

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3250105	Kosters, Frank	FYS-PVG	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
3250105 - Herziening grondexploitaties 2021			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 1 januari 2021 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
2. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 72.983.043 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 13.844.091 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. Om de grondexploitatie Hart van Zuid te behandelen als één project. Dit betekent dat alle financiële resultaten op totaalniveau worden beoordeeld (voorziening en eventuele winstneming).
5. Het resultaat van de kosten en opbrengsten van werkzaamheden aan damwanden in Hart van Zuid te dekken middels een bijdrage vanuit de reserve grondexploitaties van € 142.437.
6. In de reserve grondexploitaties € 16.000 op te nemen voor uren t.b.v. de realisatie van de projecten Welbions-Marskant en de Walhoflokatie.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo heeft in 2020 voor € 9,7 miljoen aan woningbouwkavels verkocht, voor € 2,9 miljoen aan bedrijfskavels. Daarnaast is er in het bedrijvenpark XL, waarin de gemeente participeert voor € 28,2 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Dit blijkt uit de herziening van de grondexploitaties, waarmee het college van B en W heeft ingestemd. Deze herziening wordt jaarlijks vastgesteld en maakt inzichtelijk hoe de financiële situatie van het gemeentelijk grondbedrijf is. Het geeft een beeld van de grondkosten en grondopbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingsplannen in de gemeente. De totale boekwaarde is in 2020 met € 8,1 miljoen gedaald. Alle resultaten in 2020 leiden er toe dat de reserve van het grondbedrijf is gegroeid naar € 13,9 miljoen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3250105	Kosters, Frank	FYS-PVG	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
3250105 - Herziening grondexploitaties 2021			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

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

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

- De rekeningcijfers over 2020;
- Nieuwe prognoses voor alle na 1 januari 2021 te verwachten bijdragen, verkoopopbrengsten en kosten.

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

INHOUD VAN HET VOORSTEL

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

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

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

Het grondbedrijf heeft een relatief goed jaar gehad. De omzet is weliswaar lager uitgevallen dan begroot, maar ook de kosten zijn lager uitgevallen. De totale boekwaarde is in 2020 met € 19,7 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2020 gedaald met € 8,1 miljoen. De reserve is gegroeid van € 5,5 miljoen naar € 13,9 miljoen. De reserve is met name erg positief door de verplichte tussentijdse winst name. Bij met name Dalmeden is dat risicovol, doordat daar de reeds gedane investeringen nog terugverdiend moet worden. De inschatting van de risico's voor het grondbedrijf is gedaald naar € 7,7 miljoen, doordat de vraag naar woningen beter onderbouwd is.

Bij het opstellen van de herzieningen stonden alle (economische) seinen voor 2021 en verder, weer op groen. De opties, reserveringen en verkopen laten weer een optimistisch beeld zien, waardoor de verkoop in 2021 heel hoog wordt ingeschat (€ 30,9 miljoen). Die economische vooruitzichten vertalen zich naar de verkoopprijzen voor 2021 en de verwachte prijsstijgingen voor 2022 en verder. Deze kaders worden onafhankelijk van de herzieningen door de Raad vastgesteld.

De marktomstandigheden zorgen ervoor dat de reserve grondexploitaties naar verwachting de komende jaren sterk verbetert. De komende drie jaar blijft de reserve echter vrijwel gelijk, doordat er geen of nauwelijks rente (een verschil van € 6,1 miljoen) wordt toegevoegd over het saldo van de reserve. Hiertoe is reeds 2 jaar geleden besloten.

Er zijn een tweetal ontwikkelingen in projecten, Lange Wemen en Hart van Zuid, waar nog geen besluitvorming over is. Er wordt een voor beide projecten tezamen een bijdrage gevraagd van € 8,95 miljoen vanuit de reserve grondexploitaties. Als hiertoe wordt besloten, daalt de reserve naar € 4,95 miljoen. Daarnaast is er een ontwikkeling in het project BXL waardoor er een voordeel kan ontstaan van € 2,3 miljoen in de reserve grondexploitaties. Ook deze mutatie is nog niet meegenomen.

Op basis van een recent, in opdracht van de gemeente Hengelo door Tellers en Benoemers uitgevoerd, onderzoek is er in Hengelo behoefte aan de toevoeging van 2.100 woningen in de komende 10 jaren. Hiernaast er door krapte op de woningbouwmarkt aanvullend behoefte aan 300 woningen, daarnaast houden we rekening met planuitval. Met het huidige (vastgestelde) programma kan 74% van de vraag ingevuld worden. Het risicoprofiel van het grondbedrijf is hierdoor enorm verbeterd.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. De per 1 januari 2021 herziene grondexploitaties en de daarmee samenhangende herziening van de reserve grondexploitaties vast te stellen.
2. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 72.983.043 om de tekorten van de grondexploitaties af te dekken.
3. Ten laste van de reserve grondexploitaties een voorziening te treffen van € 13.844.091 om de tekorten van de "Materiële Vaste Activa" af te dekken.
4. De grondexploitatie Hart van Zuid behandelen als één project. Dit betekent dat alle financiële resultaten op totaalniveau worden beoordeeld (voorziening en eventuele winstneming).
5. Het resultaat van de kosten en opbrengsten van werkzaamheden aan damwanden in Hart van Zuid te dekken middels een bijdrage vanuit de reserve grondexploitaties van € 142.437.
6. In de reserve grondexploitaties € 16.000 op te nemen voor uren t.b.v. de realisatie van de projecten Welbions-Marskant en de Walhoflokatie.

FINANCIËLE ASPECTEN

De belangrijkste financiële bevindingen uit de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2020 zijn:

- Er is een voorziening getroffen van € 73,0 miljoen om de tekorten van verlieslatende exploitaties af te dekken;
- Er is een voorziening van € 13,8 miljoen getroffen voor de "Materiële Vaste Activa";
- Er is € 13,9 miljoen vrij besteedbaar in de reserve grondexploitaties.

Het geraamde financiële risico voor het grondbedrijf is € 7,7 miljoen.

BIJLAGE(N)

Deel I Algemene toelichting

Deel II Woningbouw, Bedrijventerreinen, Materiële Vaste Activa en Erfpacht

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

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2021

Deel I: Algemene toelichting

28 mei 2021
Sector Fysiek
Afdeling Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
SAMENVATTING.....	3
ONTWIKKELINGEN IN 2020	3
1. INLEIDING	6
2. RESERVE GRONDEXPLOITATIE	8
3.1. RISICO'S GRONDBEDRIJF.....	14
3.2. SCENARIO'S.....	17
4. VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	19
4.1. IN 2020 GEREALISEERDE VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA	19
4.2. NOG TE REALISEREN VERKOOPOPBRENGSTEN EN PROGRAMMA.....	22
5. GEÏNVESTEERD VERMOGEN BINNEN DE GRONDEXPLOITATIES	28
5.1. ONTWIKKELING GEÏNVESTEERD VERMOGEN IN 2020.....	28
5.2. ONTWIKKELING VAN HET GEÏNVESTEERD VERMOGEN VANAF 2021	33
6. DEKKING PERSONEELSLASTEN	35
7. OPVOLGING ADVIES ACCOUNTANT.....	37
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN	43
BIJLAGE 2.1. VOORZIENING PER GRONDEXPLOITATIE	45
BIJLAGE 2.2. VOORZIENING MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	45
BIJLAGE 2.3. MEERJARENRAMING RESERVE GRONDEXPLOITATIES.....	46
BIJLAGE 3.1. GEREALISEERDE VERKOPEN IN 2020.....	48

Samenvatting

Ontwikkelingen in 2020

De reserve grondexploitaties is in 2020 is opgelopen naar € 13,9 miljoen, daar waar er in het begin van dit jaar € 5,5 miljoen beschikbaar was in deze reserve. Verwacht was dat de reserve zou verbeteren naar € 8,1 miljoen. De verbetering zit voornamelijk in de grondexploitatie BXL van € 7,5 miljoen (aandeel Hengelo € 1,7 miljoen). Daarnaast vielen de kosten in Hart van Zuid veel lager uit, waardoor de grondexploitatie met € 1,4 miljoen in totaal verbeterde. Verder is er geen beleid vastgesteld voor het toerekenen van voorzieningen (bijvoorbeeld de Lansinkes weg) aan grondexploitaties. Daarom zijn deze voorzieningen uit de grondexploitaties gehaald. Daardoor verbetert de reserve met € 1,4 miljoen. De reserve wordt met name erg positief door de verplichte tussentijdse winst name. Bij met name Dalmeden is dat risicovol, doordat daar de reeds gedane investeringen nog terugverdiend moet worden.

Begin 2020 zagen de vooruitzichten, op het gebied van verkopen, opties en reserveringen, er goed uit. Toch zijn de doelstellingen om uiteenlopende redenen niet geheel gerealiseerd. De ene keer was er een lichte vertraging in het bestemmingsplan, de andere keer was het bestemmingsplan gereed, maar liep de verkoop van de ontwikkelaar lichte vertraging op. En in één geval konden we geen kavel leveren omdat de sloop langer duurde dan verwacht. De gemeente Hengelo heeft in 2020 voor € 9,7 miljoen (begroot € 14,9 miljoen) aan woningbouwkavels verkocht en voor € 2,9 miljoen (begroot € 4,4 miljoen) aan bedrijfskavels. Daarnaast heeft de grondexploitatie BXL, waarin de gemeente Hengelo participeert, voor € 28,2 miljoen verkocht (begroot € 14,9 miljoen). De verkopen die niet gerealiseerd zijn worden nu in 2021 verwacht. Vanwege de lage rente zijn er nauwelijks financiële gevolgen.

Het totale risicoprofiel is fors afgenomen van € 18,2 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2020 naar € 7,7 miljoen bij deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is met name afgenomen doordat de inschatting van de vraag naar woningbouw enorm is gewijzigd. De verwachte vraag naar woningen is groter dan het aanbod dat momenteel is opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee is het risico dat in 2020 is opgenomen voor “een groter aanbod van- dan -vraag naar- woningen” dit jaar komen te vervallen.

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties is € 246,3 miljoen per 31 december 2020 en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 122,7 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 123,6 miljoen). De totale boekwaarde is in 2020 met € 19,7 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2020 gedaald met € 8,1 miljoen. Naar aanleiding van de herziening van de complexen 6 Landmanserve, 703 Hoofdinfrastructuur Hart van Zuid, 713 Noordelijke Laan Hart van Zuid en 715 Zuidelijke Laan Hart van Zuid heeft, om administratieve redenen, een aanvullende herziening van de boekwaarde plaatsgevonden. Daarbij zijn

investeringen uit de betreffende grondexploitaties overgeheveld naar de materiële vaste activa. De totale boekwaarde van deze grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is daardoor met € 2,2 miljoen extra afgenomen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2020 met € 11,6 miljoen afgenomen.

In het accountantsverslag van 2019 kwam de accountant met verschillende adviezen voor de jaarrekening. In de jaarrekening van 2019 is de Raad al geïnformeerd hoe er met de adviezen is omgegaan bij de jaarrekening van 2019. Sommige adviezen waren niet door te voeren in dat korte tijdsbestek. Voor de volledigheid wordt in hoofdstuk 7 verder ingegaan over de opvolging van deze adviezen.

Verwachtingen voor 2021 en verder

Bij het opstellen van de herzieningen stonden alle 'seinen weer op groen', met name voor de woningbouw. De opties, reserveringen en verkopen laten weer een optimistisch beeld zien (in totaal € 49,8 miljoen), waardoor de verkoop in 2021 hoog wordt ingeschat (€ 30,9 miljoen). Die economische vooruitzichten vertalen zich eveneens naar de verkoopprijzen voor 2021 en de verwachte prijsstijgingen voor 2022 en verder. Deze kaders zijn reeds onafhankelijk van de herzieningen door de Raad vastgesteld.

Er zijn een tweetal ontwikkelingen in projecten, Lange Wemen en Hart van Zuid, waar nu nog geen besluitvorming over is. Er wordt voor deze projecten gezamenlijk een bijdrage gevraagd van € 8,95 miljoen vanuit de reserve grondexploitaties. Deze bijdragen kunnen nog niet worden verwerkt in de cijfers. Zodra hierover besloten wordt, verlaagt de reserve naar € 4,95 miljoen. De komende drie jaar blijft de reserve vrijwel gelijk, mede omdat in de Kadernota 2020-2023 besloten is om de komende jaren geen of nauwelijks rente (totaal € 6,1 miljoen) aan de reserve toe te voegen.

De omzet in 2021 is zoals aangegeven geraamd op € 30,9 miljoen (exclusief BXL). Op het moment van schrijven is er reeds voor € 22,5 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 4,0 miljoen aan opties en € 12,9 miljoen aan reserveringen voor bedrijventerreinen en voor € 6,4 miljoen aan opties en € 4,0 miljoen reserveringen voor woningbouwkavels verstrekt.

De provincie en de gemeente hebben nieuwe afspraken gemaakt op basis waarvan er meer gestuurd kan worden op kwaliteit en de gemeente meer ruimte krijgt om invulling te geven aan haar ambities op het gebied van wonen. Als gevolg hiervan is de gemeentelijke woonvisie op het onderdeel 'Kwalitatief programmeren' aangepast. De aanpassing staat bekend als de Woonagenda 2021-2030. De Woonagenda is op 14 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de toevoeging van woningen wil de gemeente de positie van de regio versterken en talent aan zich binden. De realisatie van onderscheidende woonmilieus in de binnenstad en Hart van Zuid zijn voorwaarden voor de versterking van de regio en het binden van talent. De kwalitatieve

vraag wordt gemonitord en het kwalitatieve aanbod wordt hierop bijgestuurd. Hiernaast houden we wel zicht op de aantallen. Op basis van een recent, in opdracht van de gemeente Hengelo door Tellers en Benoemers uitgevoerd, onderzoek is er in Hengelo behoefte aan de toevoeging van 2.100 woningen in de komende 10 jaren. Hiernaast er door krapte op de woningbouwmarkt aanvullend behoefte aan 300 woningen, daarnaast houden we rekening met planuitval. Met het huidige programma kan 74% van de vraag ingevuld worden.

Verwacht wordt dat in 2021 de boekwaarde van de projecten binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 16 miljoen zal dalen. Voor de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie wordt een daling van € 12 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2030 met ongeveer € 200 miljoen zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel binnen de gemeente gemeentelijke administratie bedraagt daarin € 21 miljoen. Opgemerkt dient te worden dat eventuele toekomstige ontwikkelingen (nieuwe grondexploitaties) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

1. Inleiding

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

Aanleiding

In deel II worden alle afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht. Per grondexploitatie worden de financiële gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen en verwachte prijsontwikkelingen weergegeven. Om een totaalbeeld te geven van de financiële situatie van het grondbedrijf is dit samenvattende deel geschreven. De totale herziening van de grondexploitaties per 01-01-2021 bestaat uit de volgende delen:

- (I) Algemene toelichting;
- (II) Woningbouw, bedrijventerreinen, erfpacht en niet in exploitatie genomen gronden (Materiële Vaste Activa).

Doelstelling

Het doel van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties is vooral om de financiële situatie van het totale grondbedrijf weer te geven. De volgende aspecten spelen hierbij een rol:

- (a) Vaststelling van het geactualiseerd, voor 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 zes de financiële positie van het grondbedrijf beschreven. Te beginnen met de reserve grondexploitatie in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie worden de risico's van het grondbedrijf in beeld gebracht en worden een aantal scenario's berekend. In dit hoofdstuk wordt ook een scenario geschetst van de mogelijke gevolgen van de maatregelen die getroffen moesten worden als gevolg van het corona virus.

