voor de binnenstad.

Projectbeschrijving

In het plan dat nu voorligt wordt het V&D pand herontwikkeld tot een woongebouw op een plint van voorzieningen en parkeren. Inpandig worden de parkeerplaatsen gemaakt voor het gebied in samenhang met parkeerplaatsen die worden gehuurd in de Brinkgarage. Aan de zijde van de Brinkstraat blijven ruimtes over voor voorzieningen zoals winkels, zorg of dienstverlening. Het gebied ten westen van het V&D gebouw wordt, op het pand van Blankestijn na, volledig verworpen en gesloopt. Hiermee ontstaat een nieuw in te richten gebied waarop verschillende woonblokken worden gerealiseerd met daar tussen in openbaar gebied met groen.

Financieel resultaat

Er is een tekort van afgerond € 1.321.000 (contante waarde per 01.01.2024). Voor het tekort wordt een voorziening getroffen ten laste van de reserve.

Woonwagenlocaties

Inleiding

In januari 2021 heeft de gemeenteraad het beleidskader voor woonwagenstandplaatsen vastgesteld. In dit beleidskader staan de uitgangspunten benoemd waar een woonwagenlocatie aan moet voldoen. Zo moet de locatie gerealiseerd worden op gemeentegrond welke niet in exploitatie is genomen en dient de locatie binnenstedelijk en kleinschalig te zijn (5-7 standplaatsen). Met deze uitgangspunten is een locatieonderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot vijf mogelijke locaties. In december 2021 heeft de gemeenteraad akkoord gegeven om drie locaties verder uit te werken: de Grobbenweg, het Bartelinkslaantje en Sportlaan Driene. De laatstgenoemde locatie wordt in een separate grondexploitatie in 2024 meegenomen (zie hierboven), waardoor dit project zich enkel richt op de realisatie van woonwagens aan het Bartelinkslaantje en de Grobbenweg.

Doelstelling

Het huisvesten van woonwagenbewoners op de locaties aan het Bartelinkslaantje en de Grobbenweg. Hiervoor worden in totaal 14 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd.

Projectbeschrijving

Het project betreft twee geografisch gescheiden locaties, namelijk het Bartelinkslaantje en de Grobbenweg. De locatie aan het Bartelinkslaantje is gelegen in de wijk Hasseler Es. Het gaat om een locatie met een exploitatiegebied van 6.269 m² waarop zeven woonwagenstandplaatsen worden gerealiseerd; allen in het sociale segment. De locatie aan de Grobbenweg is gelegen in de wijk Woolder Es en heeft een oppervlak van 6.706 m². Hier worden zeven uitgeefbare kavels gerealiseerd waarvan vier in de sociale verhuur en drie in de vrije sector koop.

Op onderstaand kaartje is het exploitatiegebied en de inrichtingstekening weergegeven van het Bartelinkslaantje (links) en de Grobbenweg (rechts).

Financieel resultaat

De grondexploitatie heeft een negatief resultaat van afgerond € 668.000 op eindwaarde en een negatief resultaat van afgerond € 617.000 op contante waarde per 1 januari 2024. Dit betekent dat, na vaststelling door de Raad, een voorziening getroffen dient te worden van afgerond € 617.000 ten laste van de reserve grondexploitaties.

De gronden waarop de ontwikkeling van de woonwagendplaatsen plaatsvindt (A 5375 en T 7574 ged.), worden in de grondexploitatie (gedeeltelijk) ingebracht vanuit de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) tegen een boekwaarde van € 516.935. Hierdoor valt er een voorziening vrij vanuit de NIEGG van € 313.556 ten gunste van de reserve grondexploitaties.

Conclusies:

- In 2024 zijn nog drie nieuwe grondexploitaties gestart die gevolgen hebben voor de reserve grondexploitaties;
- De reserve neemt met het vaststellen van deze grondexploitaties af met 1,7 miljoen naar € 19,8 miljoen.

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 31-12-2023 exact 100% aan bij de jaarrekening 2023. 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 2024 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 gecalculerde 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 2023 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve grondexploitaties per 01-01-2024 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31-12-2023 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 01-01-2024 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01-01-2024 nog te realiseren bijdragen en opbrengsten. Tussentijdse

afrachten aan of onttrekkingen uit de reserve van het grondbedrijf maken in dit geval onderdeel uit van de in de grondexploitatie opgenomen na 01-01-2024 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	2023
<u>Woningbouw:</u>	
Lange Wemen	€ 2,5 miljoen
't Rot	€ 0,0 miljoen
Broek Noord	€ 5,2 miljoen
Broek Oost	€ 0,0 miljoen
Marskant	€ 2,1 miljoen
Hart van Zuid	€ 23,3 miljoen
	€ 33,0 miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>	
Gezondheidspark	€ 6,1 miljoen
Oosterveld	€ 2,7 miljoen
De Veldkamp	€ 17,6 miljoen
Campus	€ 8,8 miljoen
	€ 35,2 miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV	
Veldkamp	€ 0,2 miljoen
	€ 0,2 miljoen
	€ 68,5 miljoen

Er is een specifieke voorziening opgenomen voor de Veldkamp in lijn met de regelgeving van het BBV. De gemeente Borne mag, conform het BBV, niet al haar rentelasten in rekening brengen bij de grondexploitatie de Veldkamp. Door de regelgeving heeft de gemeente Borne een nadeel en Hengelo een voordeel. Daarover zijn afspraken gemaakt en jaarlijks wordt een vergoeding van het rentenadeel betaald aan Borne. Voor die betaling is een voorziening getroffen conform de regels van het BBV.

Bijlage 2.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening
Schalmeden	€ 35	€ 12	€ 22	€ 5,7 miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 79	€ 45	€ 34	€ 1,1 miljoen
Stadspark Weusthag	€ 6	€ 6	€ 3	€ 1,0 miljoen
Westermaat Veld	€ 43	€ 10	€ 33	€ 1,6 miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 27	€ 15	€ 12	€ 1,6 miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 12	€ 10	€ 2	€ 0,6 miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 19	€ 25	€ 6	€ 1,3 miljoen
				€ 13,0 miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Reserve en voorziening per 1 januari	21.003	21.537	24.340	31.343	34.344	37.268
Rente / rentecompensatie	1.308	1.442	1.361	1.235	1.140	1.159
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)	-654	0	0	0	0	
Mutaties in complexen:						
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	0	94	1.963	0	0	208
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-7.646	-9.861	0	-10.704	-2.224	-6.301
Subtotaal mutaties in complexen	-6.992	-9.766	1.963	-10.704	-2.224	-6.092
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	14.010	13.213	27.663	21.874	33.259	32.335
Specifieke stortingen:						
- Erfpachtresultaat	1.281	1.254	1.254	1.254	1.254	1.254
- Begroting afdracht erfpachtresultaat aan algemene dienst	-400	-400	-400	-400	-400	-400
- Bijdrage AD bodemsanering Oude Ketelmakerij	0	0	1.280	0	0	0
- Verkoop Meijersweg	216	0	0	0	0	0
- Verhuur resultaat	94	82	82	82	82	82
- Erfpachtresultaat BXL	537	599	0	0	0	0
- Tussentijdse winst Hemmelhorst	28	0	0	0	0	0
- Aan- en verkoop percelen Enexis	0	71	0	0	0	0
- Bijdrage stelpost binnenstad voor Kloosterhof	71	0	0	0	0	0
Subtotaal stortingen	1.827	1.606	2.216	936	936	936
Reguliere onttrekkingen:						
- Stimulering grondverkoop	-2	-50	-50	-50	-50	-50
- Personeelslasten Grondzaken	-122	-50	-50	-50	-50	-50
	0	0	0	0	0	0
Afdrachten aan de Algemene Dienst:	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	0	-15	0	0	0	0
Reeds bestemd:						
- De veldkamp afrekening rente	-140	-117	-121	0	0	0
- Uitbetaling voorziening De veldkamp	0	0	-18.354	0	0	0
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best res)	0	-150	0	0	0	0
Resultaat niet in exploitatie genomen gronden (WOZ etc)	-65	-50	-50	-50	-50	-50
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant	0	0	0	0	0	-250
Bijdrage aankoop Thiemsbrug	-25	-10	0	0	0	0
Herrubriceren oa voor st Heemtuin	-40	0	0	0	0	0
Exploitatie overeenkomsten Watertorenpark	0	-10	0	0	0	0
Wolfkaterweg kosten aankoop grond en opstellen	-15	0	0	0	0	0
Bijdrage verwijderen parkeerplaatsen Kloosterhof (zie bijdr)	0	0	-71	0	0	0
Bijdrage horecawand	0	-89	0	0	0	0
Tussentijdse winst						
Tussentijdse winst	-411	1.455	4.174	1.857	1.681	1.650
Wijziging voorziening tekortexploitaties	6.977	8.849	-2.129	9.826	1.543	5.650
Wijziging voorziening tekortexploitaties extern	-739	-240	18.115	0	0	0
Wijziging voorziening Materiele vaste activa	282	0	0	0	0	0
Subtotaal specifieke onttrekkingen	5.699	9.521	1.464	11.534	3.074	6.900
Mutatie saldo	7.467	11.127	3.680	12.470	4.009	7.836
Reserve per 31 december	21.537	24.340	31.343	34.344	37.268	40.171

Bijlage 3.1. Gerealiseerde verkopen in 2023

In de jaarschijf 2023 van de grondexploitaties per 01-01-2023 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 22,7 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 2023 gerealiseerd is.

Woningbouw			
	geleverd	verwacht	verschil
Broek Noord	6.300.000	7.000.000	-700.000
Marskant	300.000		300.000
Dalmeden	700.000	1.700.000	-1.000.000
Beckumerstraat		200.000	-200.000
Hart van Zuid	1.300.000	900.000	400.000
<i>Exploitatie buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Hemmelhorst	600.000	900.000	-300.000
Totaal	9.200.000	10.700.000	-1.500.000
Bedrijventerreinen			
	geleverd	verwacht	verschil
Gezondheidspark		500.000	-500.000
Oosterveld	2.200.000	4.200.000	-2.000.000
Campus	1.400.000		1.400.000
kanaalzone	1.000.000	1.000.000	
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
De Veldkamp	2.400.000	6.300.000	-3.900.000
Businesspark XL	17.800.000	20.000.000	-2.200.000
Totaal	24.800.000	32.000.000	-7.200.000
exclusief BXL	7.000.000	12.000.000	-5.000.000
Overige functies			
	geleverd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Hemmelhorst			
Hart van Zuid			
Gezondheidspark			
Veldwijk Noord			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Businesspark XL			
Totaal			
exclusief BXL			
Totaal (inclusief BXL)	34.000.000	42.700.000	-8.700.000
Totaal (exclusief BXL)	16.200.000	22.700.000	-6.500.000

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2024

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

Maart 2024
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 714: HART VAN ZUID, DE OUDE KETELMAKERIJ	32
COMPLEX 713 & 715:	35
HART VAN ZUID, LAAN HART VAN ZUID NOORD & -ZUID	35
COMPLEX 717:	38
HART VAN ZUID, DE KOPPELING	38
COMPLEX 790: HART VAN ZUID, DE VERBINDING	41
COMPLEX 791: HART VAN ZUID, DE HOFMAKERIJ	43
COMPLEX 716: HART VAN ZUID, 2 ^E FASE – KANAALZONE	45
COMPLEX 16: GEZONDHEIDSPARK	47
COMPLEX 35: OOSTERVELD	49

COMPLEX 96: WESTERMAAT CAMPUS	51
COMPLEX: WESTERMAAT DE VELDKAMP	53
COMPLEX: BUSINESSPARK XL	56
COMPLEX 640: WALKATENPLEIN	58
COMPLEX: MATERIËLE VASTE ACTIVA	60
COMPLEX 95: ERFPACHT	62
COMPLEX: VERHUUR.....	64

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   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 natuurgrasveld 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 31-12-2024.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	Alle kavels zijn inmiddels uitgegeven
Bestemming	Woningbouw
Bouwvolume	101 woningen
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Gijs Flink
Planeconoom	Mart Keur
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn afgerond. Het gebied is in het najaar nog onderworpen aan een na-inspectie en kon nadien worden overgedragen aan de beheerorganisatie. Enkel het laatste deel van de groen aanplant volgt nog. De reservering van het benodigde bedrag is gedekt uit de Reserve Grondexploitaties zodat het project per ultimo 2023 kan worden afgesloten.