De ontwikkeling van de grondverkoop en het programma dat daarbij hoort, wordt daarna gepresenteerd in hoofdstuk vier. Tevens wordt aandacht besteed aan de gerealiseerde verkoop in 2020. Vervolgens wordt in hoofdstuk vijf de ontwikkeling van de boekwaarde van het grondbedrijf gepresenteerd. En tenslotte wordt in hoofdstuk zes in beeld gebracht of er de komende jaren voldoende dekking binnen de grondexploitaties is om de personeelslasten te dekken.

2. Reserve grondexploitatie

Algemeen

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

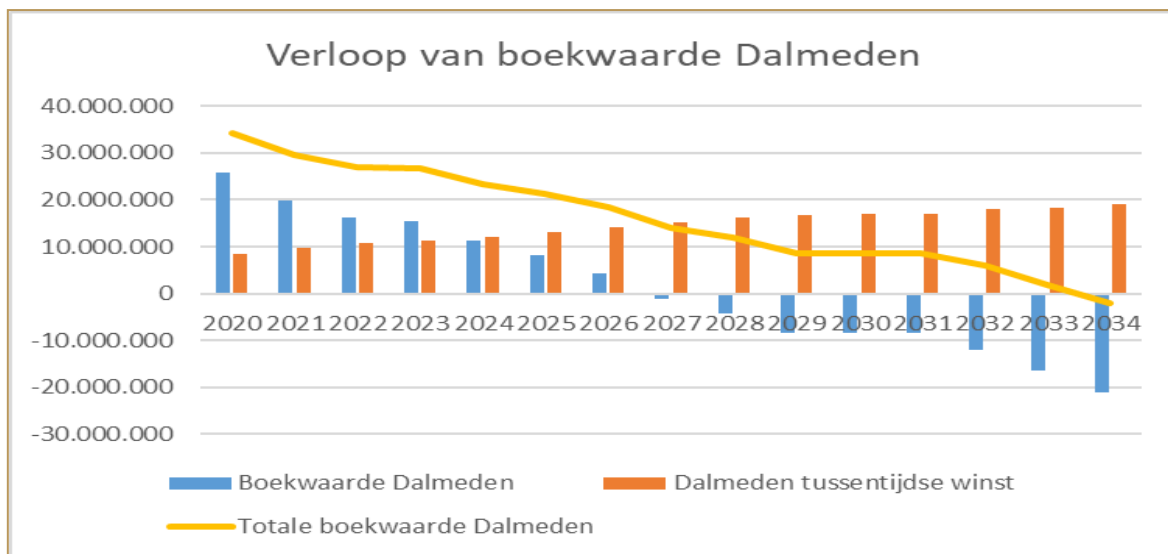
Naast een voorziening voor verwachte tekorten op grondexploitaties dient eveneens een voorziening te worden getroffen voor de materiële vaste activa (*voorheen de niet in exploitatie genomen gronden*).

Ontwikkeling reserve in 2020

De stand van de reserve grondexploitaties was begin 2020 € 5,5 miljoen. Het was de verwachting dat de reserve (zonder tussentijdse winst) zou stijgen naar € 8,1 miljoen, maar de reserve is verbeterd naar € 13,9 miljoen.

Deze € 13,9 miljoen in de reserve bestaat voor € 10,9 miljoen uit tussentijds genomen winsten van nog niet afgesloten grondexploitaties. Deze winsten moeten op deze wijze genomen worden conform het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV). Wij zouden, in tegenstelling tot het BBV, adviseren pas winsten te nemen op het moment dat de boekwaarde negatief wordt en er dus een spaarsaldo is. De reden hiervoor is het voorzichtigheidsprincipe. Een goed voorbeeld is de grondexploitatie Dalmeden. In de grondexploitatie Dalmeden is al voor € 8,4 miljoen aan tussentijdse winst genomen terwijl er nog een boekwaarde op zit van € 25,7 miljoen. Met andere woorden, er wordt reeds (verplicht) winst genomen, terwijl de gedane investeringen in het project nog lang niet zijn terugverdiend. Doordat je € 8,4 miljoen aan winsten onttrekt aan de grondexploitatie, wordt je totale boekwaarde hoger (€ 34,1 miljoen). Afgezet tegen uitgiftetempo in de afgelopen jaren doen we er nog 9 jaar over voordat deze boekwaarde is terugverdiend. Dit

is nog los van het feit dat we ook de komende jaren weer verplicht winsten zullen moeten nemen (wat leidt tot een stijgende boekwaarde). In de onderstaande grafiek is dit uitgewerkt.



De gele lijn geeft aan dat de totale boekwaarde (inclusief de genomen winst) pas in 2034 negatief wordt en er dus sprake is van een spaarsaldo. Gaan we echter geen tussentijdse winst nemen, wat niet mag volgens de BBV, dan wordt zichtbaar dat de boekwaarde al in 2027 een spaarsaldo laat zien.

Daarnaast dient de wijze waarop de voorziening (voor tekortexploitaties) op huidige prijspeil dient te worden bepaald aandacht. Voorheen was het rentepercentage gelijk aan het percentage waarmee bedragen werden "teruggerekend" naar het huidige prijspeil, genaamd de disconteringsvoet. Tegenwoordig wijken deze percentages, conform het BBV, af. We rekenen met een rente van 1,8% en een disconteringsvoet van 2,0%.

In de onderstaande tabel proberen we uit te leggen welke gevolgen dat heeft. Stel we hebben in 2025 € 100.000.000 nodig en de rente is 1,8%. Dan moeten we € 93,1 miljoen in 2021 reserveren. Maar door de BBV zijn we verplicht uit te gaan van 2% en hoeven we maar € 92,4 miljoen reserveren. We hebben dan in 2021 eigenlijk € 0,7 miljoen te weinig op de bankrekening staan.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Jaarlijkse rente van 1,8%					
					
Benodigd bedrag met 1,8%	93.112.693	94.788.722	96.494.919	98.231.827	100.000.000
Benodigd bedrag met 2%	92.384.543	94.232.233	96.116.878	98.039.216	100.000.000
					
Terugrekenen met 2%					

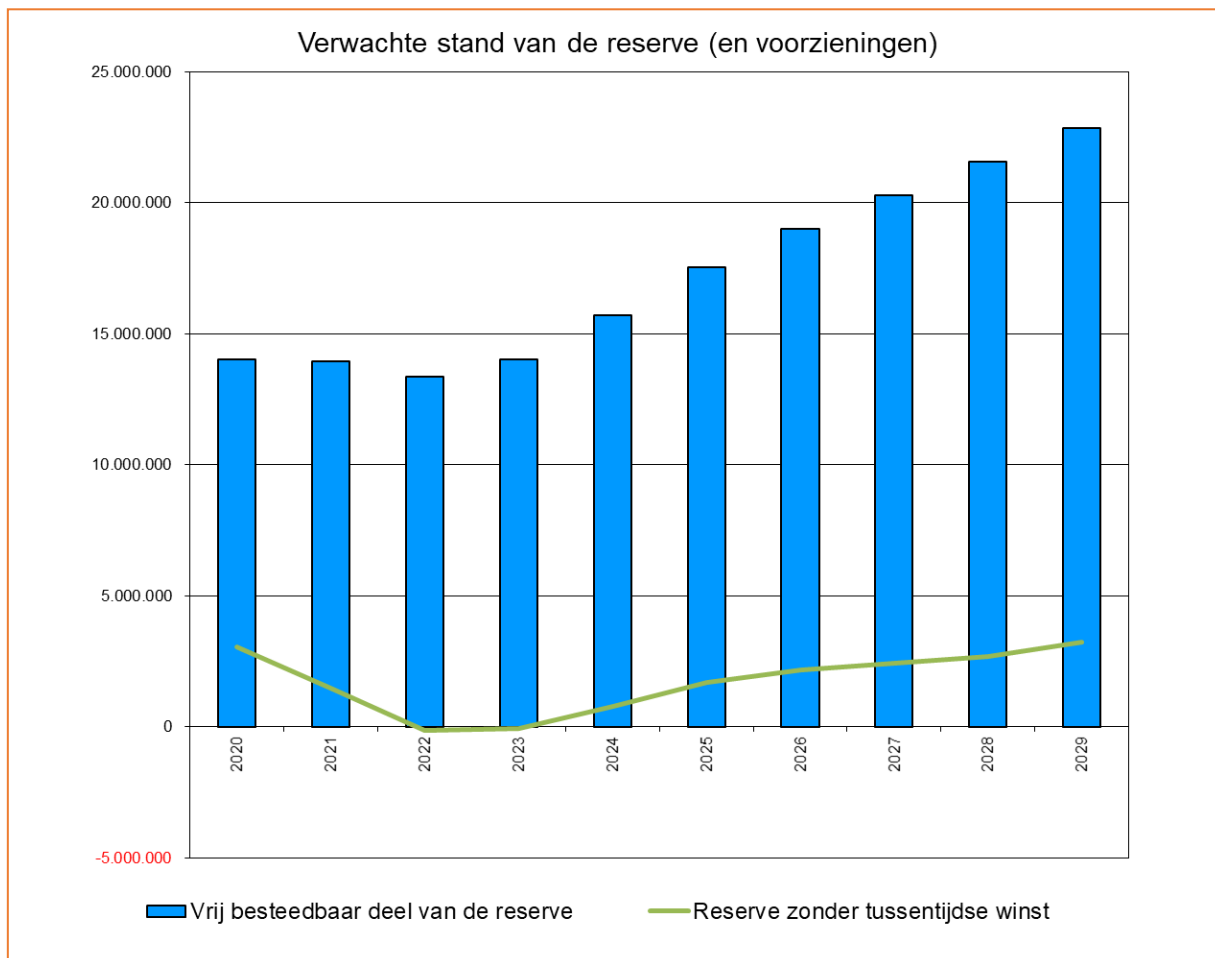
Door deze verplichte rekensystematiek treffen we dus eigenlijk te weinig voorziening om aan het einde van de projecten de verwachte tekorten te kunnen afdekken.

De commissie BBV heeft besloten deze rekensystematiek te gebruiken om zo meer aan te sluiten bij de fiscale rekenwijze. Als de rente en disconteringsvoet echter uit elkaar gaan lopen (wat dit jaar voor het eerst gebeurt), dan ontstaat deze uitzonderlijke situatie. In ons geval wordt er daardoor € 1,2 miljoen te weinig voorziening getroffen en laat de reserve voor hetzelfde bedrag een te positief beeld zien.

De verbetering van de reserve zit voornamelijk in de verbetering van de grondexploitatie BXL van € 7,5 miljoen (aandeel Hengelo € 1,7 miljoen). Daarnaast vielen de kosten in Hart van Zuid veel lager uit waardoor de grondexploitatie met € 1,4 miljoen in totaal verbeterde. Uit de controle van de accountant kwam aan het licht dat we geen beleid hebben vastgesteld voor het toerekenen van voorzieningen, zoals de Lansinkes weg, aan grondexploitaties. Omdat het aandeel van de grondexploitaties niet vast te stellen is, kiezen wij er veiligheidshalve voor om die voorzieningen alsnog op te nemen als investering met maatschappelijk nut (en dus uit de grondexploitatie te halen). Daardoor verbetert de reserve met € 1,4 miljoen. Verder zijn er in de verschillende projecten heel veel wijzigingen geweest. De wijzigingen per project zijn toegelicht in **deel II** van de herzieningen.

Verwachte ontwikkeling reserve

Het grondbedrijf ontvangt rente over de reserve (het "eigen vermogen" van het grondbedrijf). Deze rente is nodig om de voorziening voor de tekortexploitaties op peil te houden. Door de gezonde situatie bij het grondbedrijf was de rentetoevoeging over het eigen vermogen in 2019 minder noodzakelijk. Daarom werd in de Kadernota 2020-2023 besloten € 6 miljoen minder rente toe te voegen aan de reserve. Doordat deze rente niet ontvangen wordt, daalt de reserve de eerste drie jaar licht. Vanaf 2023 begint de reserve dan weer te stijgen (mede doordat de rentetoevoeging vanaf dat moment weer gaat beginnen) naar een vrij besteedbaar deel van de reserve in 2029 van € 23 miljoen. Aan tussentijdse winst voor Dalmeden is er dan € 16,8 miljoen geboekt, terwijl Dalmeden nog een negatieve boekwaarde heeft. Het is risicovol om geld uit te geven dat je nog niet werkelijk verdiend/gerealiseerd hebt. Als de winstname buiten beschouwing wordt gelaten, zoals enkele jaren geleden nog verplicht was, ziet de ontwikkeling van de reserve er als volgt uit.



Concluderend kunnen we stellen dat de reserve op basis van de huidige wetgeving een positief beeld laat zien.

Ontwikkelingen Hart van Zuid

In 2020 is gewerkt aan de actualisatie van het ruimtelijke kader en is een onderzoek uitgevoerd naar de kwalitatieve woningbehoefte in Hart van Zuid en de Binnenstad. Het onderzoek is de basis voor de woonagenda die in 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het ruimtelijke kader zal samen met de kaders uit de woonagenda in 2021 worden vertaald in een actualisatie van de grondexploitatie die samen met een advies over onder andere de actualisatie van het ruimtelijke kader ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad in de 2^e helft van 2021. Onlangs heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een Woningbouwimpuls subsidie toegekend van ruim € 4,2 miljoen voor de versnelde realisatie van 722 betaalbare woningen in Hart van Zuid. De inhoudelijke voorwaarden die de subsidiegever stelt, passen/worden meegenomen binnen het aan te passen kader. De gemeente dient aan te tonen dat zij zelf ook € 4,2 miljoen inzet. Bij de besluitvorming over het aan te passen financieel kader zal een voorstel gedaan worden voor de dekking van de cofinanciering waarbij vooralsnog

gedacht wordt € 1,2 miljoen te dekken vanuit de reserve bodemsanering en € 3,0 miljoen vanuit de reserve grondexploitatie.

Ontwikkelingen Lange Wemen

Sinds vele jaren wordt er door de gemeente en partners gewerkt aan de ontwikkeling van het gebied Lange Wemen in de binnenstad. De uitbreiding van Thiemsbrug met een substantiële hoeveelheid extra detailhandel is echter niet meer wenselijk. De leegstand in de binnenstad van Hengelo is fors en deels structureel. Het veranderende koopgedrag van de consument is blijvend en daarmee is de functie van de binnenstad veranderd. Er is minder behoefte aan detailhandel en meer aan andere functies zoals beleving en wonen. Er doet zich de mogelijkheid voor om tot een totaal nieuw integraal plan te komen dat wel uitvoerbaar is en dat een impuls voor de binnenstad kan vormen, de ruimtelijke kwaliteit versterkt en Hengelo binnenstedelijk de ruimte biedt om een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te realiseren. Om dit te kunnen realiseren is er wel een bijdrage van de gemeente nodig. Er wordt een bijdrage van € 5,95 miljoen van de reserve grondexploitaties gevraagd. Deze uitvraag komt na balansdatum en kan niet worden meegenomen in de stand van de reserve.

Ontwikkelingen BXL

In 2021 heeft het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling (Hierna: GR), op grond van een gehouden evaluatie en na ambtelijke consultatie van de deelnemers van de GR en gehoord de adviezen van belastingconsulent en accountant, aan het Algemeen Bestuur voorgesteld om de in toekomst nog aan de deelnemers te factureren kosten van het parkmanagement en Bovenwijkse Voorzieningen aan de gemeente Almelo te laten vervallen en deze te salderen met de winsten van het erfpachtbedrijf. Voor onze gemeente is het gevolg hiervan dat er volgend jaar een voordelig resultaat van € 2,3 miljoen kan worden verwerkt in de reserve grondexploitatie. Daarnaast kan worden gemeld dat we inkomsten in de vorm van winsten uit het erfpachtbedrijf zullen gaan ontvangen in de komende jaren

Conclusies:

- Het vrij besteedbaar deel van de reserve per 01-01-2021 is € 13,9 miljoen;
- Er zijn twee projecten, Lange Wemen en Hart van Zuid, waarvan het aannemelijk is dat er vanuit de reserve grondexploitaties zal worden bijgedragen. Het gaat in totaal om € 8,95 miljoen. Als de Raad hiermee instemt, daalt de reserve naar € 4,95 miljoen;
- In het project BXL is het aannemelijk dat de Raad besluit kosten die nu direct ten laste van de reserve komen te laten vervallen. Dat levert een voordeel op van € 2,3 miljoen;
- De reserve is 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 (slechts) € 3,1 miljoen bedragen;

- In dat geval was er onvoldoende dekking voor de genoemde ontwikkelingen in Lange Wemen en Hart van Zuid;
- De doelstelling om minimaal een vrij besteedbaar deel van € 3,0 miljoen te hebben, is gehaald.

3. Risico's

Inleiding

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

3.1. Risico's grondbedrijf

Algemeen

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

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

Geactualiseerd risicoprofiel bij de herziening 2021

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is fors afgenomen van € 18,2 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2020 naar € 7,7 miljoen bij deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is met name afgenomen doordat de inschatting van de vraag naar woningbouw enorm is gewijzigd. De verwachte vraag naar woningen is groter dan het aanbod dat momenteel is opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee is het risico dat in 2020 is opgenomen voor -een groter aanbod van- dan -vraag naar- woningen komen te vervallen in 2021.

Hieronder staan de tien grootste risico's behorend bij de herziening 2021 vermeld (tussen haakjes staat welke invloed het betreffende risico heeft op het totale risicoprofiel):

1. Ontwikkeling van de rente

Momenteel profiteren we van een historisch lage rekenrente voor de grondexploitaties. Toch is de rente inmiddels weer langzaam aan het stijgen (vooral nu nog in de V.S.) Aanleiding voor de rentestijging is dat beleggers een sterk herstel van de economie verwachten nadat de 'Lock down'-maatregelen worden opgeheven en steeds meer mensen zijn gevaccineerd. Door deze verbeterende vooruitzichten zijn grondstofprijzen wereldwijd stijgende, waardoor de angst voor snel oplopende inflatie is toegenomen. Op de kapitaalmarkt vertaalt dit zich in een oplopende rente (25,4 %).

2. Verkaveling Oosterveld

In het project Oosterveld verkopen de kleinere kavels sneller dan de grote. Er bestaat daarmee een risico dat de nog te verkopen grote kavels niet worden afgezet omdat daar geen of veel minder vraag naar is. Wanneer er geen vraag blijkt te zijn, zullen de grotere kavels moeten worden verkleind om deze te kunnen verkopen. Dit heeft tot gevolg dat er vierkante meters uitgeefbare grond (uit de grote kavels) moeten worden ingeleverd ten behoeve van de aanleg van extra ontsluitingswegen. Naast het verlies aan grondopbrengsten zijn er in dat geval ook extra kosten voor de aanleg van wegen (14,9 %).

3. Businesspark XL

Bij de herziening van de grondexploitatie BXL 2021, waar gemeente Hengelo voor 23% aandeelhouder in is, is een risicoanalyse uitgevoerd en een cumulatief risicoprofiel opgesteld. Het berekende risico wordt door de deelnemers in de Gemeenschappelijke Regeling gedeeld (13,8 %).

4. Door de stikstof en PFAS- problematiek vervallen uitgeefbare kavels

Er is nog geen duidelijkheid over de te volgen regels in verband met PFAS en stikstof. In theorie kunnen de regels dusdanig streng worden dat we bepaalde uitgeefbare kavels niet kunnen verkopen (6,3 %).

5. Maatschappelijk Vaste Activa

De (verkeers)waarde van de gronden, die (nog) niet in exploitatie zijn genomen daalt, waardoor een grotere voorziening getroffen moet worden (6,0 %).

6. Hart van Zuid Fase 2a

Het beoogde programma kan niet volledig of voor de geraamde prijs worden gerealiseerd (3,7 %).

7. Hart van Zuid Fase 2b

50% van het terrein Ketelfabriek (voorheen: Woonstad Noord) moet worden ingericht als openbare ruimte om een stedelijk woonmilieu er omheen mogelijk te maken (3,4%).

8. Algemeen risico op grondprijzdaling

De markt voor de grondverkoop verslechtert, waardoor de grondprijzen onder druk komen te staan (3,3%).

9. Hart van Zuid fase 1

De door de ontwikkelaar voorgestelde saneringsaanpak van EMGA Zuid blijkt niet haalbaar (3,0%).

10. Hart van Zuid fase 1

De projectontwikkelaar presteert onvoldoende snel, waardoor meer plankosten aan de kant van de gemeente worden gemaakt (2,8%).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond **83 %** van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.

Conclusie:

Het risico van het grondbedrijf is per saldo afgenomen van € 18,2 miljoen naar € 7,7 miljoen bij 90% betrouwbaarheid. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat in 2020 het risico dat te veel bouwgrond voor woningbouw is/wordt geproduceerd, sterk is afgenomen.

3.2. Scenario's

Algemeen

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

- De woningprijzen blijven fors stijgen in de periode 2022 t/m 2024;
- De verkoop van bouwgrond voor bedrijven trekt aan: er worden per jaar meer m² bouwgrond afgezet bij een gelijkblijvende prijs;
- De rente stijgt vanaf 2027 met 0,2% per jaar. Hierdoor wordt het voor huiseigenaren moeilijker om hun woning gefinancierd te krijgen. Het gevolg is dat de woningprijzen minder hard stijgen en de rekenparameter voor opbrengstenstijging voor de bouwgrond, waarmee nu in de grondexploitaties wordt gerekend, daalt van 2% naar 1% per jaar. Omdat er dan nog steeds woningtekorten zijn, dalen de prijzen voor woningen en bouwgrond niet.

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

Werkwijze

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

Gunstige scenario's

- A. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de verkoopprijs van woningbouw kavels meer stijgt dan nu wordt verwacht. In de berekening bedraagt de opbrengstenstijging gedurende 2022 tot en met 2024, 3% per jaar in plaats van 2%.
- B. Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als er meer bedrijfsgrond wordt verkocht dan nu wordt verwacht. De uitgifteprijzen zijn daarbij constant gehouden. Omdat het rentepercentage in de grondexploitatie op dit moment lager is dan de parameter voor opbrengststijging, heeft versnelling van de uitgifte nauwelijks gunstige effecten op de saldi van de grondexploitaties voor bedrijventerreinen.

Ongunstig scenario

- A. De rente gaat langzaam stijgen, hiervan ondervinden huizenkopers hinder omdat ze minder kunnen lenen voor hun nieuwe woning. Ook in de grondexploitaties stijgt vanaf 2027 de rente met 0,2% per jaar. Er worden minder woningen verkocht en ook de vraag naar bouwgrond neemt af. Omdat er nog steeds een woningtekort is, dalen de prijzen voor grond niet sterk, alleen kan er niet meer met 2% opbrengststijging worden gerekend, maar wordt dit 1%.

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

Scenario	Omschrijving	Gevolg grondexploitaties	Gevolg reserve
Gunstig	A Prijzen woningbouwkavels stijgen	€ 1.306.000	€ 900.000
	B Afzet bedrijfskavels neemt toe	€ 103.000	€ 300.000
Ongunstig	C Rente stijgt, vraag neemt licht af	- € 1.415.000	- € 1.300.000

Conclusies:

- Bij een oplopende rente en verminderde afzet van kavels worden de saldi van de woningbouwprojecten en daarmee het vrij besteedbare deel van de reserve direct negatief beïnvloed;
- Omgekeerd heeft het verhogen van de grondprijzen in een gunstige markt direct positieve gevolgen voor de grondexploitaties en de reserve.

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 daarom 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 2020 gerealiseerde verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten woningbouw

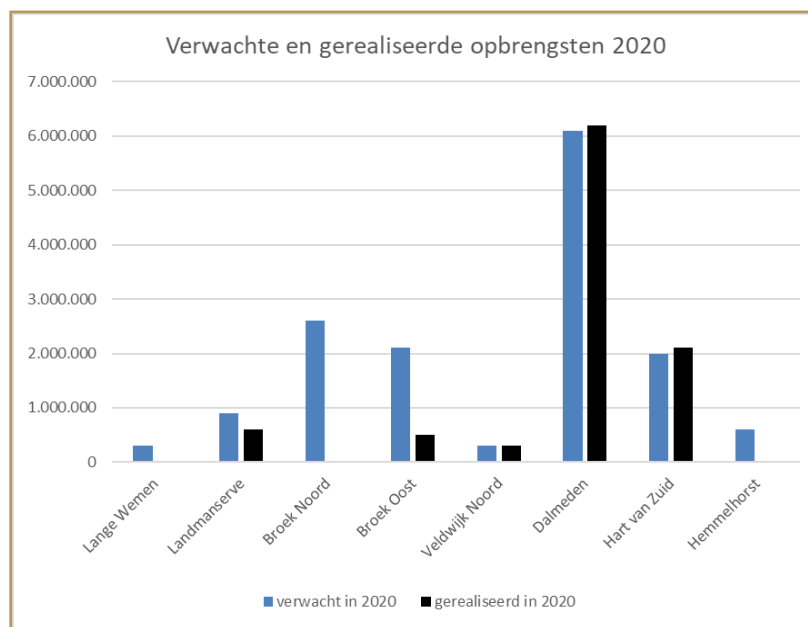
In 2020 is € 9,7 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor woningen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 14,9 miljoen. De verkoop in Dalmeden en Hart van Zuid was licht boven verwachting. In Veldwijk Noord is verkocht conform verwachting. In Broek Noord en Oost, Lange Wemen, Landmanserve en de Hemmelhorst is minder verkocht dan verwacht.

Met de grondexploitatie Broek Noord worden de komende jaren 85 nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft 71 projectmatige woningen gerealiseerd door Bouwfonds Property Development en 14 in particulier opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente de grond uitgeeft. Omdat het bestemmingsplan in 2020 nog niet gereed was, kon ook het bouwrijp maken nog niet starten en werd de verwachte opbrengst nog niet gerealiseerd. De grondopbrengsten die geraamd waren voor 2020 zullen daarom in 2021, wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld, worden ontvangen.

Voor Broek Oost is het bestemmingsplan in 2020 vastgesteld en het terrein is bouwrijp gemaakt. De verkoop en levering van bouwgrond voor 31 woningen die door Koopmans worden gerealiseerd liep ten opzichte van de verwachting van 2020 wat uit en vindt nu plaats in 2021. De levering van een kavel voor de horecawand bij Lange Wemen is vertraagd, doordat de sloop van de bestaande bebouwing heel complex is. De verkoop van de kavel wordt nu in 2021 verwacht.

In de grondexploitatie Landmanserve is de verkoop van fase 3 in 2020 van start gegaan. Inmiddels zijn alle kavels verkocht of in optie genomen. Dit betekent dat in 2021 de voor 2020 geraamde, maar nog niet gerealiseerde opbrengsten worden ontvangen. Maar omdat de belangstelling zo groot is gebleken, worden in 2021 ook de opbrengsten ontvangen waarvan we in 2020 nog dachten dat deze pas na 2021 zouden worden gerealiseerd.

Er was gerekend op de verkoop van een kavel in de Hemmelhorst, maar deze verkoop is niet gerealiseerd. In onderstaande grafiek wordt de in 2020 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



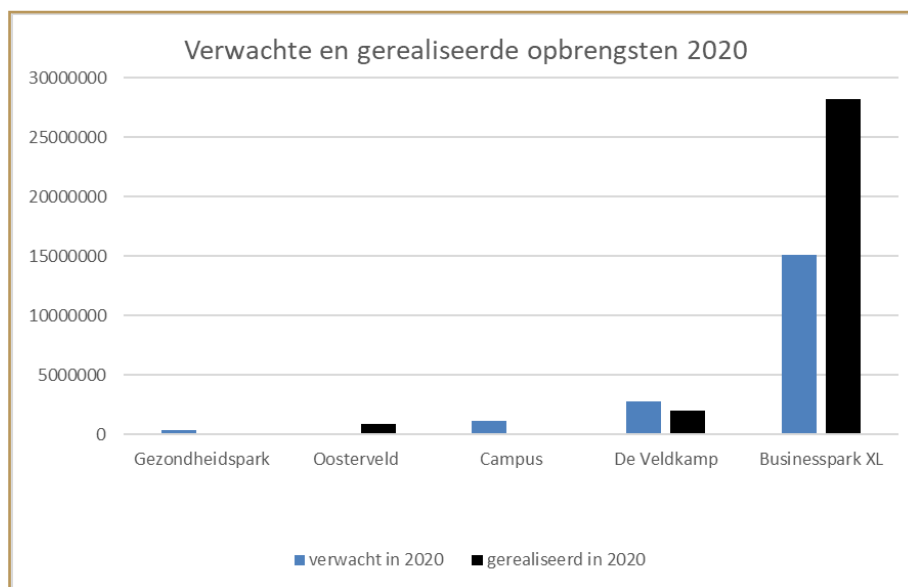
In 2020 zijn er 27 bouw kavels verkocht voor (grondgebonden)woningbouw. Hiermee zijn er 10 kavels minder verkocht dan verwacht. Dit verschil is met name veroorzaakt in Broek en Landmanserve.

In 2020 is er daarnaast grond verkocht voor de realisatie van 97 projectmatig gebouwde woningen. Er werd gerekend op de verkoop van grond voor 170 projectmatige woningen. Het verschil is met name veroorzaakt in Broek en Lange Wemen.

Opbrengsten bedrijventerreinen

In 2020 is (exclusief Businesspark XL) voor € 2,9 miljoen aan grondopbrengsten uit de verkoop van kavels voor bedrijventerreinen gerealiseerd. Er was gerekend op een grondopbrengst van € 4,4 miljoen. De verkoop viel, behalve in BXL en Oosterveld, lager uit dan verwacht, de verkopen bleven achter bij het langjarig gemiddelde van ca. € 4,0 miljoen per jaar.

In de grafiek op de volgende pagina wordt de in 2020 verwachte verkoop versus de gerealiseerde verkoop weergegeven.



Overige opbrengsten

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor overige functies zoals kantoren, winkels, horeca, leisure, scholen en (andere) maatschappelijke voorzieningen. In 2020 zou, naar verwachting, voor € 0,2 miljoen verkocht worden in Hart van Zuid. Er zijn geen overige verkoopopbrengsten verantwoord. De opbrengst uit de verkoop van grond in Hart van Zuid is op basis van de plannen van begin 2020 verantwoord als opbrengst van woningbouw.

In 2020 was er sprake van een toename van de verkoopopbrengst van kavels voor woningbouw ten opzichte van de opbrengst in 2019. Deze toename (circa 30%) is echter minder groot dan verwacht.