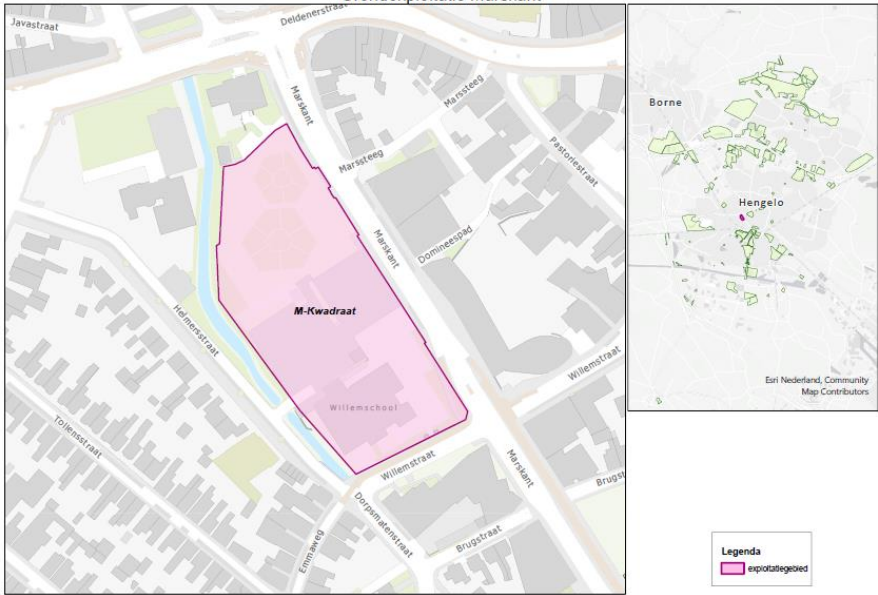
Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			101	99
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	8.361.000	8.393.000		8.393.000	-32.000
Subsidies en bijdragen	-136.000	-136.000		-136.000	
Opbrengsten	-7.600.000	-7.600.000		-7.600.000	
Tijdsinvloeden	2.565.000	2.558.000	48.000	2.605.000	-40.000
Eindresultaat	3.190.000		48.000	3.263.000	-73.000
CW eindresultaat	3.128.000			3.199.000	-71.000
Boekwaarde	2.678.000	3.215.000			

Korte toelichting op grex

Alle kavels zijn verkocht en de laatste twee woningen zitten in de afbouwfase. De werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn uitgevoerd. Door gestegen materiaalkosten bij met name de klinkerverharding zijn de kosten voor het woonrijp maken licht hoger uitgevallen. Het laatste deel van het groenplan wordt binnen afzienbare tijd uitgevoerd. Deze kosten bedragen € 65.000, hiervan wordt voorgesteld om het nakomende project-uitgave te dekken uit de Reserve Grex. Hierdoor kan het complex met het vaststellen van de Herzieningen per 1-1-2024 worden afgesloten met een eindresultaat van afgerond 3,2 miljoen negatief.

Complex 28: Marskant

Marskant Projectnummer: 28		
	Grondexploitatie Marskant  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,2 hectare
	Substructuur	0,3 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,9 hectare
Doel	Verbeteren van de stedelijke structuur en versterking van het woonklimaat door het ontwikkelen van deze locatie.	
Projectresultaat	Realisatie van uitsluitend grondgebonden woningen met een maximum aantal van 36 wooneenheden inclusief herinrichting van de 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	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woondoeleinden	
Bouwvolume	Maximaal 36 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

Het bestemmingsplan voor de gemeentelijke bouwkvavels is vastgesteld en onherroepelijk. In dit gedeelte worden maximaal 28 woningen gerealiseerd. Het bouwrijp maken van het projectgebied is afgerond, en we zijn volop in uitgifte.

De verkoop van het pand Markant is gerealiseerd. De levering ten overstaan van de notaris (eigendomsoverdracht) vindt begin 2024 plaats. De eerste drie kavels in de particuliere uitgifte zijn in 2023 geleverd en de eerste woning bevindt zich inmiddels in de afbouwfase.

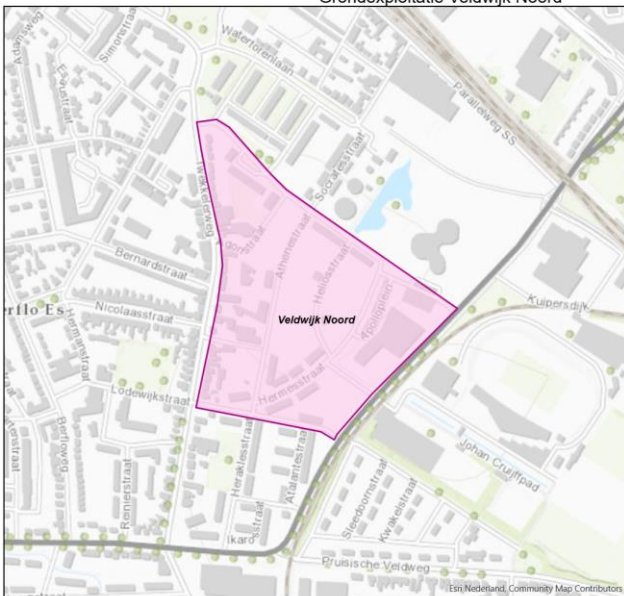
Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			28	0
Kantoor/maatsch.	m ²	1.232	1.232		
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.271.000	4.146.000	1.207.000	5.354.000	-83.000
Subsidies en bijdragen	-15.000	-18.000	0	-3.000	12.000
Opbrengsten	-3.803.000	-329.000	-3.144.000	-3.473.000	-330.000
Tijdsinvloeden	346.000	179.000	183.000	362.000	-16.000
Eindresultaat	1.800.000			2.224.000	-424.000
CW eindresultaat	1.630.000			2.055.000	-425.000
Boekwaarde	4.107.000	-129.000			3.978.000

Korte toelichting op grex

In totaal laat de grondexploitatie een verslechtering van het resultaat op contante waarde per 01-01-2024 zien van afgerond € 425.000. Als gevolg van de door de raad vastgestelde parameters zijn de civiele- en plankosten geïndexeerd, hetgeen leidt tot een uitzetting van € 83.000 aan de lastenkant. Het is echter met name de nieuwe grondprijsnorm die zorgt voor een afname van de verwachte baten en daarmee het verwachte eindresultaat neerwaarts beïnvloedt (€ 330.000). Het restant zijn kleinere verschillen.

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	Mariëlle Numan
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Bouw en woonrijp maken

In het eerste kwartaal wordt naar verwachting de woontoren opgeleverd. Het tweede kwartaal van 2024 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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.966.000	17.513.000	502.000	18.015.000	-49.000
Subsidies en bijdragen	-13.890.000	-13.890.000	0	-13.890.000	0
Opbrengsten	-1.640.000	-1.629.000	-195.000	-1.824.000	184.000
Tijdsinvloeden	-3.391.000	-3.369.000	-19.000	-3.388.000	-3.000
Eindresultaat	-956.000		288.000	-1.087.000	131.000
CW eindresultaat	-920.000			-1.066.000	146.000
Boekwaarde	-1.871.000	-1.375.000			-496.000

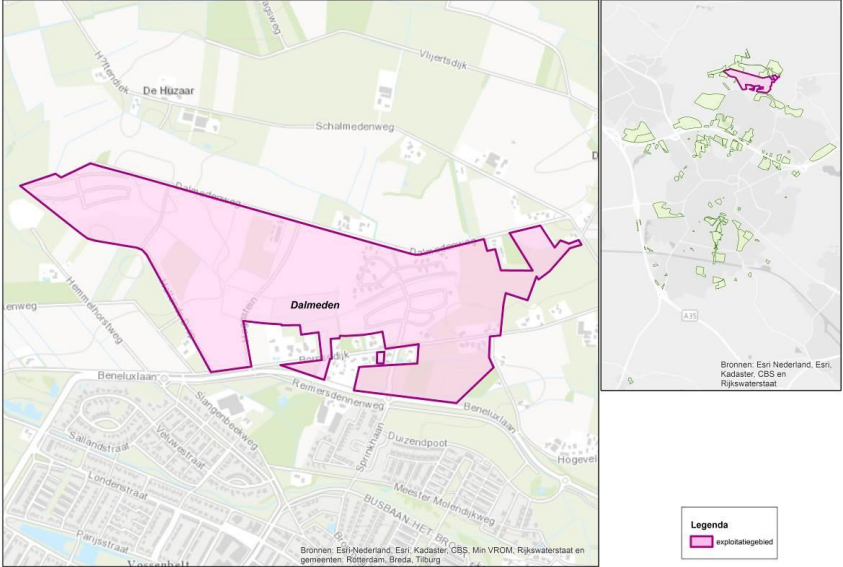
Korte toelichting op grex

De kosten vallen € 49.000 hoger uit, omdat de gunning iets hoger uit is gevallen dan aangenomen. De taxatie van de gronden die naar strategische gronden worden overgezet vallen hoger uit. De grondexploitatie heeft daarmee een voordeel.

Risico's

De risico's zijn afgenomen nu de aanbesteding achter de rug is. Er worden geen problemen verwacht in de uitvoering.

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52		
	Grondexploitatie Dalmeden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	68,4 hectare
	Substructuur	38,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	30,3 hectare
Doel	Realisatie van een hoogwaardig woongebied waarin voornamelijk particuliere opdrachtgevers hun droomhuis kunnen bouwen. 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 350 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 afronding en uitvoering en de deelplannen Meander Noord en Kamers zijn in de planvoorbereidingsfase.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Ongeveer 500 woningen	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Ivo Heijenrath	
Planeconoom	Michel Siersma	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

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

Meander Noord is planologisch bijna rond, bij definitieve vaststelling zal bezien worden of er financiële consequenties aan verbonden zijn.

Voor Kamers wordt een herzien inrichtingsplan opgesteld zodat er bestaand groen gehandhaafd kan worden. Dat heeft mogelijk gevolgen voor de verkaveling, ontsluiting en financieel 498.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			Ongeveer 500	350
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	54.757.000	47.230.000	8.032.000	55.262.000	-505.000
Subsidies en bijdragen	-1.004.000	-1.005.000	0	-1.005.000	1.000
Opbrengsten	-106.442.000	-61.377.000	-44.826.000	-106.203.000	-239.000
Tijdsinvloeden	23.256.000	28.169.000	-3.716.000	24.453.000	-1.197.000
Eindresultaat	-29.433.000			-27.493.000	-1.940.000
CW eindresultaat	-22.753.000			-21.679.000	-1.074.000
Boekwaarde	16.710.000	13.017.000			3.693.000

Korte toelichting op grex

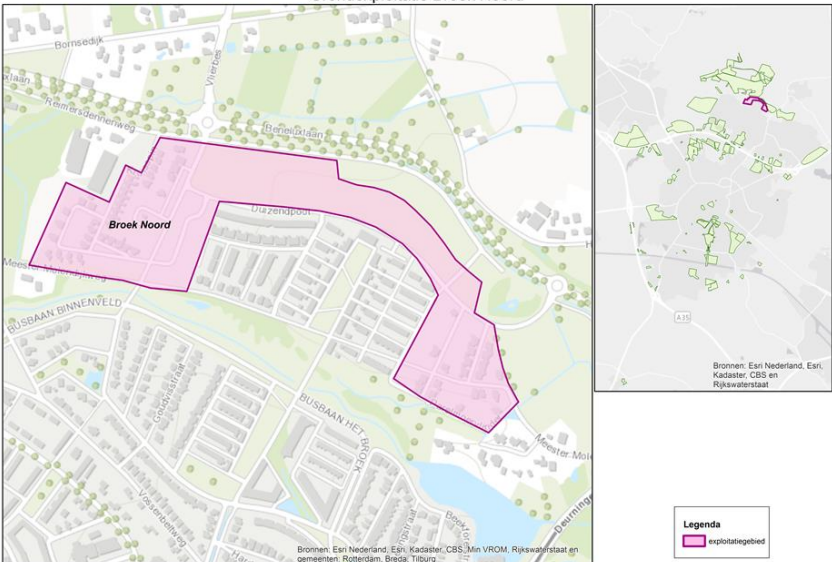
- De grondexploitatie van Dalmeden verslechtert met € 1,1 miljoen op contante waarde. Er resteert een geprognosticeerde winst van afgerond € 21,7 miljoen. Deze winst moet nog wel gerealiseerd worden in de loop van het project. Mochten tijdens de loop van het project de prijzen dalen, dan zal de winst 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 de afkoop van een bouwclaim en extra plankosten door een zienswijzen op de planologische procedure.
- Voor 2024 en 2025 is geen prijsstijging voor de opbrengsten gerekend, in de jaren daarna is deze op 2% gezet.
- De tijdsinvloeden hebben en herziene grondprijzen een negatief effect op het resultaat omdat er minder opbrengsten te realiseren zijn en omdat de geraamde opbrengstindex 2 jaar op nul gesteld is.
- Er zijn in 2023 7 kavels verkocht en 1 kavel terug genomen. De uitgifte van Meander Noord kon nog niet opgestart worden in verband met de lopende planologische procedure als gevolg van zienswijzen.