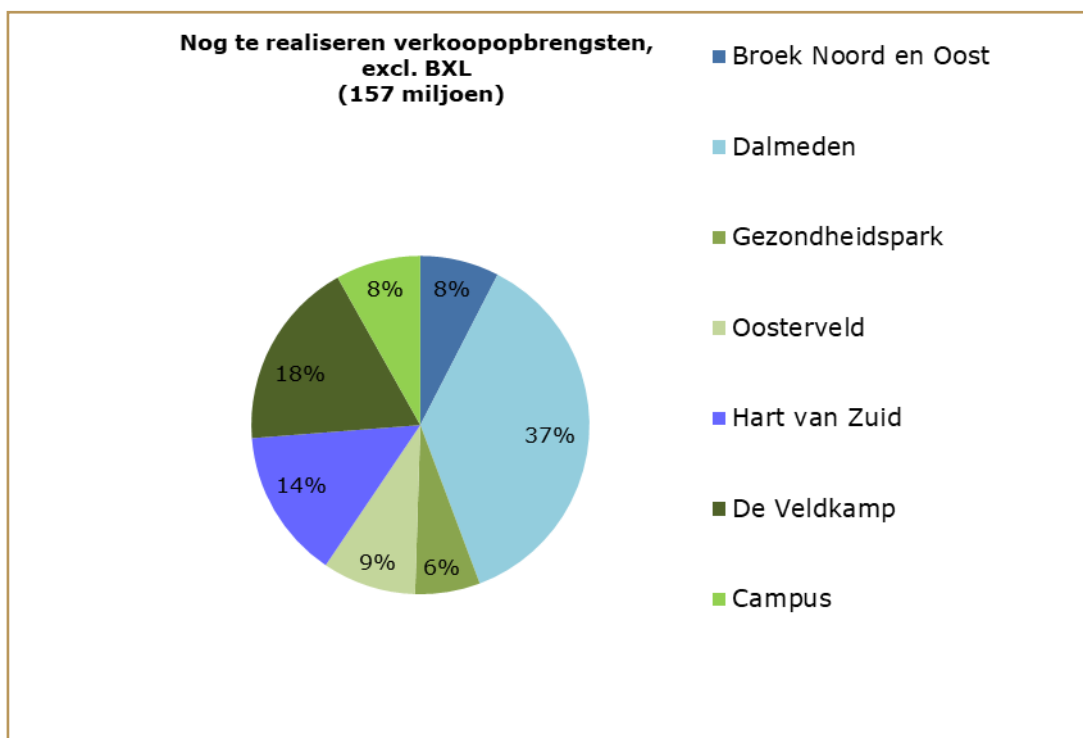
Ook de verkoopopbrengst van bedrijventerreinen is toegenomen ten opzichte van 2019, deze toename bedraagt ruim 30%. In bijlage 3.1 is cijfermatig en per project weergegeven hoe de in 2020 gerealiseerde verkoopopbrengsten zich verhouden tot de voor 2020 verwachte grondopbrengsten.

4.2. Nog te realiseren verkoopopbrengsten en programma

Opbrengsten

In het cirkeldiagram hieronder is weergegeven welke grondopbrengsten in de komende jaren worden geraamd. Per saldo wordt rekening gehouden met een opbrengst van € 157,0 miljoen inclusief prijsindex. Voor afgerond € 34,0 miljoen hiervan zijn verkoopcontracten en verkoopovereenkomsten gesloten. Businesspark XL (BXL) is niet opgenomen in het cirkeldiagram omdat het een bijzondere positie in Netwerkstad Twente heeft en geen directe concurrent is van de bedrijventerreinen in Hengelo en Borne.

De te verkopen woningbouwkavels liggen grotendeels in de noordelijke uitbreidingswijken, Dalmeden en Broek (45% van de totale verkoopopbrengst). Een groot deel van de voorraad kavels voor bedrijven ligt op bedrijventerrein De Veldkamp (18% van de totale verkoopopbrengst).



Ontwikkelingen 2021

De omzet in 2021 is geraamd op € 30,9 miljoen. Op het moment van schrijven is er voor € 24,4 miljoen verkocht. Hiernaast zijn er voor € 4,0 miljoen aan opties en € 12,9 miljoen aan reserveringen voor bedrijventerreinen en voor € 6,4 miljoen aan opties en € 4,0 miljoen reserveringen voor woningbouwkavels verstrekt.

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

Woningbouwprogramma

Op 22 november 2016 heeft de raad de woonvisie vastgesteld. Onderdeel van de woonvisie is het hoofdstuk 'Kwalitatief programmeren' (pagina 24 en verder). Voorgaande jaren is gewerkt volgens de principes van de regionale woonafspraken *onder regie van de provincie Overijssel*, rekening houdend met de ladder voor duurzame verstedelijking.

De werkwijze legde veel aandacht op aantallen en minder op kwaliteit. De provincie en de gemeenten werken aan nieuwe afspraken op basis waarvan er meer gestuurd kan worden op kwaliteit en de gemeente meer ruimte krijgt om invulling te geven aan haar ambities op het gebied van wonen. Als gevolg hiervan is de gemeentelijke woonvisie op het onderdeel 'Kwalitatief programmeren' aangepast. De aanpassing staat bekend als de Woonagenda 2021-2030. De Woonagenda is op 14 april 2021 vastgesteld. Met de toevoeging van woningen wil de gemeente de positie van de regio versterken en talent aan zich binden. De realisatie van onderscheidende woonmilieus in de Binnenstad en Hart van Zuid zijn voorwaarden voor de versterking van de regio en het binden van talent. De kwalitatieve vraag wordt gemonitord en het kwalitatieve aanbod wordt hierop bijgestuurd. Hiernaast houden we wel zicht op de aantallen.

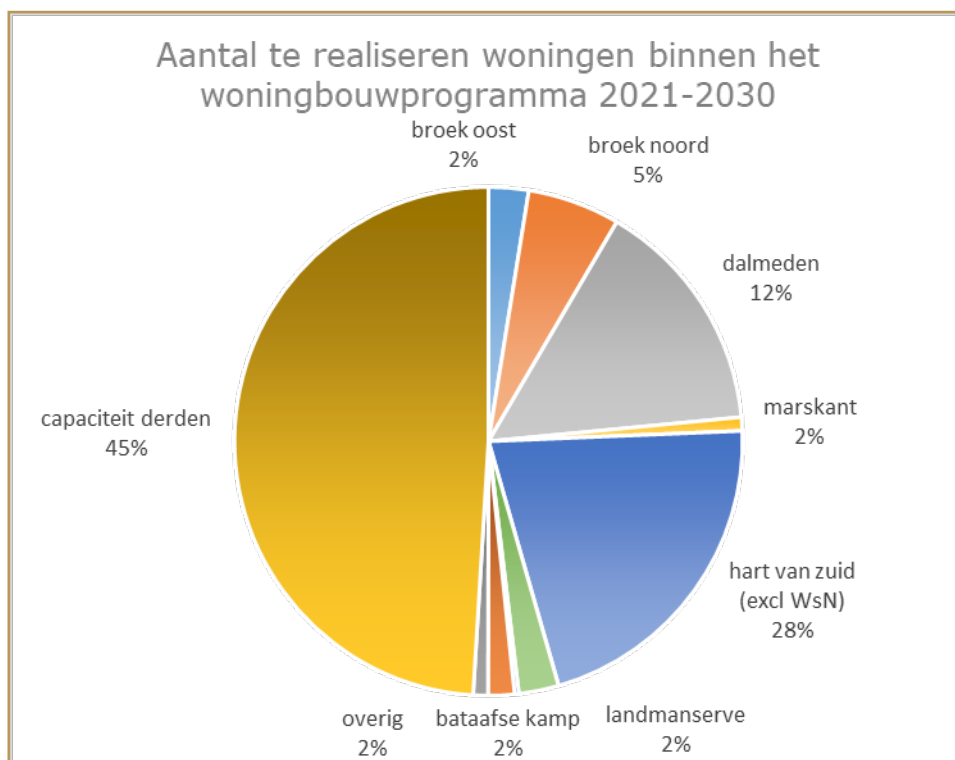
Vraagkant

Op basis van een recent, in opdracht van de gemeente Hengelo, door Tellers en Benoemers uitgevoerd onderzoek is er in Hengelo behoefte aan de toevoeging van 2.100 woningen in de komende 10 jaren. Hiernaast er door krapte op de woningbouwmarkt aanvullend behoefte aan 300 woningen.

Aanbodkant

Op basis van het per 01-01-2021 geactualiseerde woningbouwprogramma kan de woningvoorraad met 1.765 woningen groeien in de periode tot en met 2030.

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



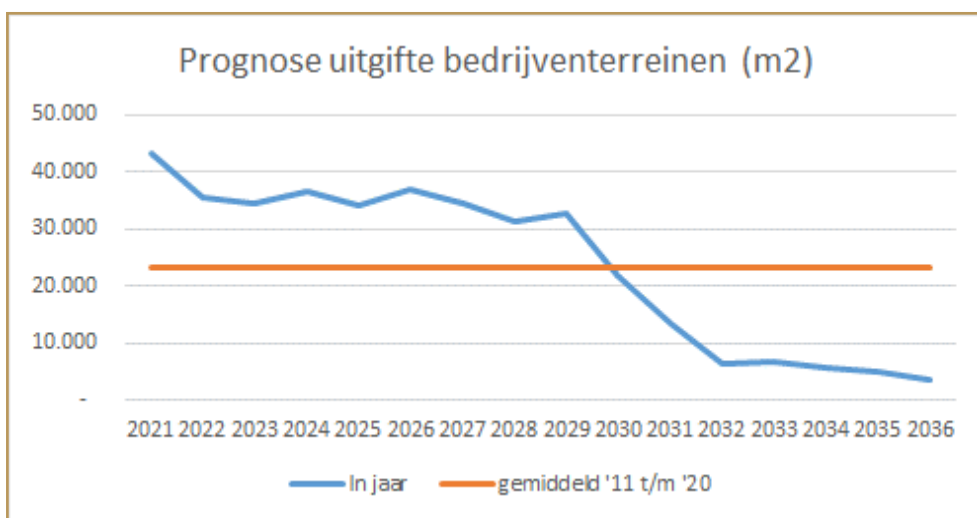
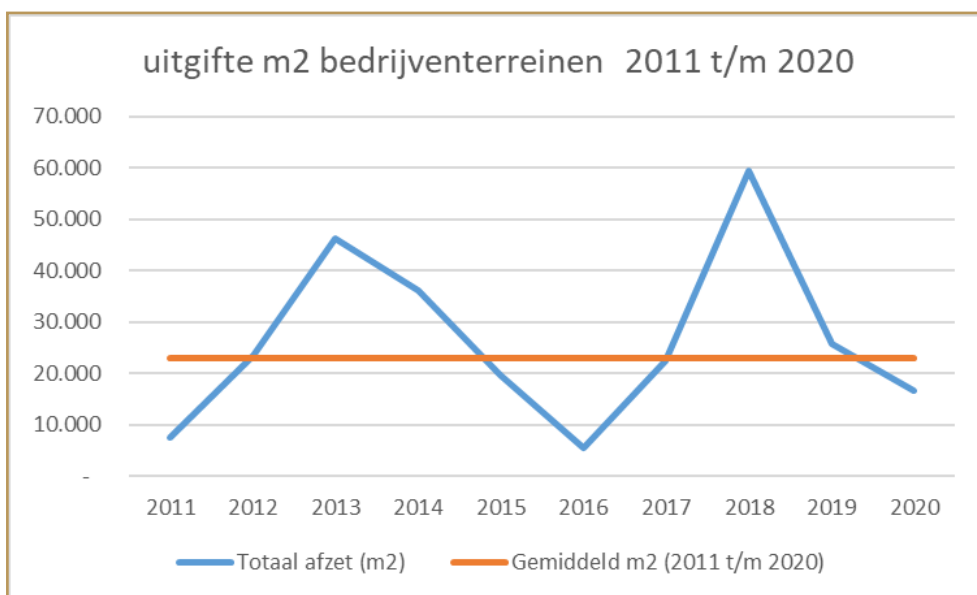
In bovenstaand figuur is weergegeven hoe het woningbouwprogramma binnen de grondexploitaties en het woningbouwprogramma van derden zich tot elkaar verhouden. Met dit programma kan 74% van de vraag (2.400 woningen) ingevuld worden.

Programma bedrijventerreinen

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

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

In de periode 2011 tot en met 2020 is gemiddeld 2,3 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Hengelo en Borne. In 2020 werd in totaal 1,7 hectare verkocht, terwijl de verwachting 2,4 hectare was. De afwijking is te verklaren uit het feit dat getekende overeenkomsten niet altijd in hetzelfde jaar uitmonden in een akte transport en overdracht van de kavel. De opbrengst van de kavel wordt dan een jaar later geïncasseerd. In 2020 zagen we ook dat er kavels werden verkocht op terreinen waar geen uitgifte werd verwacht. Ook de omgekeerde situatie deed zich voor: verwachte verkopen vonden niet plaats. De uitgifte van bedrijfskavels kent een grillig verloop: het ene jaar wordt er 4,6 of zelfs 6 hectare uitgegeven (2013 respectievelijk 2018), in andere jaren soms maar 0,5 hectare (2016). Uit voorzichtigheid is er daarom voor gekozen het uitgiftetempo in de grondexploitaties meer in overeenstemming te brengen met de gemiddeld gerealiseerde uitgifte van de afgelopen jaren. Dat neemt niet weg dat de ambitie is om 5 hectare per jaar af te zetten.



In de bovenstaande lijndiagrammen worden respectievelijk de historisch gerealiseerde afzet en de afzetprognose vanaf 2021 zichtbaar gemaakt. Daaruit blijkt dat voor 2021 een extra grote afzet wordt verwacht (overeenkomend met de realisatie in 2013). Deze afzet is onderbouwd met opties en reserveringen die bedrijven voor kavels hebben genomen. Vanaf 2022 tot en met 2031 is de prognose aan de optimistische kant met gemiddeld 3,1 hectare afzet per jaar. We verwachten echter dat we in de komende jaren de vruchten gaan plukken van een aantal initiatieven die in 2020 en 2021 zijn en worden ontplooid om onze terreinen nadrukkelijker onder de aandacht van gegadigden te brengen. Zo is in 2020 een grote stap gezet met de promotie van onze Hengelose bedrijventerreinen. Ondernemers kunnen zich nu met behulp van de zogenaamde 'klikbare kaart' op <https://www.hengelo.nl/Ondernemers/Bedrijventerreinen> zeer snel oriënteren op het actuele kavelaanbod voor bedrijven in Hengelo en Borne. Per terrein is daardoor direct inzichtelijk welke kavels vrij en/of gereserveerd of onder optie zijn, wat de prijzen zijn en welke accountmanager aanspreekpunt is. Verder worden in 2021 voor de nog te verkopen terreinen promotiefilmpjes gemaakt die een beeld geven van de terreinen, de aldaar gevestigde ondernemingen en de nog te verkopen kavels.

Om de jaarlijkse uitgifte van gemiddeld 5 hectare te realiseren, is focus aangebracht door de aansturing en monitoring van promotie en verkoop van bedrijventerreinen te centraliseren en is een bestuurlijk overleg met Borne ingesteld voor de gezamenlijke monitoring op bestuurlijk niveau.

Per 1 januari 2021 is 35,8 hectare bedrijventerrein beschikbaar. In de onderstaande tabel is aangegeven waar de voorraad bedrijventerrein ligt. De verwachte vraag kan langjarig en volledig geacommodeerd worden.

Bedrijventerrein	aanbod hectare 1-1-2020	aanbod hectare 1-1-2021
Campus	6,0	6,0
Kanaalzone Hart van Zuid	2,5	2,5
t Oosterveld	10,0	9,5
Westermaat de Veldkamp	16,8	15,6
Westermaat Expo	2,2	2,2
Eindtotaal	37,5	35,8

Programma overige functies

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties is naast de verkoop van grond voor woningen en bedrijven, gerekend op de verkoop van grond voor kantoren en voor overige functies zoals winkels, horeca, leisure, scholen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. In totaal wordt per 1 januari 2021 gerekend op de realisatie van circa 24.000 m² bruto vloeroppervlak. Hiervan wordt naar verwachting 15.000 m² kantoren gerealiseerd in het Businessdistrict en ruim 9.000 m² horeca en detailhandel in Lange Wemen.