Risico's

Naar aanleiding van de ter inzagelegging is het risico dat het plan niet wordt vastgesteld of verder wordt vertraagd door een beroepsprocedure, Dit wordt niet hoog ingeschat, echter er is wel sprake van rentederving.

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 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	29,8 hectare
	Substructuur	13,0 hectare
	Netto uitgeefbaar	16,8 hectare
Doel	Een kwalitatief hoogwaardige wijkontwikkeling in combinatie met de verkoop van kavels voor grondgebonden woningen te realiseren in de gebieden: ■ Silverveld; ■ Slingerveld; ■ 'De Noordrand'; ■ Broek Noord-West.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw en een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.	
Startdatum project	1992	
Oplevering / einddatum project	Eind 2026	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	489 woningen	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

Het bouwrijp maken is afgerond, inclusief de aanleg voor de nutsvoorzieningen. Hiermee konden ook de gronden overdragen worden aan ontwikkelaar BPD voor het deel dat zij gaan verkopen.

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	25.895.000	24.140.000	1.776.000	25.916.000	-21.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-30.033.000	-27.882.000	-2.072.000	-29.954.000	-79.000
Tijdsinvloeden	9.771.000	9.541.000	247.000	9.788.000	-17.000
Eindresultaat	5.360.000			5.477.000	-117.000
CW eindresultaat	5.051.000			5.161.000	-110.000
Boekwaarde	11.382.000	5.525.000			5.857.000

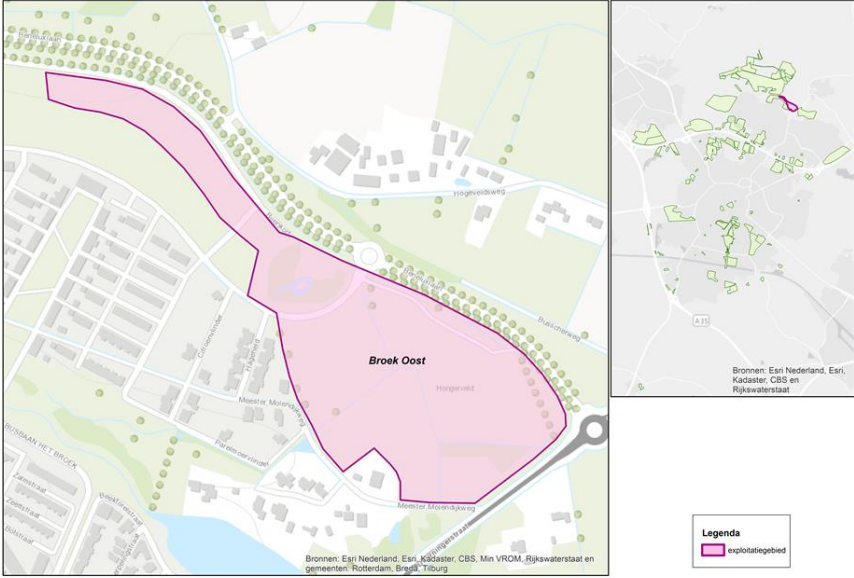
Korte toelichting op grex

De ramingen zijn naar prijsniveau 2024 gebracht door ze te indexeren met de vastgestelde parameters.

De fasering van de uit-te-geven kavels is geactualiseerd op basis van de meest recente informatie. We gaan er vanuit dat de resterende kavels allemaal in 2024 worden verkocht. Dat is realistisch aangezien alle 6 nog niet verkochte kavels onder optie zijn.

In lijn met de vastgestelde grondprijsnotitie is de prijs per vierkante meter neerwaarts bijgesteld. Hierdoor verslechtert de grondexploitatie met afgerond 0,1 miljoen op netto contante waarde. Als we vergelijken met vorig jaar en het prijspeil indexeren resteert er echter geen substantiële afwijking. Dit is ten behoeve van de vergelijkbaarheid ook op deze manier gepresenteerd bij de Paragraaf grondbeleid.

Complex 102: Broek Oost

Broek Oost Projectnummer: 102		
	Grondexploitatie Broek Oost  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg	
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 het project	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Circa 20.744 m ² uitgeefbaar terrein	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

De realisatie van woningbouw is afgerond en de laatste hand is gelegd aan het woonrijp maken. 2023 stond in het teken van afronding van werkzaamheden en het uitvoeren van het groenplan. Dat is gelukt, ware het niet dat de uitvoering nog kort doorloopt in 2024. Hiervoor is een reservering opgenomen in de Reserve Grondexploitaties ten grootte van 85.000.

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	10.087.000	9.991.000	0	9.991.000	96.000
Subsidies en bijdragen	-5.554.000	-5.554.000	-858.000	-6.412.000	858.000
Opbrengsten	-5.335.000	-5.335.000	0	-5.335.000	0
Tijdsinvloeden	1.759.000	1.756.000	0	1.756.000	3.000
Eindresultaat	957.000			0	957.000
CW eindresultaat	938.000			0	938.000
Boekwaarde	787.000	858.000			-71.000

Korte toelichting op grex

Het project Broek Oost wordt per 31-12-2023 afgesloten. Het openbaar gebied is overgedragen aan de lijnorganisatie (beheer). Het resultaat van de grondexploitatie verschilt niet substantieel van de verwachting bij de laatste herzieningen. Het uiteindelijke tekort van de Grex van afgerond € 858.000 wordt bij het afsluiten ten laste gebracht van de Reserve Grondexploitaties. Daarnaast wordt voorgesteld om een reservering van afgerond € 85.000 in diezelfde Reserve aan te houden voor het afronden van het laatste deel van de groen aa98nleg.

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 2024 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 2024 gerealiseerd.

Oplevering / einddatum project	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen een jaar afgesloten kan worden.
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.
Investering/exploitatie	De commerciële ontwikkeling van de horecawand is een private opstalontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie. Er worden in 2024 exploitatie overeenkomsten gesloten voor Lange Wemen. De 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	01-01-2023 t/m 31-12-2023

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.171.000	14.024.000	151.000	14.175.000	-4.000
Subsidies en bijdragen	-4.987.000	-4.988.000	0	-4.988.000	1.000
Opbrengsten	-8.773.000	-8.773.000	0	-8.773.000	0
Tijdsinvloeden	2.164.000	2.120.000	33.000	2.153.000	11.000
Eindresultaat	2.575.000		184.000	2.567.000	8.000
CW eindresultaat	2.475.000			2.516.000	-41.000
Boekwaarde	2.228.000	2.382.000			-154.000

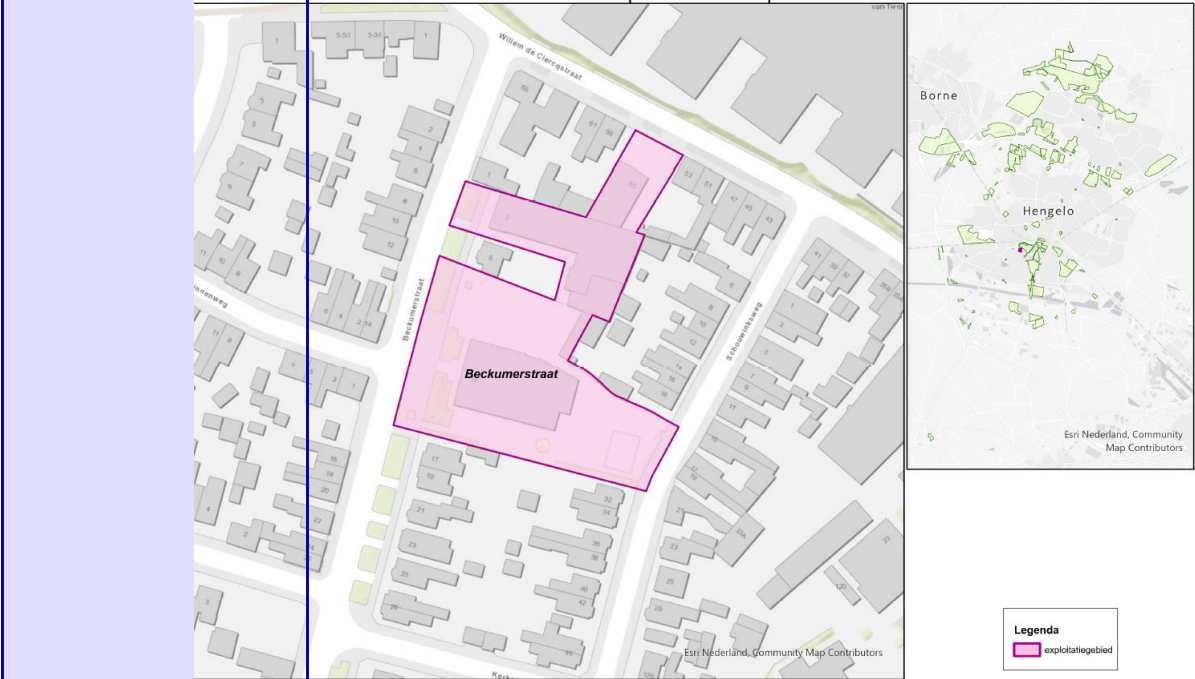
Korte toelichting op grex

De rente valt lager uit dan aangenomen waardoor er een klein voordeel in het resultaat zit.

Risico's

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

Complex 583: Herontwikkeling Beckumerstraat

Herontwikkeling Beckumerstraat Projectnummer: 583		
 Legenda exploitatiegebied		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,40 hectare
	Substructuur	0,05 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,35 hectare
Doel	Een binnenstedelijke herontwikkeling van de locatie Vos en de herbestemming, restauratie en verkoop van het schoolgebouw.	
Projectresultaat	Een vrije kavel aan de Willem de Clercqstraat. Op het terrein van de Tuindorpschool past een programma van maximaal 8 wooneenheden. De machinefabriek wordt verkocht als pand voor wonen/werken aan huis.	
Startdatum project	De Raad heeft op 18 november 2020 de grondexploitatie vastgesteld (zaaknummer 3128460).	
Oplevering / einddatum project	Het is de bedoeling om in 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 2024 verkocht en de kavel aan de Willem de Clercqstraat in 2025.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden.	
Huidige fase project	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	01-01-2023 t/m 31-12-2023
-------------------	---------------------------

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	665.000	518.000	173.000	692.000	-27.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-1.199.000	-805.000	-374.000	-1.179.000	-20.000
Tijdsinvloeden	-5.000	4.000	-8.000	-4.000	-1.000
Eindresultaat	-539.000			-491.000	-48.000
CW eindresultaat	-518.000			-472.000	-46.000
Boekwaarde		-283.000			

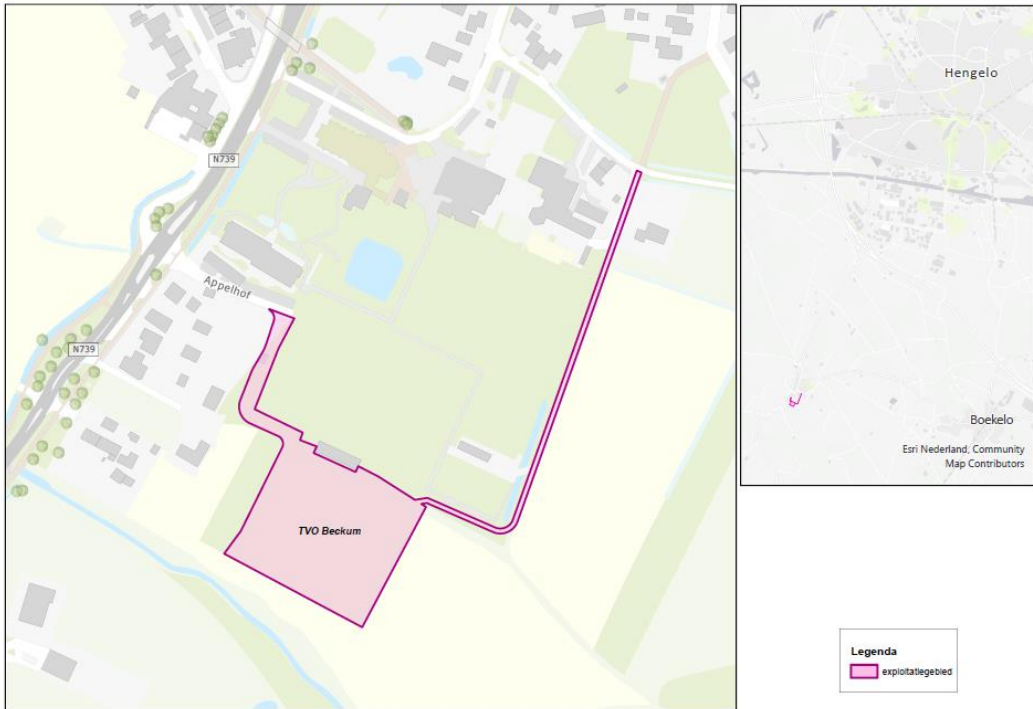
Korte toelichting op grex

De kosten zijn gestegen doordat er maatregelen voor vleermuizen genomen moeten worden waar niet op gerekend was. Daarnaast wordt de raming van de kosten voor de bodemsanering hoger ingeschat dan eerder is aangenomen. Door het vaststellen van de grondprijzennotitie van 2024 nemen de opbrengsten af.

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 2023 de grondexploitatie voor woningbouw in Beckum vastgesteld (zaaknummer 3351672).	
Oplevering / einddatum project	Eind 2028	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de aanloopfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Het programma bestaat uit 19 wooneenheden.	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

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 koopakte in 2023 gepasseerd ten overstaan van de notaris. Datzelfde geldt voor de grond van de Heilige Geest Parochie. Voor het deel van de grond dat op dit moment in eigendom is van Stichting Twickel vinden nog gesprekken plaats. Daarnaast wordt er bekeken wat de optimale ontwikkeling is voor Beckum op de 'TVO locatie'. Hierover vindt afstemming plaats tussen de woningbouwontwikkeling enerzijds en de werkgroep voor de Multifunctionele Accommodatie anderzijds.

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.368.000	122.000	1.246.000	1.368.000	0
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-1.396.000	0	-1.319.000	-1.319.000	-77.000
Tijdsinvloeden	38.000	0	55.000	55.000	-17.000
Eindresultaat	10.000			105.000	-95.000
CW eindresultaat	9.000			93.000	-84.000
Boekwaarde		122.000			

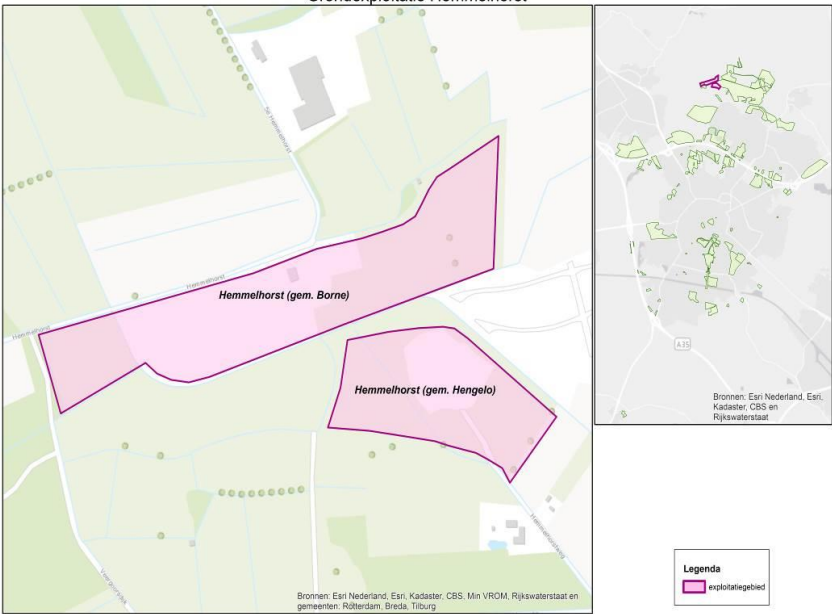
Korte toelichting op grex

De verwachte opbrengsten nemen af als gevolg van de nieuw vastgestelde grondprijzen. Hierdoor verslechtert het project met afgerond € 84.000 op contante waarde.

Voor dit project geldt dat op dit moment wordt bekeken of er een optimalisatie kan plaatsvinden voor de reeds vastgestelde grondexploitatie op het derde veld van sportvereniging TVO. In het licht van de mogelijke ontwikkeling van een Multifunctioneel accommodatiecentrum kan ervoor worden gekozen om de invulling van deze grondexploitatie anders vorm te gaan geven.

Daarover vindt nog afstemming plaats, in nauwe samenwerking met de dorpsraad van Beckum.

Complex: Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -		
	Grondexploitatie Hemmelhorst  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	12,5 hectare
	Substructuur	2,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	9,6 hectare
Doel	De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De 16 woningbouwkavels konden oorspronkelijk alleen gekocht worden door gegadigden die voor andere ruimtelijke ontwikkelingen werden uitgekocht (wijkers). Nu kunnen de kavels ook aan anderen verkocht worden.	
Projectresultaat	Tot op heden zijn 4 kavels verkocht.	
Startdatum project	2008	
Oplevering / einddatum project	2030	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fasen bouwrijp gemaakt.	
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.	
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Circa 16 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.	
Ambtelijk OG	Niet van toepassing	
Projectleider	Loes Temmink (gemeente Borne)	
Planeconoom	Gineke Witvoet / Nick Klappe (gemeente Borne)	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.229.000	4.416.000	864.000	5.280.000	-51.000
Subsidies en bijdragen	-57.000	-65.000	0	-65.000	8.000
Opbrengsten	-9.155.000	-2.031.000	-7.124.000	-9.155.000	0
Tijdsinvloeden	1.920.000	2.130.000	13.000	2.143.000	-223.000
Eindresultaat	-2.063.000	4.450.000	-6.247.000	-1.797.000	-266.000
CW eindresultaat	-1.796.000	-1.564.000		-1.565.000	-231.000
Boekwaarde	4.931.000	4.450.000			481.000

Korte toelichting op grex

In 2023 is er een kavel verkocht voor afgerond € 559.000. Hiernaast is € 18.000 besteed aan plan- en beheerkosten, is er € 8.000 pacht ontvangen en is € 68.000 rente betaald.

De geraamde kosten van bouw- en woonrijp maken en de plankosten zijn, met name door prijspeilbijstelling, met ongeveer € 51.000 toegenomen. De tijdsinvloeden zijn gestegen door gewijzigde parameters. Er wordt vanaf 2024 gerekend met 2% in plaats van € 1,34% rente waardoor de financieringskosten stijgen met € 100.000. Omdat verwacht wordt dat de prijs van woningbouw kavels niet zal stijgen in 2024 en 2025 is de geraamde opbrengstindexering circa € 120.000 lager dan in 2023.

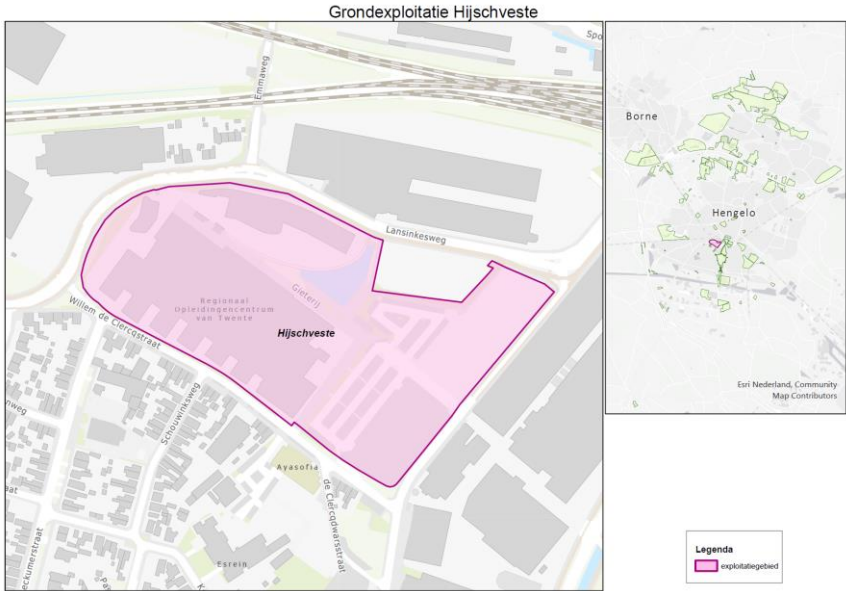
Per saldo verslechtert het eindresultaat met € 266.000 op eindwaarde en met € 231.000 contant per 01-01-2024.

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.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 701: Hart van Zuid, Hijschveste

Hart van Zuid, Hijschveste Projectnummer: 701		
		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	4,8 hectare
	Substructuur	0,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,9 hectare
Doel	De ambitie is om in het deelgebied Hijschveste een dynamisch, binnenstedelijke techniek- en onderwijscampus te realiseren. Binnen het deelgebied is een grote menging van, en variëteit in, functies mogelijk.	
Projectresultaat	Zie voorgaand. Het ROC van Twente is in 2009 in gebruik genomen.	
Startdatum project	2002	
Oplevering / einddatum project	2028	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	De eerste fase van het project is gerealiseerd, voor de vervolgfases (Hijsch en woonwerkblok) worden plannen ontwikkeld. De locatie is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, tijdelijk, verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Gemengde doeleinden (onderwijs, wonen, kantoren, detailhandel, horeca, leisure)	
Bouwvolume	Maximaal naar schatting 75.000 m ² (wonen niet gelimiteerd, kantoren gelimiteerd op 30.000 m ² , detailhandel gelimiteerd op 2.000 m ² b.v.o., horeca gelimiteerd op 400 m ² b.v.o., leisure gelimiteerd op 3.000 m ² b.v.o. en een discotheek groot maximaal 1.000 m ² b.v.o.)	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	

Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023
-------------------	---------------------------

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	31.505.000	29.333.000	2.252.000	31.584.000	-79.000
Subsidies en bijdragen	-19.968.000	-19.968.000	0	-19.968.000	0
Opbrengsten	-11.890.000	-11.890.000	0	-11.890.000	0
Tijdsinvloeden	6.449.000	6.135.000	438.000	6.574.000	-125.000
Eindresultaat	6.097.000			6.301.000	-204.000
CW eindresultaat	5.746.000			5.707.000	39.000
Boekwaarde	3.553.000	3.611.000			58.000

Korte toelichting op grex

In 2023 zijn circa € 15.000 plankosten gemaakt. De financieringskosten bedroegen € 43.000 in 2023.

De kosten zijn, inclusief tijdsinvloeden, € 204.000 hoger dan per 01-01-2023 ingeschat. De toename van de geraamde kosten is met name een gevolg van de aanname dat de looptijd van de grondexploitatie met 2 jaar verlengd moet worden. In 2023 werd ervan uitgegaan dat het woonrijp maken in 2026 zou worden afgerond waarna de grondexploitatie afgesloten zou kunnen worden. Op dit moment wordt verwacht dat de bouw eind 2025 of begin 2026 zal starten en 2 jaar in beslag zal nemen. Het woonrijp maken kan naar verwachting in 2028 plaatsvinden.