Het nog te realiseren programma in het Gezondheidspark is in de grondexploitatie 2021 opgenomen als bedrijvenprogramma. In Lansinkveld Noord is 26.000 m² programma vervallen omdat ingezet gaat worden op de realisatie van woningbouw in Lansinkveld Noord.

Conclusies:

- Het aanbod van de woningbouwkavels in grondexploitaties past binnen de kaders van het woningbouwprogramma;
- De voor 2020 geraamde omzet is met € 12,6 miljoen circa 35% achtergebleven bij de verwachting. De voor 2021 geraamde omzet bedraagt circa € 30,9 miljoen;
- Het gemeentelijke programma van de bedrijventerreinen past binnen de kaders van het afsprakendocument “Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019 - 2020” dat ten grondslag ligt aan de bestuursovereenkomst “Programmering Bedrijventerreinen Twente 2019 - 2020”;
- Er is nauwelijks tot geen ruimte voor toevoeging van bedrijventerreinen, tenzij er aangetoond kan worden dat er meer vraag is.

5. Geïnvesteed vermogen binnen de grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de boekwaarde per 31-12-2020 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 2020

De totale boekwaarde binnen de grondexploitaties is € 246,3 miljoen per 31 december 2020 en bestaat uit een deel van exploitaties binnen de gemeentelijke administratie (€ 122,7 miljoen) en een deel van exploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 123,6 miljoen).

Mutatie boekwaarde in miljoen euro	31-12-2020	31-12-2019	mutatie
Gemeentelijke exploitaties	122,7	130,8	-8,10
Exploitaties buiten de gemeentelijke administratie	123,6	135,2	-11,60
Totaal saldo	246,3	266,0	-19,70

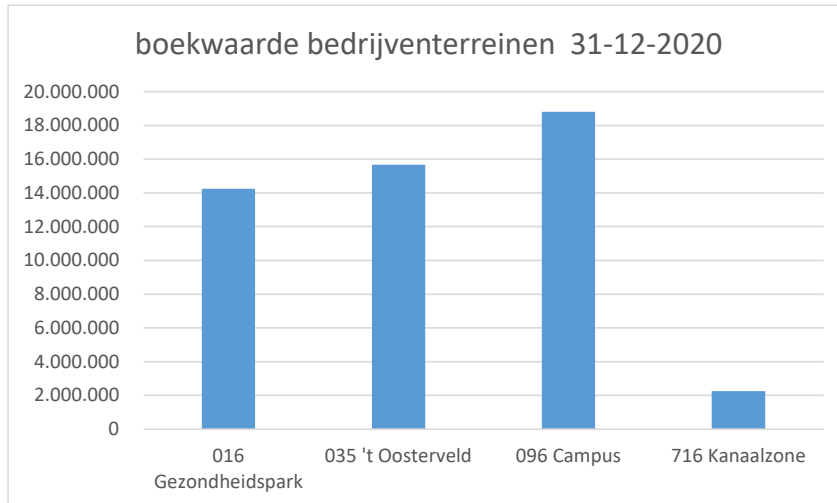
Uit bovenstaande tabel blijkt dat de boekwaarde in de drie grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie (€ 123,6 miljoen) nu ongeveer even groot is als de boekwaarde van alle grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie tezamen (€ 122,7 miljoen).

De totale boekwaarde is in 2020 met € 19,7 miljoen gedaald. De boekwaarde van de grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is in 2020 gedaald met € 8,1 miljoen. De boekwaarde van de grondexploitaties buiten de gemeentelijke administratie is in 2020 met € 11,6 miljoen afgenomen.

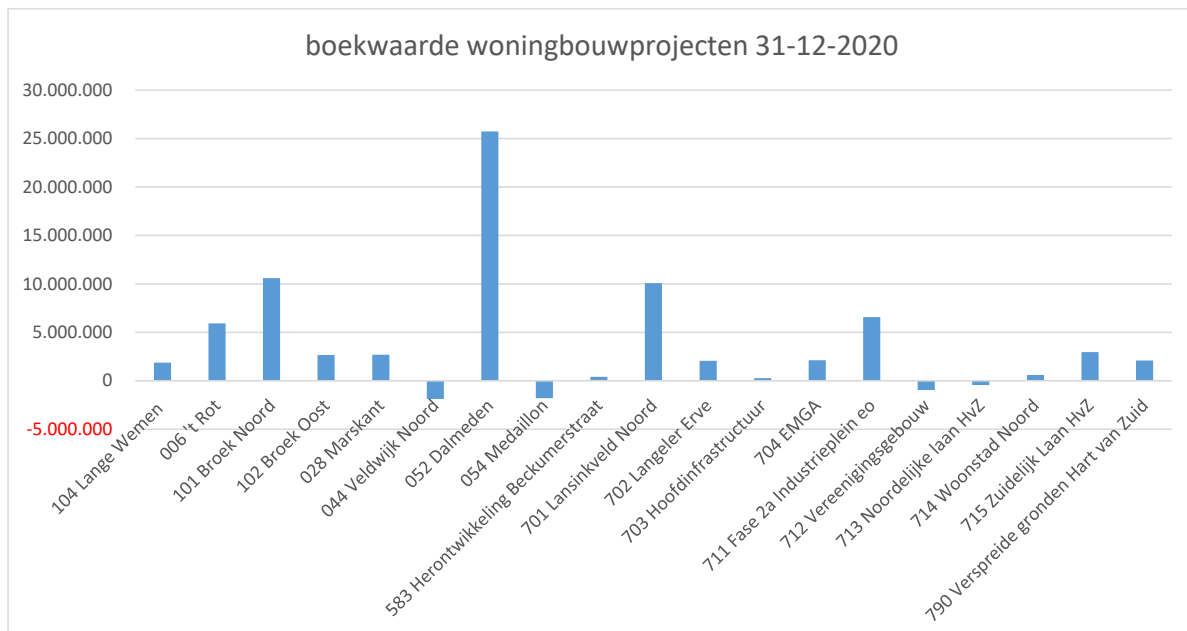
Boekwaarde gemeentelijke administratie

De gemeente is over de boekwaarde van grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie 100% risicodragend. Deze boekwaarde bedraagt per 31 december 2020 € 122,7 miljoen. Onderstaande overzichten geven de boekwaarden per type project weer (in miljoenen).

Per 31-12-2020 bedroeg de totale boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitaties van bedrijventerreinen € 50,9 miljoen.

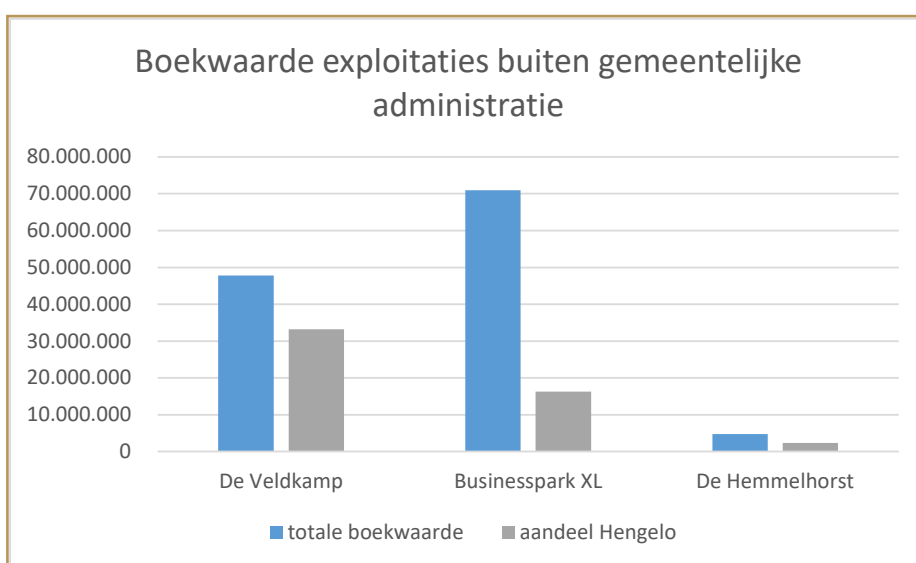


Per 31-12-2020 bedroeg de totale boekwaarde van de 19 gemeentelijke grondexploitaties van woningbouwprojecten € 71,7 miljoen. Van deze totale boekwaarde behoort 35,8% (€ 25,7 mln.) tot Dalmeden.



Boekwaarde buiten de gemeentelijke administratie

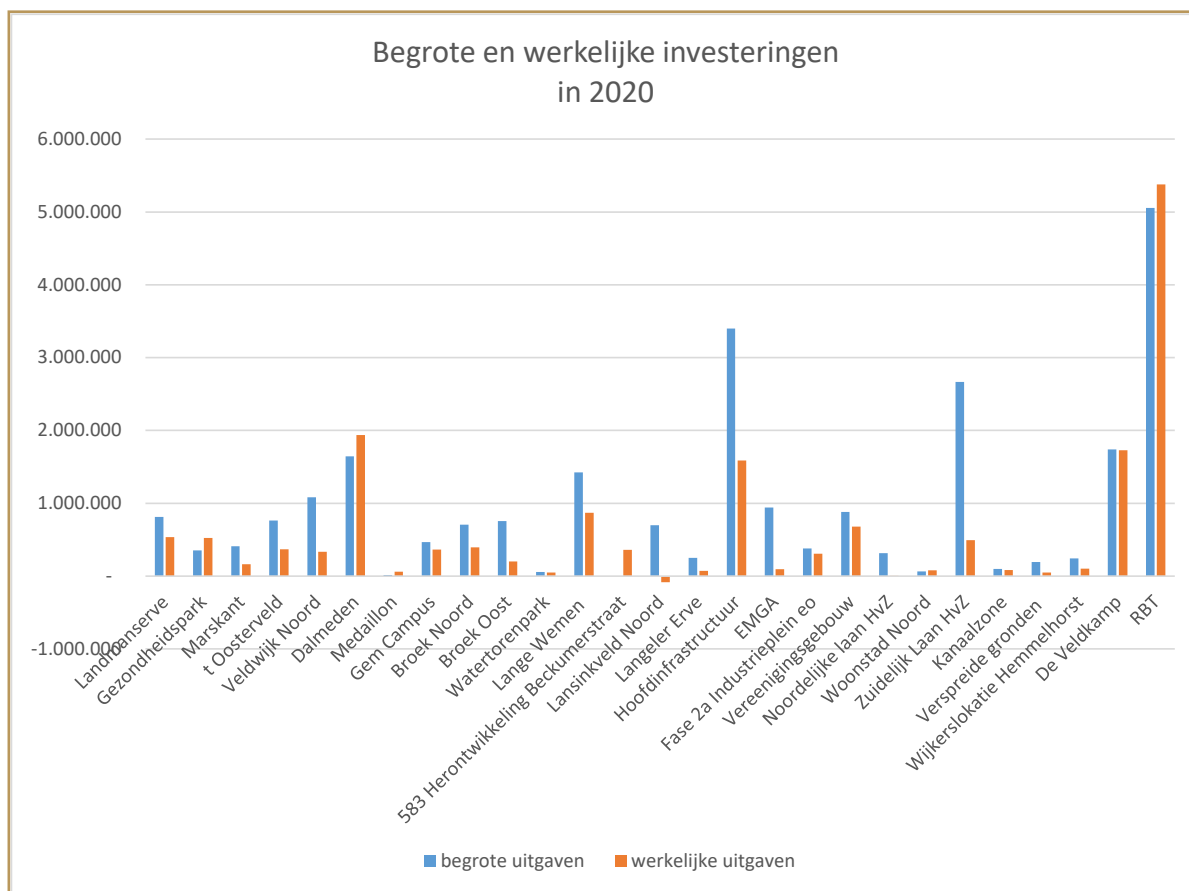
Er zijn een drietal projecten waarvan de administratie buiten de gemeente wordt gevoerd. Het risico van deze grondexploitaties wordt met anderen gedeeld, maar daartegenover staat dat de zeggenschap over de grondexploitaties eveneens met anderen moet worden gedeeld. Het gaat daarbij om de projecten Businesspark XL (23% aandeel), Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (69,5% aandeel) en de Hemmelhorst (50% aandeel). Het Hengelose aandeel in de boekwaarde van deze projecten tezamen bedroeg per 31-12-2020 € 51,9 mln. op een totale boekwaarde van € 123,6 mln.



Om het risico over deze grondexploitaties te beperken, moet de gemeente Hengelo zich inspannen om haar invloed op de besluitvorming over deze grondexploitaties te maximaliseren.

Verwachte investeringen 2020 versus gerealiseerde investeringen 2020

De totale investeringen in 2020 binnen de grondexploitaties waren geprognostiseerd op € 25,4 miljoen. De werkelijke investeringen in 2020 bedragen € 16,7 miljoen. Daarmee is 66% 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 € 8,7 miljoen lager dan verwacht.



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

Zuidelijke Laan Hart van Zuid: De investeringen die nodig waren voor de werkzaamheden aan de infrastructuur bleken na uitwerking van het ontwerp en bestek in 2020 lager dan het budget dat opgenomen was in de grondexploitatie. De werkzaamheden zouden oorspronkelijk volledig in 2020 uitgevoerd worden maar zijn uitgevoerd in het laatste kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021. Afrekening van kosten voor het verleggen van K&L heeft nog niet plaatsgevonden.

Hoofdinfrastructuur Hart van Zuid: Civiele werkzaamheden en de kosten van de afvoer van vervuilde grond (saneren) vielen in het werk erg mee. De werkzaamheden voor de aanleg van de vijver zijn niet gerealiseerd in 2020. Deze werkzaamheden worden in 2021 uitgevoerd ten laste van het deelplan Lansinkveld Noord.

EMGA: De planvoorbereiding liep vertraging op waardoor saneringskosten en civiele kosten niet in 2020 werden gerealiseerd.

Lansinkveld Noord: Met het oog op de begin 2021 geplande levering van gronden aan Van Wijnen was rekening gehouden met de kosten van bouwrijp maken en saneren in 2020. Deze kosten zijn echter nog niet gemaakt omdat Van Wijnen nog geen ontwikkelplan aangeleverd heeft op basis waarvan bepaald kan worden hoe bouwrijp gemaakt en gesaneerd moet worden.

Broek Oost: De sanering en het bouw- en woonrijp maken is, vanwege het nog niet gereed zijn van het bestemmingsplan, in 2020 niet gestart, waardoor kosten doorschuiven naar 2021.

Veldwijk Noord: Verwerving en betaling van een bouwperceel liep wat vertraging op en civiele werkzaamheden zijn opnieuw (later) gepland om kosten te besparen.