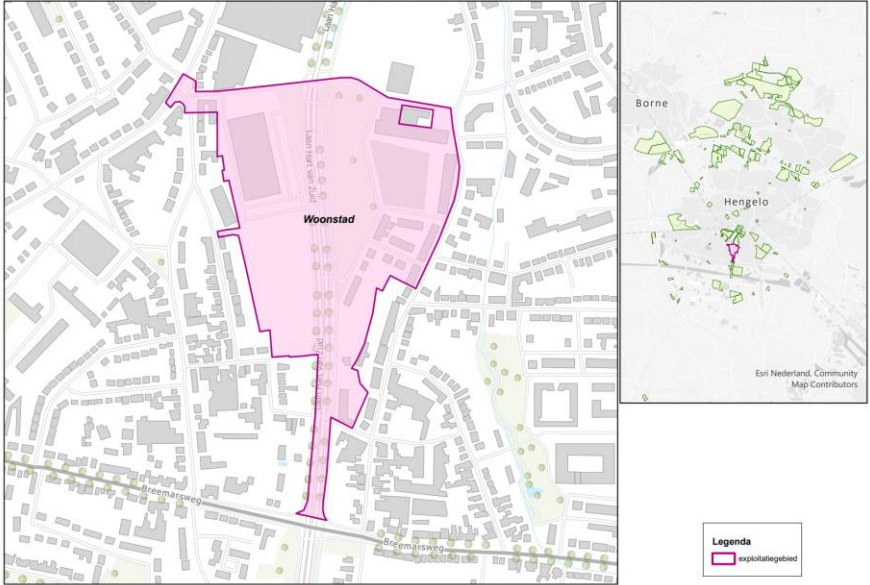
Het eindwaarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 6.301.000 en is daarmee ten opzichte van 2023 verslechterd met € 204.000. Het contante waarde resultaat per 1-1-2024 verbeterd met € 39.000 doordat de disconteringsvoet (2%) hoger is dan de geraamde rente (1,4%).

Risico's

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

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

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

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

Bouwwolume	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	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Bouw en woonrijp maken

In de Smelterij is er in 2023 woonrijp gemaakt. Het woonrijp maken wordt afgerond in 2024 waarna de deexploitatie van de Smelterij afgesloten kan worden. De Appendage wordt in 2024 bouwrijp gemaakt op basis van een ontwikkelplan van Van Wijnen. Na de bouw wordt dit gebied woonrijp gemaakt. Het gebied rondom het Winkelcentrum is woonrijp opgeleverd.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	47.839.000	44.341.000	3.678.000	48.019.000	-180.000
Subsidies en bijdragen	-32.711.000	-32.124.000	-586.000	-32.710.000	-1.000
Opbrengsten	-12.595.000	-12.595.000		-12.595.000	
Tijdsinvloeden	5.540.000	5.294.000	463.000	5.757.000	-217.000
Eindresultaat	8.072.000			8.469.000	-397.000
CW eindresultaat	7.835.720			7.845.700	-9.980
Boekwaarde	4.384.000	4.915.000			-531.000

Korte toelichting op grex

In de Smelterij zijn in 2023 60 woningen opgeleverd. Er is gestart met het woonrijp maken; er zijn € 348.000 kosten gemaakt in 2023. De 2^e fase van het bouwrijp maken en saneren van de Appendage is gestart in 2023. Hieraan is € 75.000 besteed in 2023. In 2023 is hiernaast circa € 59.000 uitgegeven aan plan- en beheerkosten. Er is circa € 49.000 uitgegeven aan financieringskosten.

Vanuit de Woningbouwimpuls is geen subsidie toegerekend in 2023. Op 5 februari 2024 heeft de commissie BBV gepubliceerd over de wijze waarop de subsidie verantwoord moet worden. Als gevolg van deze publicatie is ervan uitgegaan dat het deel van de subsidie dat nog niet verantwoord is in de grondexploitatie later (in 2026-2029) gerealiseerd zal worden. De looptijd van de grondexploitatie voor het deelplan de Appendage is hiervoor verlengd met 3 jaar.

Het bouwteam dat het bouwrijp maken, saneren en het woonrijp maken van de Appendage voorbereidt en uitvoert, is van start gegaan eind 2023. Door dit bouwteam is een inschatting gemaakt van de te realiseren kosten. Deze inschatting is verwerkt in de grondexploitatie. Als gevolg hiervan zijn de kosten met circa € 82.000 gestegen. Hiernaast moeten € 76.000 meer plan- en financieringskosten gemaakt worden doordat de besluitvorming over de start van de bouw vertraging opgelopen heeft. Door de gewijzigde verwerking van de woningbouwimpuls subsidie zijn de geraamde financieringskosten bovendien toegenomen met € 239.000

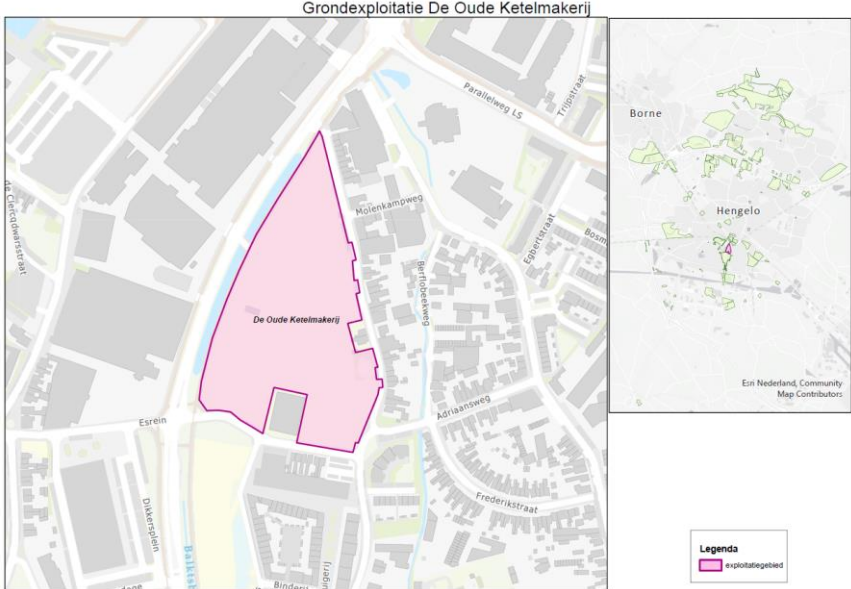
Het eindwaarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 8.469.000 en is daarmee verslechterd met € 397.000 ten opzichte van 01-01-2023. Contant per 01-01-2024 verslechtert het resultaat slechts met afgerond € 10.000 doordat de voorgeschreven disconteringsvoet (2%) hoger is dan de geraamde rente (1,4%).

Risico's

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

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

Complex 714: Hart van Zuid, de Oude Ketelmakerij

Hart van Zuid, de Oude Ketelmakerij Projectnummer: 714		
	 Grondexploitatie De Oude Ketelmakerij De Oude Ketelmakerij Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	3,2 hectare
	Substructuur	1,9 hectare
	Netto uitgeefbaar	1,3 hectare
Doel	Op de Oude Ketelmakerij wordt een woonmilieu toegevoegd dat in Hengelo nog niet beschikbaar is. Hiermee worden onder andere mensen aangetrokken die zich thuis voelen in stedelijk gebied en die rol spelen in de versterking van de top technologische regio. Op 3,2 hectare kunnen ruim 300 woningen gerealiseerd worden.	
Projectresultaat	Realisatie van ruim 300 woningen waarvan een belangrijk aandeel betaalbaar is, binnen een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	2030	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planontwikkeling	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwwolume	34.000 m2 bruto vloer oppervlak	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.017.000	8.219.000	9.032.000	17.251.000	-234.000
Subsidies en bijdragen	-10.853.000	-9.403.000	-1.450.000	-10.853.000	0
Opbrengsten	-2.524.000	-23.000	-2.579.000	-2.602.000	78.000
Tijdsinvloeden	402.000	-194.000	631.000	437.000	-35.000
Eindresultaat	4.042.000			4.233.000	-191.000
CW eindresultaat	3.589.000			3.685.000	-96.000
Boekwaarde	-1.412.000	-1.401.000			-11.000

Korte toelichting op grex

De plan- en beheerkosten bedroegen € 175.000 in 2023. Er is met name gewerkt aan het stedenbouwkundig ontwerp. Van Wijnen heeft de grond, conform afspraak, gehuurd. De opbrengst uit verhuur bedroeg € 147.150 in 2023. In 2023 is afgerond € 17.000 rente ontvangen.

Op 5 februari 2024 heeft de commissie BBV gepubliceerd over de wijze waarop de subsidie verantwoord moet worden. Als gevolg van deze publicatie is ervan uitgegaan dat het deel van de subsidie dat nog niet verantwoord is in de grondexploitatie later (in 2026-2029) gerealiseerd zal worden.

In de geactualiseerde grondexploitatie worden € 234.000 meer kosten verantwoord door de bijstelling van de prijzen in 2023. De residuele grondwaarde is met € 78.000 verhoogd op basis van de marktontwikkeling in 2023. De tijdsinvloeden kosten € 35.000 meer.

Het eindwaarde resultaat is € 4.233.000 en is daarmee verslechterd met € 191.000 ten opzichte van 01-01-2023. Deze verslechtering is met name een gevolg van de prijsbijstelling van de te realiseren kosten. De contante waarde is verslechtert met € 96.000 per 01-01-2024.

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.

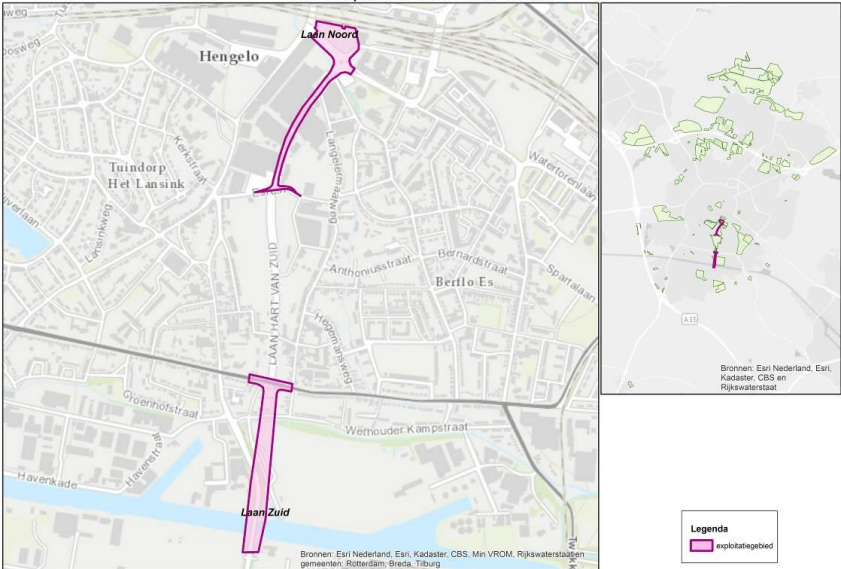
Wanneer de monitoring van de parkeerbehoefte en van de nieuwe bewoners uitwijst dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zijn, zullen er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

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

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 						
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 Industriplein, ter hoogte van het Centraal Station Twente. Om dit wegvak te kunnen aanleggen is Stork Thermeq verplaatst naar de Kanaalzone. Het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid vormt de verbinding tussen de Breedmarsweg 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 Industriplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industriplein; - De zuidelijke Laan Hart van Zuid (tussen de Breedmarsweg en de Boortorenweg) inclusief aangepaste kruispunten met de Breedmarsweg, 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	Deelexploitatie Laan Hart van Zuid Zuid (715) is afgesloten per 31-12-2023, 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	01-01-2023 t/m 31-12-2023

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	36.950.000	36.934.000		36.934.000	16.000
Subsidies en bijdragen	-38.453.000	-38.453.000		-38.453.000	0
Opbrengsten	-102.000	-49.000		-49.000	-53.000
Tijdsinvloeden	-1.387.000	-1.397.000		-1.397.000	10.000
Eindresultaat	-2.993.000			-2.965.000	-28.000
CW eindresultaat	-3.062.000				
Boekwaarde	-2.972.000				

Korte toelichting op grex

Het in 2023 uitgevoerde onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van het resterende perceel in de nabijheid van de laan Hart van Zuid zuid heeft geleid tot de conclusie dat er op dit moment geen ontwikkelmogelijkheden zijn voor dit perceel. Op grond van deze conclusie is de grond in 2023 verantwoord als Maatschappelijke Vaste Activa (MVA). De waarde van de grond is in een onafhankelijk advies bepaald op circa op € 37.000.

De boekwaarde van de afgesloten (deel)grondexploitatie noordelijke Laan Hart van Zuid en de boekwaarde van de af te sluiten (deel)grondexploitatie zuidelijke Laan Hart van Zuid is verrekend met de reserve grondexploitaties. Deze verrekening is niet meegenomen in de bovenstaande tabel. Hiermee wordt een zuiver inzicht gegeven in financiële resultaat van de (deel)grondexploitaties.