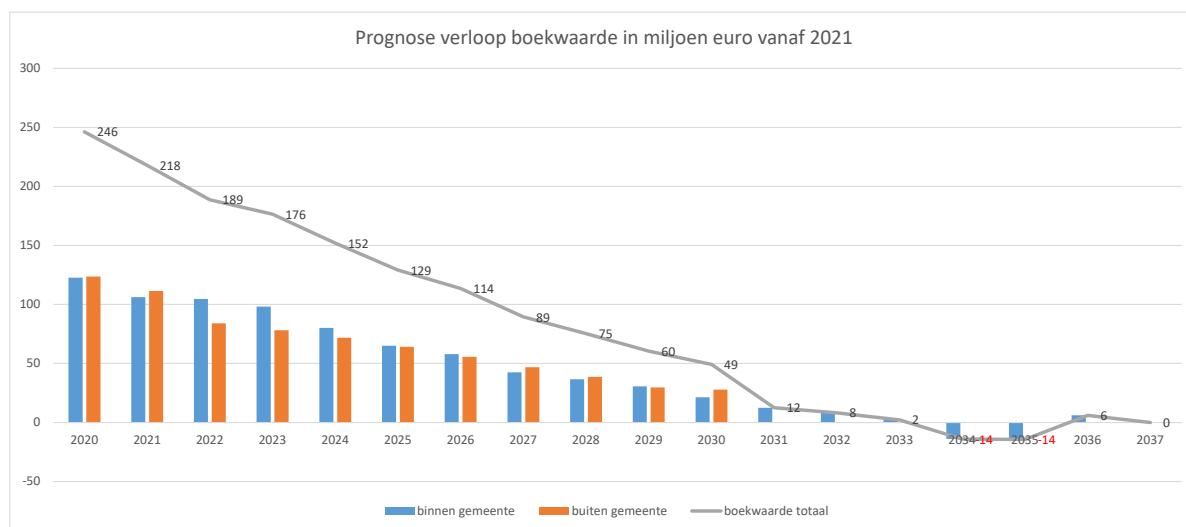
Naar aanleiding van de herziening van de complexen 6 Landmanserve, 703 Hoofdinfrastructuur Hart van Zuid, 713 Noordelijke Laan Hart van Zuid en 715 Zuidelijke Laan Hart van Zuid heeft, om administratieve redenen, een aanvullende herziening van de boekwaarde plaatsgevonden. Daarbij zijn investeringen uit de betreffende grondexploitaties overgeheveld naar de materiële vaste activa. De totale boekwaarde van deze grondexploitaties binnen de gemeentelijke administratie is daardoor met € 2,2 miljoen extra afgenomen. In **deel II** van de herzieningen worden de wijzigingen per project nader toegelicht.

Verwachte opbrengsten 2020 versus gerealiseerde opbrengsten 2020

In hoofdstuk 4.1 worden de verwachte versus in 2020 gerealiseerde verkopen toegelicht. In deze paragraaf onderzoeken we de verkopen en de bijdragen (deze zijn dus hoger dan hoofdstuk 4.1 waar alleen de verkopen gepresenteerd worden) van alle grondexploitaties (exclusief BXL). De totale bijdragen en opbrengsten in 2020 binnen de grondexploitaties waren geprognostiseerd op € 20,1 miljoen. De werkelijke bijdragen en opbrengsten in 2020 bedragen € 16,8 miljoen. Daarmee is 84% van de totale bijdragen en opbrengsten gerealiseerd. Per saldo zijn de gerealiseerde bijdragen en opbrengsten € 3,3 miljoen lager dan verwacht.

5.2. Ontwikkeling van het geïnvesteerd vermogen vanaf 2021

Ondanks de afname van de boekwaarde in 2020 is de totale boekwaarde van de grondexploitatie hoog en geeft dit aanleiding om de nadruk te leggen op het verkopen van bouwrijpe gronden. Door verkoop van bouwgrond neemt de boekwaarde van de grondexploitatie af en als de boekwaarde daalt, nemen ook de rentelasten voor de gemeente af. Om het oplopen van de boekwaarde te beperken, is het daarnaast nodig om de kosten goed in de hand te houden. In onderstaande grafiek wordt een beeld geschetst van de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde.



Verwacht wordt dat in 2021 de boekwaarde binnen de gemeentelijke administratie met ongeveer € 16 miljoen zal dalen. Voor de exploitaties buiten de gemeentelijke administratie wordt een daling van € 12 miljoen verwacht. We verwachten dat de totale boekwaarde ultimo 2030 met ongeveer € 200 miljoen zal zijn gedaald tot onder € 50 miljoen. Het aandeel van de gemeente bedraagt daarin € 21 miljoen en betreft de lopende grondexploitatie. Opgemerkt dient te worden dat eventuele toekomstige ontwikkelingen (nieuwe grondexploitatie) invloed zullen hebben op de ontwikkeling van de boekwaarde.

Bij de grondexploitatie buiten de gemeentelijke administratie vindt een geleidelijke afname van de boekwaarde plaats die in sterke mate wordt beïnvloed door het project Businesspark XL dat een looptijd kent tot en met 2028.

Conclusie:

- De totale boekwaarde (in- en extern) is in 2020 afgenomen met € 19,7 miljoen;
- 66% van de, voor 2020, geprognoseerde investeringen is gerealiseerd (€ 16,7 miljoen). Het niet realiseren van kosten wordt met name veroorzaakt doordat de planvorming bij Hart van Zuid en Broek Noord, Oost is vertraagd;
- 84% van de geprognoseerde bijdragen en opbrengsten is gerealiseerd (€ 16,8 miljoen). De vertraging wordt veroorzaakt door bezwaren op een bestemmingsplan en vertragingen in de contractvorming.

6. Dekking personeelslasten

Aanleiding

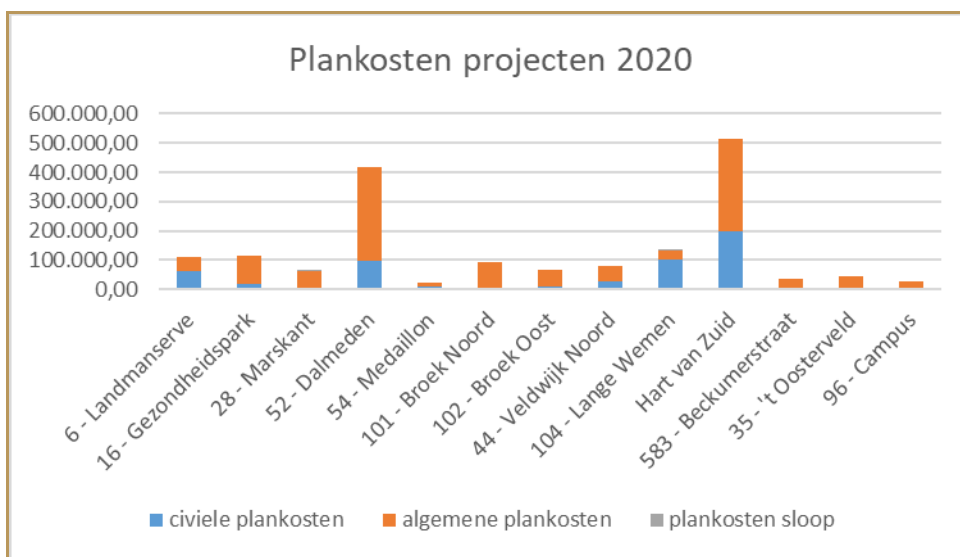
Niet alle personeelslasten van de gemeente Hengelo zijn gedekt binnen de Algemene Dienst. Een deel van de inzet van ambtelijk personeel en inhuur van personeel van derden komt ten laste van de grondexploitaties. De mate waarin binnen de grondexploitaties kan worden voorzien in de dekking van deze personeelslasten is voortdurend een punt van zorg. In de grondexploitaties worden structurele lasten (personeel) gedekt door niet-structurele baten (grondverkoppen).

Beschikbare dekking personeelslasten

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

Gerealiseerde personeelslasten 2020

In 2020 is er voor € 1,73 miljoen aan personeelslasten gemaakt binnen het grondbedrijf. De gemaakte personeelskosten in 2020 zijn per project verantwoord conform onderstaande tabel.

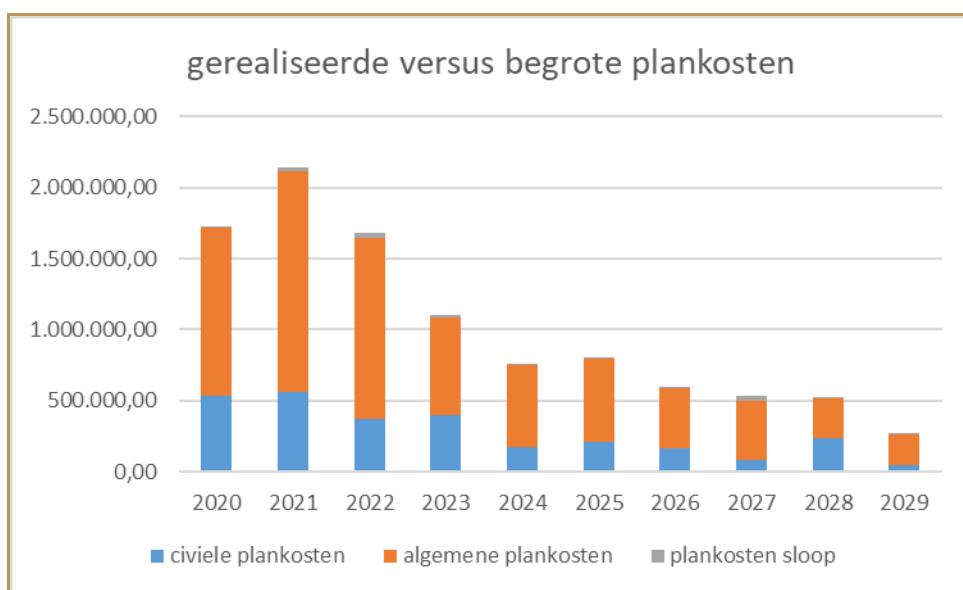


Ook in 2020 zijn de plankosten met name gemaakt in Hart van Zuid en Dalmeden. In 2020 is in Hart van Zuid gewerkt aan de Lansinkesweg/Industriestraat en aan de Boekeloseweg/ Wethouder Kampstraat. De aanleg van het Burgemeester Jansen plein is afgerond en er is verder gewerkt aan het woonrijp maken van Dalmeden. In Landmanserve is de 3^e en laatste fase bouwrijp gemaakt.

Complexe binnenstedelijke projecten vergen relatief veel tijd, omdat er meerdere partijen met meerdere belangen zijn. Dat is de reden dat projecten als Hart van Zuid en Lange Wemen hoge plankosten hebben. Bij Dalmeden is sterk ingezet op het begeleiden van klanten. De laatste jaren wordt er een hoge omzet gerealiseerd en vergt dat dus ook meer inzet van de organisatie. Voor Broek Noord en Oost is na de vernieuwing van de contracten in 2019, in 2020 gewerkt aan het bestemmingsplan en het bouwrijp maken.

Gerealiseerde plankosten versus begrote plankosten

In 2020 is er voor € 1,73 miljoen aan plankosten gemaakt voor de gemeentelijke projecten. In de onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt op welke plankosten we de komende jaren rekenen.



Uit bovenstaande grafiek over de dekking van de personeelskosten in de herzieningen blijkt dat de algemene plankosten gemiddeld gedurende de eerste 3 jaar in lijn zijn met de kosten in 2020. Voor de realisatie van projecten met een grondexploitatie is er op basis van deze grondexploitaties vanaf 2024 minder personeel nodig. Er wordt echter verwacht dat dit personeel wel nodig zal zijn in verband met de druk die er vanuit de markt is om woningbouw toe te voegen. Indien er nieuwe projecten gestart gaan worden, is er personeel nodig om de projecten uit te voeren en komen er vanuit de nieuwe projecten nieuwe middelen beschikbaar om de personeelslasten te kunnen dekken. Dat kan door het toevoegen van nieuwe gemeentelijke projecten, maar ook door de kosten te verhalen bij partijen die gaan realiseren.

De dekking van het personeel ten laste van de grondexploitaties blijft onder de aandacht. Bij de jaarlijkse herzieningen zal steeds moeten worden bekeken of de opgenomen budgetten in verhouding zijn met de werkzaamheden die nog worden verwacht. Dit wil zeggen dat niet te veel, maar ook niet te weinig budget moet worden geraamd.

Conclusies:

- In de grondexploitaties is voor de periode 2021 - 2023 voldoende budget opgenomen om de begrote personeelslasten te dekken; De dekking van plan- en beheerskosten binnen grondexploitaties neemt af na 2023. Hierdoor kunnen dekkingsproblemen ontstaan.

7. Opvolging advies accountant

In het accountantsverslag van 2019 zijn aanbevelingen gedaan door de accountant. In 2020 is er een brief uitgegaan naar de Raad over de afhandeling van de opmerkingen van de accountant. Hieronder gaan we daar puntsgewijs op in. De blauwe tekst geeft aan wat we uiteindelijk gedaan hebben met de adviezen.

Brug Twentekanaal

De nieuwe Boekelosebrug is in 2019 opgeleverd. De kosten van het vervangen van de oude voor de nieuwe brug zijn daarmee ook grotendeels gemaakt voor het einde van 2019. De kosten kunnen vrijwel geheel gedekt worden door een provinciale subsidie in het kader van de innovatiedriehoek. De laatste 10% van de subsidie (€ 710.000) is nog niet ontvangen maar had o.b.v. de BBV-regels wel geboekt moeten worden in de grondexploitatie 2019. Wanneer de subsidie wel meegenomen was, was het resultaat van de grondexploitatie € 27.570 beter geweest en had er dus € 27.570 minder voorziening getroffen te hoeven worden. Corrigeren van de jaarstukken in dit stadium betekent te veel wijzigingen in het boekwerk en daarmee accepteren we de fout.

In de jaarrekening van 2020 is de subsidie op de juiste wijze verwerkt en is er dus geen sprake meer van een fout.

Planning en programmering gezondheidspark

Bij het gezondheidspark constateert de accountant dat de uitgifte achterloopt op de planning. Dat is dezelfde constatering als de onze en daarop is in de grondexploitatie geanticipeerd door de looptijd van de grondexploitatie te verlengen. Daarmee is de gerealiseerde uitgifte per jaar gelijk aan de nog te realiseren uitgifte. Gedurende de controle zijn er geen signalen ontvangen dat een marktonderzoek een vereiste was. Gezien de gunstige ligging van de gronden is er in de organisatie nooit de noodzaak gevoeld om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Op een laat moment in de controle heeft de accountant geconstateerd dat er geen actueel marktonderzoek is en dat daarmee niet aangetoond kon worden dat er vraag naar dit product is. Door het moment van de constatering was er simpelweg geen tijd meer om alsnog zo'n marktonderzoek uit te voeren.

Daarmee vervalt de grondexploitatie in onzekerheid en is er een taxatie gemaakt uitgaand van een "worst-case scenario". Wat zijn de gronden nog waard als er per direct verkocht moet worden. Dat is zeker géén reëel scenario, maar een uitvloeisel van de onzekerheidsberekening. We hebben gezien de tijdsdruk een interne taxatie laten maken, waarin we voldoende vertrouwen hebben. Op verzoek van de accountant heeft een beëdigd taxateur een plausibiliteitsverklaring afgegeven over de interne taxatie.

In 2020 is er door Snelders Zijlstra een SWOT-analyse gemaakt van het gezondheidspark. Daaruit blijkt dat de komende jaren de belangstelling voor de zorg en medische sector naar verwachting sterk zal gaan toenemen. Omdat het Gezondheidspark het enige bedrijventerrein in de regio is dat zich hiermee profileert (naast het al bijna volledig uitgegeven Kennispark in Enschede), is de verwachting dat hiervan kan worden geprofiteerd. Daarbij is een eigen website in combinatie met een sterke marktbenadering voor groot belang. Hieraan is dan ook in 2020/2021 invulling gegeven via de website:

<https://www.hengelo.nl/Ondernemers/Bedrijventerreinen/Gezondheidspark.html>.