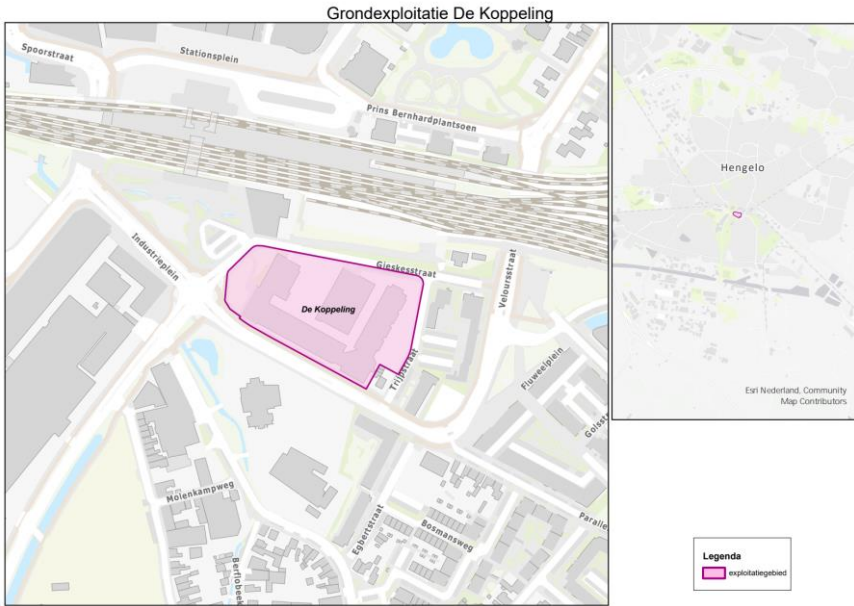
In de (deel)grondexploitatie van de Laan Hart van Zuid zuid zijn afgerond € 26.000 kosten vervallen. Deze kosten worden niet langer verwacht. De waarde van het perceel dat verantwoord is als MVA is circa € 53.000 lager dan geraamd per 01-01-2023.

Het eindwaarde resultaat van de grondexploitatie is verslechterd met afgerond € 28.000.

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	2026	

project	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Planvormingsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39.000 m ² educatieve doeleinden
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Mariëlle Numan
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

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			100	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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.068.000	10.886.000	1.258.000	12.144.000	-76.000
Subsidies en bijdragen	-4.252.000	-4.372.000	144.000	-4.228.000	-24.000
Opbrengsten	-4.125.000	-1.352.000	-2.912.000	-4.264.000	139.000
Tijdsinvloeden	1.583.000	1.267.000	308.000	1.575.000	8.000
Eindresultaat	5.273.000			5.227.000	46.000
CW eindresultaat	4.969.000			4.926.000	43.000
Boekwaarde	7.028.000	6.429.000			599.000

Korte toelichting op grex

In 2023 is € 167.000 besteed aan plan- en beheerkosten. Het exploitatieresultaat van de verhuur van kantoren in bouwdeel 5 en 6 bedroeg afgerond - € 48.000 in 2023. In 2023 is een deel van het gebied verkocht voor de realisatie van 60 woningen aan de Trijpstraat voor circa € 899.000. Er worden 9 woningen meer gerealiseerd aan de Trijpstraat dan waar per 01-01-2023 vanuit gegaan werd. De financieringskosten bedroegen € 84.000.

De geraamde kosten binnen de (deel)grondexploitatie zijn toegenomen met € 76.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in 2023 en doordat verwacht wordt dat de verkoop van de resterende grond in 2026 in plaats van in 2025 plaatsvindt. Deze aannahme heeft ook gevolgen voor het tijdelijk gebruik van H2. De financiële gevolgen van het verlengen van de periode zijn ingeschat op - € 24.000. De nog te realiseren opbrengsten zijn verhoogd met circa € 139.000 als gevolg van de prijsontwikkeling in 2023 en de daarover gemaakte afspraken.

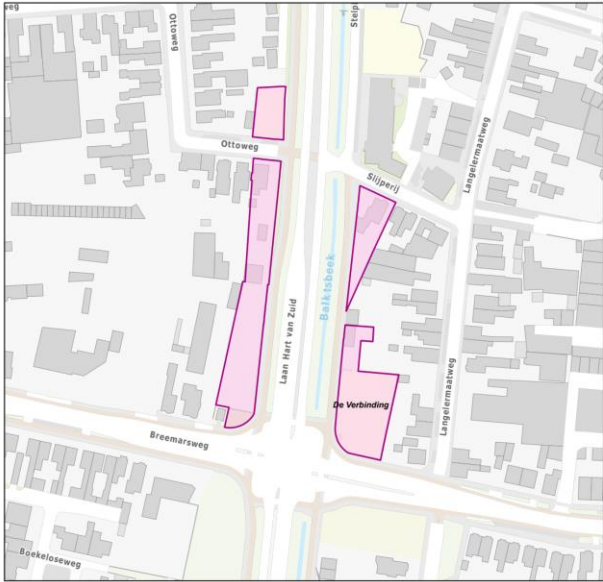
Het contante waarde resultaat verbetert met € 43.000 per 01-01-2024.

Risico's

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

Complex 790: Hart van Zuid, de Verbinding

Hart van Zuid, de Verbinding Projectnummer: 790

	Grondexploitatie De Verbinding  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,4 hectare
	Substructuur	0,1 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,3 hectare
Doel	Doel is om de gronden te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.	
Projectresultaat	De gronden worden overgedragen MVA	
Startdatum project	1998/2023	
Oplevering / einddatum project	2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Maatschappelijk	
Bouwvolume		
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.038.000	1.817.000	6.000	1.822.000	216.000
Subsidies en bijdragen	-874.000	-874.000	0	-874.000	0
Opbrengsten	-649.000	-502.000	-26.000	-529.000	-120.000
Tijdsinvloeden	1.028.000	953.000	19.000	972.000	56.000
Eindresultaat	-1.543.000			-1.391.000	-152.000
CW eindresultaat	-1.454.000			-1.364.000	-90.000
Boekwaarde	1.362.000	1.393.000			-31.000

Korte toelichting op grex

In 2023 zijn circa € 15.000 plankosten en € 16.000 financieringskosten gemaakt.

In 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelmogelijkheden van het resterende perceel in de (deel)grondexploitatie de Verbinding. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er op dit moment geen ontwikkelmogelijkheden zijn voor dit perceel, het perceel is niet goed te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Op grond van deze conclusie is besloten dat de grond in 2024 verantwoord gaat worden Maatschappelijke Vaste Activa (MVA) waarna de (deel)grondexploitatie afgesloten wordt. De waarde van de grond is geraamd op basis van het advies voor de waarde van het rest perceel in de (deel)grondexploitatie Laan Hart van Zuid zuid op circa op € 26.000.

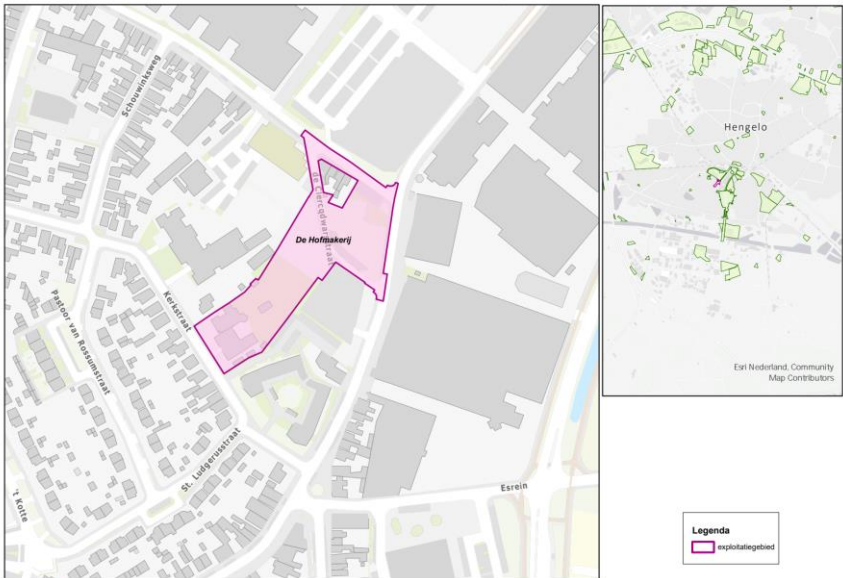
Per 01-01-2024 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.364.000. Hiermee is het resultaat met circa € 90.000 verbeterd.

Risico's

Niet van toepassing

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	1998/2023	
Oplevering / einddatum project	2029	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Planvormingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen	
Bouwvolume	20 grondgebonden woningen en 15 appartementen, waarvan er 9 in 2017 gerealiseerd zijn.	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Mariëlle Numan	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

De grond is grotendeels bouwrijp gemaakt in 2023. Na de bouw wordt er woonrijp gemaakt.

Voor de laatste 6 woningen is ervan uitgegaan dat er bouw- en woonrijp gemaakt wordt in de jaren 2027 en 2029.

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	2.151.000	1.767.000	473.000	2.240.000	-89.000
Subsidies en bijdragen	-570.000	-570.000	0	-570.000	0
Opbrengsten	-977.000	-747.000	-234.000	-981.000	4.000
Tijdsinvloeden	752.000	620.000	118.000	738.000	14.000
Eindresultaat	-1.356.000			-1.427.000	71.000
CW eindresultaat	-1.204.000			-1.267.000	63.000
Boekwaarde	960.000	1.070.000			-110.000

Korte toelichting op grex

In 2023 zijn circa € 58.000 plan- en beheerkosten gemaakt. Er is bouwrijp gemaakt en gesaneerd op de hoek zodat in opdracht van Welbions gestart kon worden met de bouw van 14 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Aan bouwrijp maken is € 237.000 besteed, het saneren kostte € 156.000. De grond is verkocht voor € 350.000. Naast de verkoop aan Welbions is een grond verkocht aan Enexis voor afgerond € 3.000. De financieringskosten bedroegen € 12.000.

De kosten zijn € 89.000 hoger ingeschat dan per 01-01-2023. Circa € 36.000 hiervan wordt verklaard door een gerealiseerde overschrijding van de geraamde saneringskosten. De overige € 53.000 wordt veroorzaakt door de actualisatie van de prijzen. Hiertegenover staat een daling van de geraamde tijdsinvloeden met € 14.000.

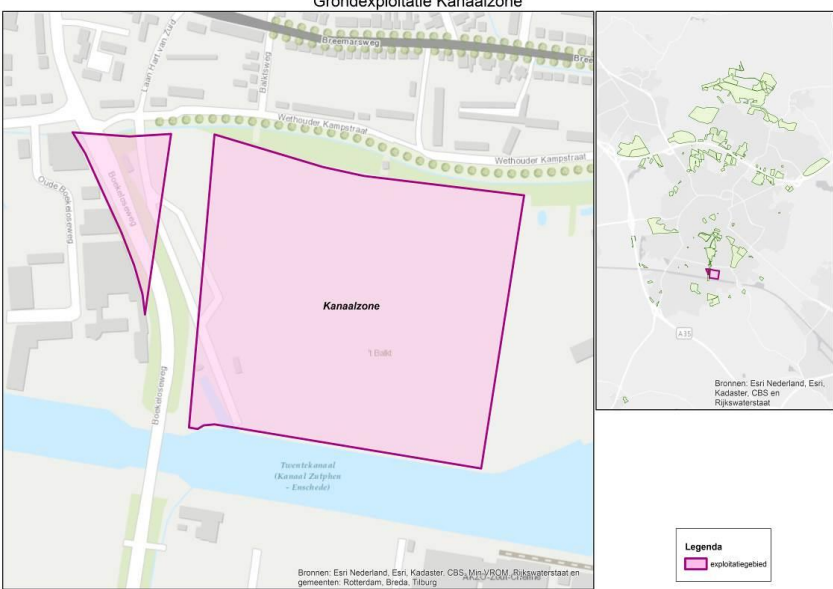
Per 01-01-2024 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.267.000. Het resultaat is met circa € 63.000 verslechterd.