In de komende jaren worden de promotie- en acquisitie-inspanningen voor het gezondheidspark verder geïntensiveerd. In het advies wordt verder vermeld dat de huidige prijsstelling van de kavels in de basis aansluit op in de markt gangbare prijzen. Het onderzoek toont aan dat de uitgangspunten van de gemeente voor de grondexploitatie juist waren en dat de door de accountant aangevoerde onzekerheid daarmee komt te vervallen.

Onderbouwing prognose bedrijventerreinen

De accountant ziet de portefeuillebenadering van de bedrijventerreinen als een kwantitatieve analyse en ziet een kwalitatief verbeterpunt om de behoefte per terrein te analyseren. We hebben juist de portefeuillebenadering gekozen om kwalitatieve redenen. Dit hebben we ook in de organisatie zo doorgevoerd. Er is één projectteam voor de bedrijventerreinen om bedrijven te begeleiden naar de juiste type bedrijventerrein. We merken dat juist daardoor de bedrijven zich vestigen op de plekken waar dat wenselijk is.

Juist door de portefeuillebenadering plukken we nu de vruchten van dat beleid. De verkopen op bijvoorbeeld Oosterveld nemen daardoor toe. In 2020/2021 is de zogenaamde 'klikbare kaart' voor de Hengelose terreinen gerealiseerd. Ondernemers en kavelzoekenden kunnen daarmee 24/7 online het aanbod van kavels, de prijzen en de geldende eisen vanuit het bestemmingsplan raadplegen, maar ook reeds op het terrein gevestigde bedrijven zijn zichtbaar. Op dit moment is de belangstelling voor bedrijventerreinen, ondanks de Covid-19 pandemie, groot. Dit blijkt uit gesprekken van onze accountmanagers met geïnteresseerde bedrijven en uit een stijgend aantal opties en reserveringen voor de nog te verkopen kavels.

Parameters en verkoopprijzen

De onderbouwing van de parameters (alsmede de verkoopprijzen) is een document met een uitgebreide analyse van de economische situatie en zoveel mogelijk onafhankelijke bronnen ter onderbouwing. Dit stuk is door de Raad vastgesteld (zaak nummer 2444283) en wordt door de accountant als toereikend gezien.

Er waren geen verdere acties nodig.

Zichtbare toetsing door kundig medewerker

Alle calculatie opzetten worden getekend door een opdrachtgever, projectleider en een planeconoom. Daarnaast wordt op totaalniveau alle berekeningen, boekwaardes, reserve grondexploitatie et cetera gecontroleerd door het afdelingshoofd en wordt ervoor getekend. De accountant ziet die controle als toereikend. We gaan overigens de komende tijd gebruiken om te kijken hoe we dit proces verder kunnen optimaliseren.

Het proces is verder geoptimaliseerd. De gemeente bouwt zelf een controledossier op voor de jaarrekening. Dit controledossier bevat een rekenkundige controle, een controle op de aansluiting met het financieel pakket en een controle op de juistheid van waardering van de grondexploitaties. Dit controledossier is opgeleverd aan de accountant.

Verschillenanalyse

De accountant ziet de verschillenanalyse van projecten als een verbeterpunt. Waar de accountant op doelt is dat er dit jaar in een paar projecten fouten zijn gemaakt in de verschillenanalyse. Maar de verschillenanalyse is er wel degelijk met een inhoudelijke motivatie. In principe hadden we zelf al geconstateerd dat we in de planning van de jaarrekening tijd moeten gaan inruimen om deze analyse beter uit te kunnen voeren.

In de planning is tijd ingebouwd voor een uitgebreide analyse. Deze verschillenanalyse maakt onderdeel uit van het – hiervoor al gemelde - controledossier van de gemeente .

Winstneming in projecten

De wijze waarop winst wordt genomen wordt door de accountant als toereikend aangemerkt. De wijze waarop de berekening wordt gemaakt verschilt per accountant en per gemeente. Dit heeft te maken met de interpretatie van de wetgeving.

We hebben de tussentijdse winst besproken met de accountant. Het is geen onderwerp van discussie met de accountant. We gaan er daarom vanuit dat deze akkoord wordt bevonden.

10-jaarstermijn

Grondexploitaties met een looptijd langer dan tien jaar moeten expliciet en gemotiveerd door de Raad worden vastgesteld. De uitleg en motivatie staan, zoals elk jaar, in de paragraaf grondbeleid. Dit jaar wordt gevraagd om het op te nemen als apart beslispunt voor de Raad. Dit beslispunt wordt meegenomen bij de nog vast te stellen herzieningen van 2020.

Vorig jaar is het besispunt meegenomen door de Raad. Dit hoeft niet ieder jaar herbevestigd te worden. Indien er een grondexploitatie wel de tien jaar grens overschrijdt wordt het wel als besispunt meegenomen naar de Raad.

- **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 december 2019 exact 100% aan bij de jaarrekening 2019. Dit impliceert, dat de tot die datum gerealiseerde inkomsten en uitgaven in elke grondexploitatie juist zijn weergegeven en tevens dat zo lang het rentepercentage conform de aannahme is, de financieringskosten voor 2020 niet zullen afwijken van de in de herziening opgenomen bedragen. Omdat het eindresultaat een resultante is van boekwaarde en nog te realiseren inkomsten en uitgaven is het voor de bepaling van het eindresultaat van eminent belang, dat de basis van de berekeningen juist is.

Onderhanden werk

De boekwaarde minus de getroffen voorzieningen.

Exploitatieresultaat

Het voor gecalculeerde totaalresultaat van een grondexploitatie op basis van zowel gerealiseerde als nog te realiseren inkomsten en uitgaven. De som van de gerealiseerde en nog te realiseren verrekeningen tussen iedere zelfstandige grondexploitatie met de reserve grondexploitatie bepaalt het exploitatieresultaat van het grondbedrijf. De tot en met 2019 gerealiseerde verrekeningen maken onderdeel uit van het saldo van de reserve grondexploitaties per 01 januari 2020 en zijn tevens verdisconteerd in de boekwaarde per 31 december 2019 van de betreffende grondexploitatie.

Eindresultaat

Het op basis van voorcalculatie aan het einde van de looptijd vanuit iedere afzonderlijke grondexploitatie nog te verrekenen bedrag met de reserve van het grondbedrijf. Het eindresultaat is gelijk aan de boekwaarde verhoogd met na 01 januari 2020 nog te realiseren uitgaven en verminderd met na 01 januari 2020 nog te realiseren bijdragen en opbrengsten. Tussentijdse afdrachten aan of onttrekkingen van de reserve van het grondbedrijf maken in dit geval

onderdeel uit van de in de grondexploitatie opgenomen na 01 januari 2020 nog te realiseren uitgaven respectievelijk bijdragen.

Reserve grondexploitatie

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

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

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

Verkeerswaarde

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

Bijlage 2.1. Voorziening per grondexploitatie

Project	2020	
<u>Woningbouw:</u>		
Lange Wemen	€ 2,5	miljoen
't Rot	€ 3,0	miljoen
Broek Noord	€ 5,2	miljoen
Broek Oost	€ 1,1	miljoen
Marskant	€ 1,4	miljoen
Kristenbos	€ 0,0	miljoen
Hart van Zuid	€ 22,1	miljoen
	€ 35,4	miljoen
<u>Bedrijventerreinen:</u>		
Gezondheidspark	€ 5,9	miljoen
Oosterveld	€ 4,4	miljoen
De Veldkamp	€ 16,7	miljoen
Campus	€ 8,4	miljoen
Businesspark XL (o.b.v. laatste informatie)	€ 1,1	miljoen
	€ 36,5	miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV Veldkamp	€ 1,1	miljoen
	€ 1,1	miljoen
	€ 73,0	miljoen

Bijlage 2.2. Voorziening Materiële Vaste Activa

Project	Boekwaarde per m ²	Verkeerswaarde	Voorziening per m ²	Voorziening	
Schalmeden	€ 35	€ 10	€ 25	€ 6,2	miljoen
Sportpark Groot Driene	€ 80	€ 11	€ 68	€ 2,0	miljoen
Stadspark Weusthag	€ 3	€ 4	-€ 1	€ 0,0	miljoen
Westermaat Veld	€ 43	€ 9	€ 34	€ 1,6	miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 27	€ 15	€ 12	€ 1,6	miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 14	€ 12	€ 3	€ 1,4	miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 23,79	€ 19	€ 5	€ 0,9	miljoen
Overig					miljoen
				€ 13,8	miljoen

Bijlage 2.3. Meerjarenraming reserve grondexploitaties

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Reserve per 1 januari	97.914	100.717	102.128	100.345	91.752	83.714	84.346	80.363	82.471
Rente / rentecompensatie	768	1.813	1.838	1.806	1.652	1.507	1.518	1.447	1.484
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)		-1.813	-1.838	-903	0				
Mutaties in complexen:									
- Nog niet in exploitatie genomen gronden	41								
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	10	9	1.117	41	0	0	904	0	613
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	0	-0	-3.745	-10.409	-10.866	-2.168	-7.289	0	-1.256
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	51	9	-2.628	-10.367	-10.866	-2.168	-6.385	0	-643
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	98.693	100.726	99.499	90.858	82.537	83.053	79.479	81.809	83.313
Specifieke stortingen:									
Erfpachtresultaat	570	813	813	813	813	813	0	0	0
- Bijdrage rioolfonds	263	272	0	0	0	0	0	0	0
- Fonds bodemsanering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Bijdrage openbare verlichting	0	100	0	0	0	0	0	0	0
- Bijdrage Lange Wemen	248	0	0	0	0	0	0	0	0
- Bijdrage Veldwijk Noord	254	0	0	0	0	0	0	0	0
- Verhuur resultaat	78	0	0	0	0	0	0	0	0
- Tussentijdse winst Hemmelhorst	96	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal stortingen</i>	1.509	1.185	813	813	813	813	0	0	0
Reguliere onttrekkingen:									
Stimulering grondverkoop	-25	-50	-50	-50	-50	-50	0	0	0
Personeelslasten Grondzaken	-17	-50	-50	-50	-50	-50	0	0	0
Reeds bestemd:									
Nakomende kosten reeds afgesloten complexen	0	-13	-156	0	0	0	0	0	0
Afdrachten aan de Algemene Dienst:									
Lange wemen openbare ruimte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	0	-15	0	0	0	0	0	0	0
Reeds bestemd:									
Jaarlijkse afdracht bovo BXL (zaaknummer 2055845)	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
Bestemmingsreserve BXL (zaaknummer 2055845)	-336	-336	-336	0	0	0	0	0	0
De veldkamp afrekening rente	-161	-152	-147	-142	-136	-130	-123	-116	-108
Nadelen NIEGG		0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten VMBO	-6	-322							
ROK Veldwijk Noord/Watertorenpark		-287	0	0	0	0	0	0	0
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant	0	0	0	0	0	0	250	0	0
Exploitatie overeenkomsten Welbions	-18	16							
Tussentijds winst	1.421	1.539	1.012	563	841	950	997	1.019	998
Reserve bovenwijks:									
Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal specifieke onttrekkingen</i>	475	74	32	80	364	480	883	662	649
Mutatie saldo	1.984	1.259	845	893	1.177	1.293	883	662	649
Reserve per 31 december na specifieke mutaties	100.717	102.128	100.345	91.752	83.714	84.346	80.363	82.471	83.962
Voorziening tekortexploitaties	-54.098	-55.201	-53.783	-44.305	-34.325	-32.844	-27.115	-27.658	-28.824
Voorziening tekortexploitaties extern	-18.885	-19.110	-19.345	-19.590	-19.846	-20.113	-20.392	-20.684	-19.733
Voorziening NIEGG	-13.844	-13.844	-13.844	-13.844	-13.844	-13.844	-13.844	-13.844	-13.844
Tussentijdse winst Eindwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve na aftrek voorziening tekortexploitaties	13.890	13.972	13.372	14.012	15.699	17.546	19.011	20.286	21.561

Bijlage 3.1. Gerealiseerde verkopen in 2020

In de jaarschijf 2020 van de grondexploitaties per 01 januari 2020 zijn te realiseren verkoopopbrengsten geraamd tot een bedrag van € 19,5 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 2020 gerealiseerd is.

Woningbouw	gerealiseerd	verwacht	verschil
Lange Wemen		300.000	300.000
Landmanserve	600.000	900.000	-300.000
VMBO			
Broek Noord		2.600.000	-2.600.000
Broek Oost	500.000	2.100.000	-1.600.000
Exploitatie-overeenkomsten			
M-kwadraat			
kristenbos			
Veldwijk Noord	300.000	300.000	
Dalmeden	6.200.000	6.100.000	100.000
Medaillon			
Ziekenhuisstraat			
Gezondheidspark			
Hart van Zuid	2.100.000	2.000.000	100.000
Hemmelhorst		600.000	-600.000
Totaal	9.700.000	14.900.000	-4.900.000
Bedrijventerreinen			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Gezondheidspark		400.000	-400.000
Oosterveld	900.000		900.000
Twentekanaal Zuid			
Campus		1.200.000	-1.200.000
kanaalzone			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
De Veldkamp	2.000.000	2.800.000	-800.000
Businesspark XL	28.200.000	15.100.000	13.100.000
Totaal	31.100.000	19.500.000	11.600.000
exclusief BXL	2.900.000	4.400.000	-1.500.000
Overige functies			
	gerealiseerd	verwacht	verschil
Lange Wemen			
Hemmelhorst			
Hart van Zuid		200.000	-200.000
Gezondheidspark			
<i>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie:</i>			
Businesspark XL			
Totaal		200.000	-200.000
exclusief BXL		200.000	-200.000
Totaal (inclusief BXL)	40.800.000	34.600.000	6.500.000
Totaal (exclusief BXL)	12.600.000	19.500.000	-6.600.000

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2021

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

23 april 2021
Sector Fysiek
Afdeling Projecten, Vastgoed en Grondzaken



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	2
INLEIDING.....	4
COMPLEX 6: LANDMANSERVE.....	5
COMPLEX 28: MARSKANT	8
COMPLEX 44: VELDWIJK NOORD.....	10
COMPLEX 52: DALMEDEN	13
COMPLEX 54: MEDAILLON	16
COMPLEX 101: BROEK NOORD.....	19
COMPLEX 102: BROEK OOST	21
COMPLEX 104: LANGE WEMEN	23
COMPLEX 583: HERONTWIKKELING BECKUMERSTRAAT.....	26
COMPLEX: WIJKERSLOCATIE HEMMELHORST.....	28
COMPLEX 701: HART VAN ZUID, 1 ^E FASE LANSINKVELD NOORD.....	30
COMPLEX 702, 703 & 704:.....	
HART VAN ZUID, LANGE ERVE, EMGA & HOOFDINFRA 1 ^E FASE	33
COMPLEX 711 & 712:	
HART VAN ZUID, WTC BUSINESSDISTRICT, VEREENIGINGSGEBOUW	36
COMPLEX 713 & 715:	
HART VAN ZUID, LAAN HART VAN ZUID NOORD & -ZUID	39
COMPLEX 714: HART VAN ZUID, 2 ^E FASE KETELFABRIEK HVZ.....	42
COMPLEX 790: VERSPREIDE GRONDEN BINNEN HART VAN ZUID	45
COMPLEX 716: HART VAN ZUID, 2 ^E FASE – KANAALZONE	47
COMPLEX 16: GEZONDHEIDSPARK	49
COMPLEX 35: OOSTERVELD.....	52
COMPLEX 96: WESTERMAAT CAMPUS	54
COMPLEX 103: WATERTORENPARK VELDWIJK NOORD	56