Risico's

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

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

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

	Grondexploitatie Kanaalzone 	
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	
Bouwvolume	69.000 m ² grond	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink/Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Chanel Elferink	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	12.075.000	11.848.000	136.000	11.984.000	91.000
Subsidies en bijdragen	-4.523.000	-4.529.000	-20.000	-4.549.000	26.000
Opbrengsten	-8.948.000	-8.379.000	-601.000	-8.979.000	31.000
Tijdsinvloeden	249.000	282.000	-31.000	250.000	-1.000
Eindresultaat	-1.147.000			-1.294.000	147.000
CW eindresultaat	-1.081.000			-1.244.000	163.000
Boekwaarde	232.000	-778.000			1.010.000

Korte toelichting op grex

In 2023 zijn drie kavels verkocht voor € 987.000 waardoor er nog twee kavels resteren. Het bestemmingsplan voor kavel aan de Kanaalzone West is afgerond en zal in 2024 in verkoop gaan. De andere kavel is verhuurd tot februari 2025 en zal daarna verkocht worden.

De meeropbrengsten als gevolg van de verlenging van de verhuur en een (nog te ontvangen) vergoeding voor de verplaatsing van het gronddepot, zorgen voor een positief verschil van € 26.000. De opbrengsten zijn toegenomen met € 31.000 doordat twee kavels tegen een hogere prijs zijn verkocht en doordat niet gerekend is op de ontvangen optie- en rentevergoedingen.

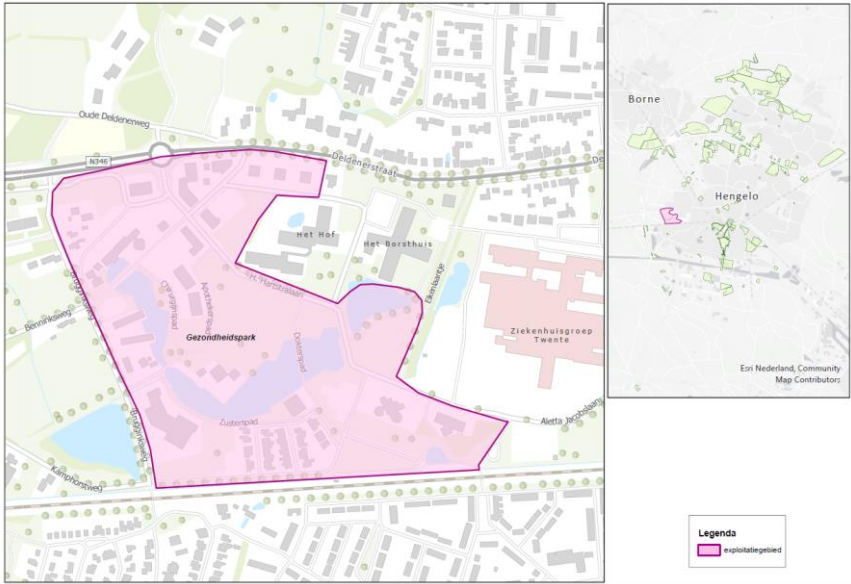
De algehele daling van de kosten heeft te maken met de beperkte werkzaamheden die voor dit project nog uitgevoerd dienen te worden. Op basis hiervan zijn de (geraamde) kosten naar beneden bijgesteld.

Per 01-01-2024 heeft de grondexploitatie een contante waarde overschot van € 1.244.000. Het resultaat is met circa € 163.000 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	Roy Knobben	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Mart Keur	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

Het plangebied voor is bouwrijp en de openbare ruimte is woonrijp. De resterende civiele kosten zullen daardoor gering zijn. Enkele herstel werkzaamheden en kleine ingrepen zijn voorzien.

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.245.000	21.882.000	405.000	22.287.000	-42.000
Subsidies en bijdragen	-3.506.000	-3.553.000	0	-3.553.000	47.000
Opbrengsten	-22.657.000	-14.284.000	-8.350.000	-22.634.000	-23.000
Tijdsinvloeden	10.973.000	9.710.000	1.137.000	10.847.000	126.000
Eindresultaat	7.055.000		6.808.000	6.947.000	108.000
CW eindresultaat	6.142.000			6.048.000	94.000
Boekwaarde	13.518.000	13.755.000			-237.000

Korte toelichting op grex

We merken uit de concrete belangstelling dat er vraag is naar dit type bedrijventerrein. Dat heeft in 2023 geleid tot de verkoop van een kavel en aanvullend de verstrekking van een tweetal opties. We blijven ook komend jaar de markt actief benaderen. Het verkochte kavel wordt overigens pas in 2024 geleverd bij de notaris dus wordt komend boekjaar pas zichtbaar in de boekhouding.

Het eindresultaat verbetert op contante waarde met afgerond € 94.000. De huidige inschatting van het moment van kavelverkoop is licht verbeterd waardoor er minder financieringslasten worden verwacht: eerdere verkoop betekent minder rentekosten.

Risico's

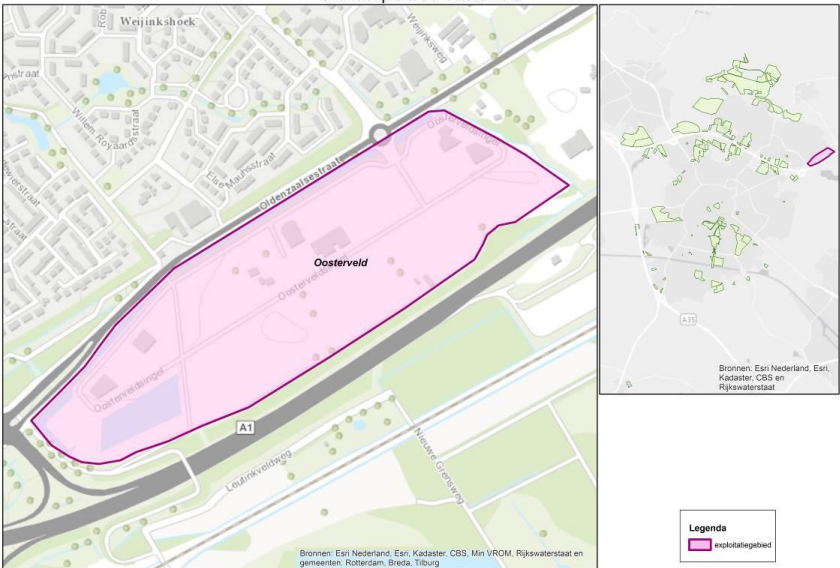
De uitgifte van de kavels kan langzamer verlopen dan gepland. Met constante monitoring wordt geprobeerd dit risico voor te blijven of te reduceren. De gekozen actieve marktbenadering werpt zijn vruchten af, waarmee de kans dat dit risico zich voordoet, is verkleind.

Dit risico op vertraging schatten we klein in, aangezien de laatste jaren meerdere kavels zijn verkocht en ook op dit moment meerdere opties zijn afgegeven. Het blijft echter een bedrijventerrein met een specifiek karakter, specifiek gericht op gezondheid gerelateerde bedrijven. Daarom willen we dit risico niet helemaal uitsluiten en is deze opgenomen bij de berekening van onze weerstandsvermogen.

Complex 35: Oosterveld

Oosterveld

Projectnummer: 35

	Grondexploitatie Oosterveld  Legenda exploitatiegebied Bronnen: Esri Nederland, Esri, 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 44 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 op zijn einde.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid	
Bouwvolume	Circa 15 hectare bedrijvigheid	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Chanel Elferink	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Bouw en woonrijp maken

In 2024 zullen de laatste werkzaamheden ten aanzien van het woonrijp maken uitgevoerd worden, waaronder het aanvullen van beplanting langs het fietspad en de aankleding van het wandelpad dat in 2023 is aangelegd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde Nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			150.673	137.472

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.289.000	16.125.000	98.000	16.223.000	66.000
Subsidies en bijdragen	-768.000	-763.000	0	-763.000	-5.000
Opbrengsten	-22.409.000	-20.442.000	-2.046.000	-22.488.000	79.000
Tijdsinvloeden	9.795.000	9.745.000	65.000	9.810.000	-15.000
Eindresultaat	2.907.000	4.665.000	-1.883.000	2.782.000	125.000
CW eindresultaat	2.795.000			2.727.000	68.000
Boekwaarde	6.757.000	4.665.000			2.092.000

Korte toelichting op grex

In 2023 zijn vier kavels verkocht voor € 2.185.000. De meeropbrengsten komen met name voort uit ontvangen optie- en rentevergoedingen (waar niet op is gerekend) en extra opbrengsten van de kavels. De laatste 2 kavels, met een oppervlakte van in totaal circa 13.200 m² zijn al verkocht en worden (naar verwachting) in 2024 gepasseerd. In lijn met de grondprijzennotitie zijn de kavelprijzen gelijk gebleven.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten gedaald met € 66.000. Dit komt doordat het bouw- en woonrijp maken zich in de afrondende fase bevindt en de herziene civieltechnische raming lager uitvalt. Daarnaast zijn ook de plan- en beheerskosten verlaagd in verband met de beperkte werkzaamheden en de 2 kavels waarover nog WOZ betaalt dient te worden.

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

Per 01-01-2024 heeft de grondexploitatie een contante waarde overschot van € 2.727.000. Het resultaat is met circa € 68.000 verbeterd.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus Projectnummer: 96	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 25,7 hectare Substructuur 8,3 hectare Netto uitgeefbaar 17,4 hectare
Doel	De realisatie van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om de bovenlokale economie voor nieuwvestiging en groei van het bedrijfsleven in Hengelo te stimuleren.
Projectresultaat	Het ontwikkelen van een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.
Startdatum project	2002
Oplevering / einddatum project	2034
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	17,4 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Mariska de Vries
Planeconoom	Michel Siersma
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

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 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	23.141.000	22.557.000	589.000	23.146.000	5.000
Subsidies en bijdragen	-2.542.000	-2.525.000	-17.000	-2.542.000	
Opbrengsten	-28.780.000	-18.705.000	-10.440.000	-29.145.000	-365.000
Tijdsinvloeden	19.983.000	17.077.000	2.568.000	19.645.000	-338.000
Eindresultaat	-11.802.000	18.404.000	-7.300.000	-11.104.000	698.000
CW eindresultaat	-8.572.000			-8.755.000	-183.000
Boekwaarde		18.404.000			

Korte toelichting op grex

Het project bevindt zich in een beheerfase. Het specifieke karakter, vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid, 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.

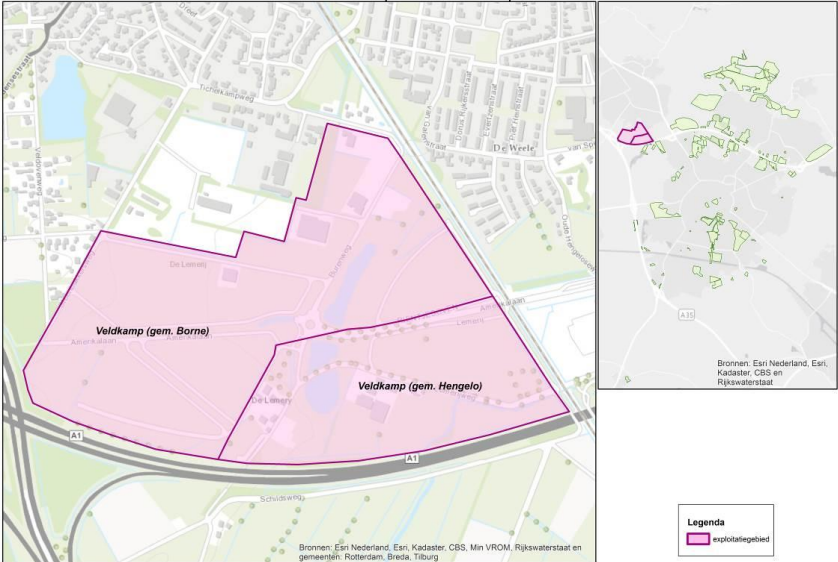
Opbrengsten:

Er zijn 2 percelen met een optie, verkoop wordt in 2024/25 verwacht. 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 	
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 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	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Bouw en woonrijp maken

Afgezien van de 2 kavels Groene Wig is het gehele terrein bouwrijp gemaakt en zijn de overig 3 kavels in uitgifte. In 2024 en 2025 vinden alleen nog afrondende werkzaamheden plaats zoals aanpassen inritten, aanleg wadi's en groenvoorzieningen, waaronder herplantplicht.

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	48.840.000	47.970.000	1.028.000	48.998.000	158.000
Subsidies en bijdragen	-387.000	-414.000		-414.000	-27.000
Opbrengsten	-47.196.000	-40.646.000	-6.409.000	-47.055.000	141.000
Tijdsinvloeden	24.376.000	23.721.000	1.134.000	24.855.000	479.000
Eindresultaat	25.634.000	30.631.000	-4.247.000	26.384.000	750.000
CW eindresultaat	24.638.000			25.360.000	722.000
Boekwaarde	32.321.000	30.631.000			

Korte toelichting op grex**Kosten:**

De verwachte kosten zijn toegenomen ten gevolge van uitbreiding van de herplantplicht en herziening groen aanleg, zoals aanleg hagen.

Opbrengsten:

De verwachting was vorig jaar dat er 39.192 m² uitgegeven zou worden. Er is in 2023 echter 13.187 m² verkocht en in optie genomen (Kavels 27, 28 en 30). De opties zullen in 2024 verkocht worden. De verwachting is dat de overige 3 resterende kavels in 2024 worden uitgegeven.

Tijdsinvloeden:

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

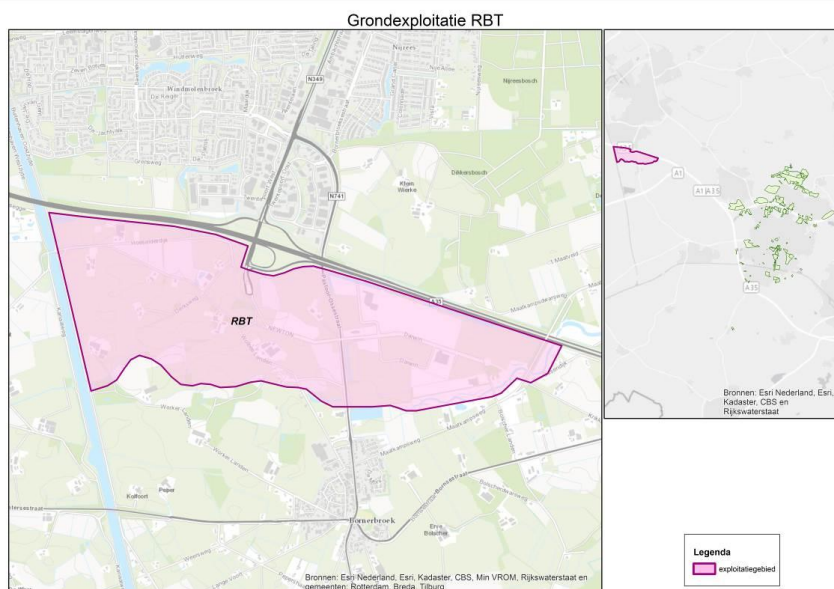
Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2024 bedraagt € 25.360.000 negatief. Het resultaat betekent voor de gemeente Hengelo een voorziening van € 17,6 mln. en de gemeente Borne van € 7,7 mln. De looptijd van de grondexploitatie is tot 31-12-2025.

Risico's

Niet van toepassing.

Complex: Businesspark XL

Businesspark XL Projectnummer: -



Korte toelichting

Ontwikkelingen 2023:

De boekwaarde van de t/m 31-12-2023 gerealiseerde investeringen is € 7,7 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 169,9 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 177,6 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten.

De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen.

Afgelopen jaar werd een winst van € 11,6 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met

€ 0,3 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 hangt samen met het totaal aan activiteiten binnen RBT en wordt separaat begroot en verantwoord binnen de begroting van RBT.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 1-1-2024	
		Bij 1% discontering (rente) (inflatie)	Bij 2%
GreX 1-1-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,3 mln.	€ 11,1 mln.
GreX 1-1-2024	€ 11,9 mln.	€ 11,6 mln.	€ 11,4 mln.
Verschil t.o.v. 2023:	€ 0,3 mln.	€ 0,3 mln.	€ 0,3 mln.

De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat de uitgaven in 2023

plaatsvonden tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is 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 zien en dit heeft 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 640: Walkatenplein

Walkatenplein
Projectnummer: 640

	Grondexploitatie Walkatenplein 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	4,7 hectare
	Substructuur	1 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,7 hectare
Doel	Naast het verbeteren en afronden van de ruimtelijke structuur is het ook een doel om hiermee bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich in Hengelo te kunnen vestigen.	
Projectresultaat	de ruimtelijke structuur in dit gebied is verbeterd en het bedrijven terrein Westermaat aan deze zijde (ruimtelijk) afgerond.	
Startdatum project	01-01-2024	
Oplevering / einddatum project	31-12-2026	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	planvoorbereidingsfase	
Investing/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijven	
Bouwvolume		
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Mariska de Vries	
Planeconoom	Michel Siersma	
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023	

Korte toelichting

Ontwikkelingen 2023:

Aanleiding.

Op het bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/Wiffrinkweg een terrein met een

totale oppervlakte van ca. 4,7 hectare. Het terrein is eigendom van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt.

Als gevolg van het afnemende aanbod aan bedrijfskavels in Hengelo is er gekeken naar de mogelijkheden tot verkoop van het gehele perceel. Het perceel heeft al de juiste planologische bestemming met bouwmogelijkheden. Het terrein wordt in bouwrijpe staat verkocht.

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	3.040.785	2.053.411	987.374	3.040.785	0
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-6.116.385	0	-6.116.385	-6.116.385	0
Tijdsinvloeden	-31.309	0	-31.309	-31.309	0
Eindresultaat	-3.106.909	0	-5.160.320	-3.106.909	0
CW eindresultaat	-2.814.023			-2.814.023	0
Boekwaarde	-2.053.411	0			

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

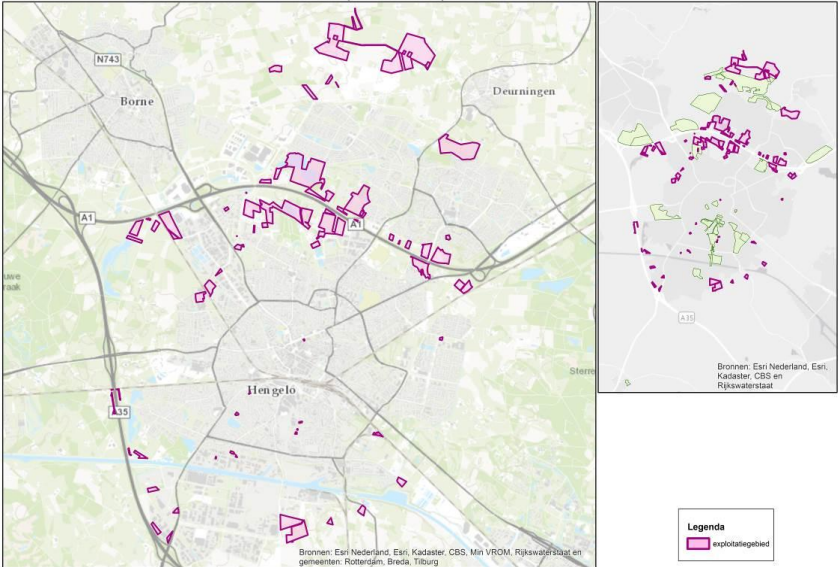
Risico's

Tijdverlies in geval de verkoopprocedure niet lukt, waarna de verkoop op andere wijze zal plaatsvinden.

Complex: Materiële Vaste Activa

Materiële Vaste Activa

Projectnummer: -

	Grondexploitatie Verspreide Gronden 
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze strategisch verworven gronden te geven. De gronden worden zowel intern als extern getaxeerd. Jaarlijks wordt (door de Senior Verwerver) per bestemming aangegeven of de marktontwikkelingen aanleiding geven om de percelen opnieuw te waarderen. In 2023 was hiervoor geen aanleiding.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en indien wenselijk of noodzakelijk worden gronden geruild of verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	De Materiële Vaste Activa (voorheen: niet in exploitatie genomen gronden) zijn financieel weergegeven door middel van een boekwaarde overzicht.
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Niet van toepassing
Planeconoom	Frank Kusters / Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	63.816.552	63.853.617			37.065
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			
Opbrengsten	-41.002.288	-43.415.531			-2.413.244
Tijdsinvloeden	23.387.000	23.387.000			
Eindresultaat					
CW eindresultaat					
Boekwaarde	29.781.264	27.405.085			-2.376.179

Korte toelichting op grex

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

Conform de wetgeving mogen de overwaarden (verkeerswaarde is hoger dan de boekwaarde) niet als winst worden genomen (het zijn inschattingen van de werkelijke waarde, pas bij verkoop mag de winst genomen worden). Daardoor is er sprake van een stille reserve van € 3,9 miljoen in dit complex. Daar staat een voorziening tegenover van € 12,9 miljoen. Deze voorziening moet worden getroffen voor percelen waar de ingeschatte (verkeers)waarde lager is dan de boekwaarde. Deze voorziening gaat direct ten laste van de reserve grondexploitaties.

De opbrengstenstijging valt te verklaren doordat er zes percelen uit de MVA zijn gehaald ten behoeve van de ontwikkeling aan het Walkatenplein. Deze percelen vertegenwoordigden een boekwaarde van circa € 1.989.000. Daarnaast zijn de percelen aan de Pentropdijk overgezet van de MVA naar de verhuur tegen een boekwaarde circa € 292.000. Tevens is er een perceel overgegaan van de MVA naar Vastgoed en is er een perceel (deels) overgegaan naar de erfpacht. Afgerond vertegenwoordigen deze samen een boekwaarde van € 132.000.

Het verschil in kosten komt doordat er één aankoop heeft plaatsgevonden tegen een boekwaarde van € 37.065.

Risico's

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

Complex 95: Erfpacht

Complex Erfpacht Projectnummer: 95	
Ruimtegebruik	Erfpachtgebied 41,1 hectare
Doel	Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd.
Startdatum project	1961
Oplevering / einddatum project	Doorlopend
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investing/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.
Bestemming	Niet van toepassing
Bouwvolume	Niet van toepassing
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Theo Timmers
Planeconoom	Frank Kusters / Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	29.791.285	29.792.327			1.042
Subsidies en bijdragen	0				0
Opbrengsten	-11.405.384	-11.410.294			-4.910
Tijdsinvloeden					0
Eindresultaat	0				0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	18.385.901	18.382.033			-3.868

Korte toelichting op het erfpachtcomplex
In 2023 is er één verkoop geweest aan de Havenkade (zaaknummer: 3571852) waardoor dit perceel niet langer meer in de erfpacht is opgenomen. Dit perceel vertegenwoordigde een boekwaarde van € 4.910. Daarnaast is er één perceel aan de van Alphenstraat van de MVA overgezet naar de erfpacht tegen een boekwaarde van € 1.042. Hierdoor is de boekwaarde per saldo licht afgenomen. Tevens zijn er ten opzichte van vorig jaar circa € 130.000 meer

canonopbrengsten verkregen, veroorzaakt door de indexering. 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.

Complex: Verhuur

Complex Verhuur Projectnummer: -	
Ruimtegebruik	Verhuurgebied 8,5 hectare
Doel	Het ter beschikking stellen van gemeentelijke gronden aan derden in ruil voor huurinkomsten.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd.
Startdatum project	2023
Oplevering / einddatum project	Doorlopend
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investing/exploitatie	De gemeente heeft gronden in eigendom die worden verhuurd aan derden waarvoor zij een periodieke huurinkomst ontvangt.
Bestemming	Niet van toepassing
Bouwvolume	Niet van toepassing
Bestuurlijk OG	Hanneke Steen
Ambtelijk OG	Roy Knobben
Projectleider	Theo Timmers
Planeconoom	Frank Kusters / Chanel Elferink
Rapportageperiode	01-01-2023 t/m 31-12-2023

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2023	Te realiseren per 1/1/2024	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	1.641.256	1.933.450			292.194
Subsidies en bijdragen		0			0
Opbrengsten					0
Tijdsinvloeden		0			0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	1.641.256	1.933.450			292.194

Korte toelichting op het verhuurcomplex
Tot en met 2022 viel het verhuurcomplex onder de MVA. Sinds dit jaar wordt deze als een apart complex meegenomen. Er zijn vier percelen aan de Pentropsdijk overgegaan van de MVA naar de verhuur tegen een boekwaarde van circa € 292.000. Daarnaast zijn de huuropbrengsten ten opzichte van vorig jaar verbeterd met circa € 90.000 (vorig jaar was er nog geen apart verhuurcomplex).

Risico's
Niet van toepassing