COMPLEX: WESTERMAAT DE VELDKAMP	58
COMPLEX: BUSINESSPARK XL	61
COMPLEX: MATERIËLE VASTE ACTIVA	63
COMPLEX 95: ERFPACHT	65

Inleiding

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

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

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

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

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

Complex 6: Landmanserve

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

Startdatum project	Het project is op 01-01-2004 gestart.
Oplevering / einddatum project	De verwachte einddatum van het project is 31-12-2023.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Realisatiefase
Investering/exploitatie	De bouwclaimovereenkomst met ontwikkelaars is afgekocht. Naar aanleiding daarvan is een nieuw ontwerp gemaakt. In dit nieuwe ontwerp worden minder woningen gerealiseerd.
Bestemming	Woningbouw en sport
Bouwvolume	101 woningen. Inmiddels zijn alle kavels in optie of verkocht.
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren (woningbouw) & Claudio Bruggink (Sport)
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Roy Fox
Planeconoom	Kees Pegman
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

In 2021 en 2022 worden fase 2 en 3 woonrijp gemaakt.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			101	70
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	9.619.000	7.571.000	696.000	8.267.000	1.352.000
Subsidies en bijdragen	-115.000	-136.000		-136.000	21.000
Opbrengsten	-7.579.000	-3.936.000	-3.637.000	-7.574.000	-5.000
Tijdsinvloeden	2.807.000	2.401.000	218.000	2.619.000	188.000
Eindresultaat	4.732.000		-2.723.000	3.177.000	1.555.000
CW eindresultaat	4.286.000			2.994.000	1.292.000
Boekwaarde	7.388.000	5.900.000			

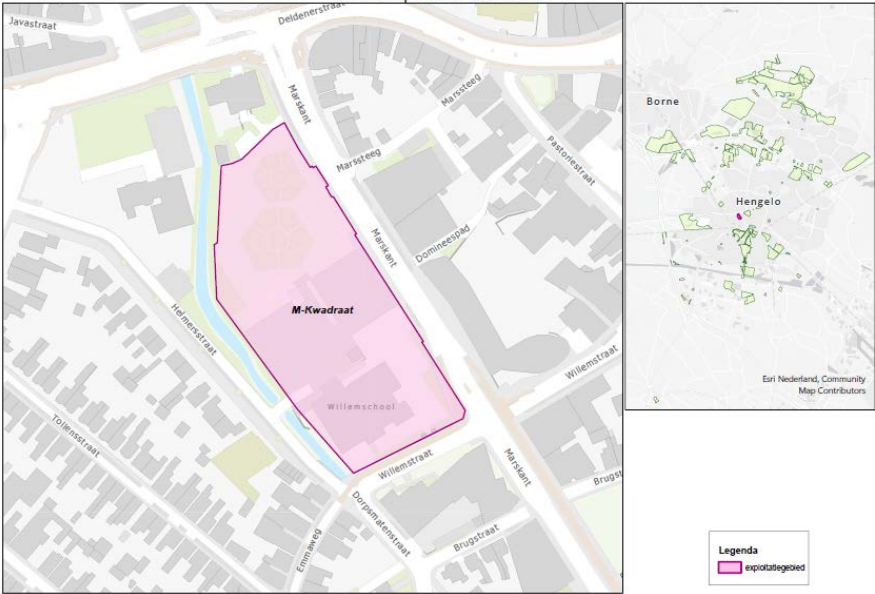
Korte toelichting op grex

Bij de herziening zijn de ramingen van de plankosten verlaagd met € 20.000 omdat het project sneller wordt gerealiseerd dan verwacht. Verder is het budget voor beheerskosten verhoogd met € 23.000 ter dekking van de verwachte OZB lasten. De kosten voor bouw en woonrijp maken zijn geactualiseerd en verhoogd met € 58.000. De begrote kosten nemen hierdoor in totaal toe met € 62.000. Voor een uitgevoerde bodemsanering werd € 1.000 ontvangen. De geraamde opbrengsten werden met € 6.000 neerwaarts bijgesteld na een controle op de nog uit te geven m² bouwgrond. Bij de jaarrekening 2020 hebben wij, om beter te voldoen aan de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), een administratieve correctie aangebracht op de in dit complex opgebouwde boekwaarde van de aangelegde voetbalvelden voor HVV Tubantia en de fietscrossbaan die voor fietscrossvereniging het Twentse Ros is aangelegd. De kosten die hiervoor zijn gemaakt- totaal € 1.414.000- worden op de balans nu verantwoord onder de vaste materiële activa. De boekwaarde van de grondexploitatie neemt hierdoor aanzienlijk af. Omdat het saldo van de nog te maken kosten en opbrengsten per 1-1-2021 niet wijzigt, verbetert het saldo van de grondexploitatie fors. In 2020 werd een incidentele bijdrage vanuit de subsidieregeling Duurzaam Veilig ontvangen van € 20.010. Verder zijn er kleine voordelen als gevolg van verlaging van de rente die aan de grondexploitaties wordt toegerekend én door versnelling van het project door snelle verkoop van de nog beschikbare kavels. Per saldo bedraagt het tekort op netto contante waarde per 1-1-2021 nu € 3 miljoen.

Risico's

Er bestaat een risico dat tijdens het bouwrijp maken van de grond nog verontreiniging van de bodem wordt aangetroffen waardoor extra onderzoeks- en saneringskosten ontstaan.

Complex 28: Marskant

Marskant Projectnummer: 28		
	Grondexploitatie Marskant  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	1,2 hectare
	Substructuur	0,4 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,8 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 Berfloebek en betreffende verduurzaming oevers.	
Startdatum project	Eind 2018 / begin 2020	
Oplevering / einddatum project	Afronding project in 2026.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Vorbereidingsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Woondoeleinden	
Bouwwolume	Maximaal 36 woningen	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

De grondexploitatie is door de raad vastgesteld. De voorbereidingen voor de sloop- en saneringswerkzaamheden zijn opgestart inclusief de benodigde onderzoeken.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			36	0
Kantoor/maatsch.	m2	1.240			
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	4.725.000	123.000	2.197.000	4.845.000	-120.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-3.448.000	0	-3.448.000	-3.448.000	0
Tijdsinvloeden	221.000	40.000	175.000	217.000	4.000
Eindresultaat	1.497.000			1.615.000	-118.000
CW eindresultaat	1.330.000			1.434.000	-104.000
Boekwaarde	2.528.000	2.690.000			-162.000

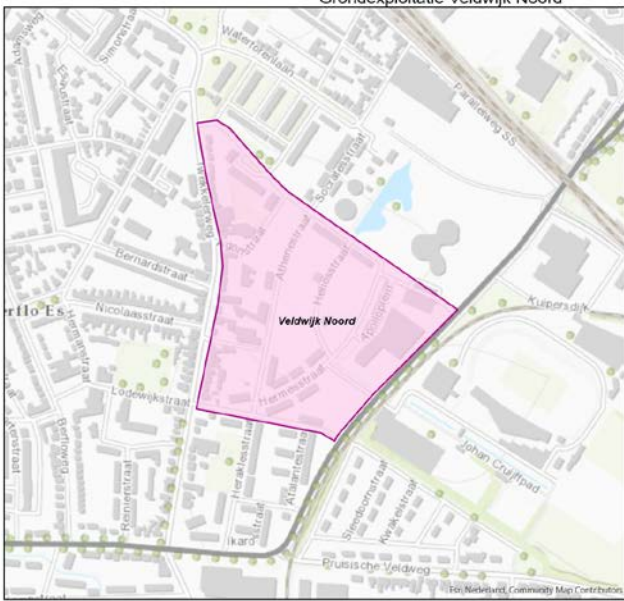
Korte toelichting op grex

Er zijn een aantal wijzigingen in de grondexploitatie geweest die separaat door de Raad (zaaknummer: 3113904) zijn vastgesteld. Het ging om het toevoegen van het gebouw Markant en de Willemschool. De grondexploitatie verbeterde door de toevoeging met € 0,8 miljoen. Met deze verbeterde grondexploitatie wordt de grondexploitatie nu vergeleken. Bij de vastgestelde grondexploitatie is uitgegaan dat de plankosten voor drie exploitatie overeenkomsten meegenomen konden worden in de grondexploitatie, omdat dit contractueel was afgesproken. Dit kan inmiddels niet meer conform de wetgeving. Omdat nu blijkt dat er kabels en leidingen verplaatst moeten worden, nemen de kosten toe met € 80.000. Daar staat een verbetering tegenover van de sloop, die € 60.000 lager uitvalt. Hiervan hebben we offertes ontvangen. Daarnaast is de inflatie (prijsstijging 2%) verwerkt in de prijzen (€ 25.000). We gingen er vanuit dat het gebouw Markant direct doorverkocht zou worden, waardoor er nauwelijks lasten geraamd zijn. Omdat op deze plek nog geen bestemming zit (een zogenaamde witte vlek in het bestemmingsplan), is het wenselijk om eerst de bestemming te wijzigen. Anders zijn kopers vrij in de ontwikkeling. Omdat we sturing willen hebben op de ontwikkeling gaan we het pand naar verwachting twee jaar later verkopen, waardoor we twee jaar beheer lasten extra hebben (€ 70.000). In totaal is er een verslechtering van het resultaat van € 0,1 miljoen.

Risico's

In de bodem bevinden zich nog kelders van het oude politiegebouw. De kelders zijn volgestort met puin en mogelijk ander bodemvreemd materiaal. Omdat de aard en omvang van dit materiaal niet volledig bekend is, bestaat de kans dat het opruimen hiervan met meer kosten en tijd gemoeid zal gaan. Een ander risico is dat de verkoop van Markant en omliggende bouwgrond vertraagt, waardoor er 1 jaar beheer lasten bijkomen. Daarnaast is het risico aanwezig dat met de huidige ontwerpen onvoldoende ruimte is gereserveerd voor retentie.

Complex 44: Veldwijk Noord

Veldwijk Noord Projectnummer: 44									
	Grondexploitatie Veldwijk Noord   Legenda exploitatiegebied								
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>7,1 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>3,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar gemeente</td><td>1,4 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar derden</td><td>2,9 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	7,1 hectare	Substructuur	3,8 hectare	Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare	Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare
Exploitatiegebied	7,1 hectare								
Substructuur	3,8 hectare								
Netto uitgeefbaar gemeente	1,4 hectare								
Netto uitgeefbaar derden	2,9 hectare								
Doel	Herstructureren van een oude volkswijk met voornamelijk sociale woningbouw naar een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving.								
Projectresultaat	Opbouw van een woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur. Dit bestaat uit: - De bouw van een winkelcentrum met een woontoren met 42 huurappartementen en een woontoren met 56 koopappartementen; - Circa 100 grondgebonden woningen grotendeels vrije sector; - Circa 30 zorgwoningen.								
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2009 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader.								
Oplevering / einddatum project	2022								
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing								
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.								
Bestemming	Wonen en gemengd								
Bouwwolume	Niet benoemd in bestemmingsplan.								
Investering/exploitatie	Het project wordt samen met de woningcorporatie uitgevoerd, met als uitgangspunt "de kosten in beeld, de kosten verdeeld". Dit is een afsprakenkader, opgesteld door het Ministerie van VROM, Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven.								

Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis
Projectleider	Koen van Ekeris
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

In 2021 worden onder andere de Hermesstraat en de fietsdoorgangen woonrijp gemaakt. Daarna wordt in 2021 de rest van het gebied woonrijp gemaakt.

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	191
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	17.628.000	16.456.000	1.433.000	17.889.000	-261.000
Subsidies en bijdragen	-14.176.000	-13.585.000	-305.000	-13.890.000	-286.000
Opbrengsten	-1.407.000	-1.409.000	-220.000	-1.629.000	222.000
Tijdsinvloeden	-3.437.000	-3.333.000	-45.000	-3.378.000	-59.000
Eindresultaat	-1.392.000		863.000	-1.008.000	-384.000
CW eindresultaat	-1.286.000			-969.000	-317.000
Boekwaarde	-2.124.000	-1.871.000			-253.000

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie verslechtert met ongeveer € 0,4 miljoen en dat komt door:

1. Toename van € 40.000 voor civiele kosten als gevolg van bijstelling van prijzen naar het huidige prijspeil (inflatie), maar ook door vele extra kleine werkzaamheden (van kapot gereden stoepen tot aan opruimen van vervuilingen, extra faseringskosten etc.);
2. Afname van € 286.000 aan subsidies doordat er nog enkele bijdragen in de grondexploitatie zaten die conform wetgeving hier niet gepresenteerd mochten worden. Deze staan nu in de reserve grondexploitaties;
3. Een rentenadeel van € 59.000. De rente in dit grondcomplex is een spaarsaldo, waardoor er jaarlijks rente toegevoegd wordt. Omdat de grondexploitatie naar verwachting een jaar eerder wordt afgesloten zal de renteopbrengst lager uitvallen.

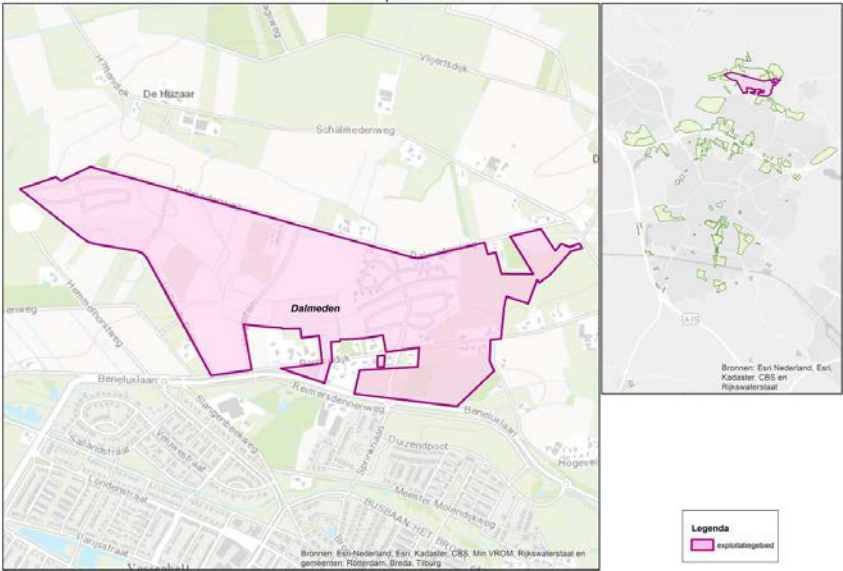
Herinrichting plein:

Het plein tussen de nieuwe woontoren (vlek N2 op de ontwikkelkaart) en het MFA worden anders ingericht dan eerder gedacht. De civiele kosten hiervan verhogen met circa €220.000. De ontwikkelaar van de appartemententoren realiseert het privé parkeren voor een deel in een gebouwde voorziening en een deel ongebouwd. De daarvoor benodigde grond koopt de ontwikkelaar van de gemeente naar verwachting voor eenzelfde bedrag als de toename van de inrichtingskosten. Hierdoor wordt de herinrichting van het plein kostenneutraal door de gemeente uitgevoerd.

Risico's

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

Complex 52: Dalmeden

Dalmeden Projectnummer: 52							
	Grondexploitatie Dalmeden  Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>68,4 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>36,7 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>31,6 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	68,4 hectare	Substructuur	36,7 hectare	Netto uitgeefbaar	31,6 hectare
Exploitatiegebied	68,4 hectare						
Substructuur	36,7 hectare						
Netto uitgeefbaar	31,6 hectare						
Doel	Realisatie van een hoogwaardig woongebied waarin voornamelijk particuliere opdrachtgevers hun droomhuis kunnen bouwen. Dalmeden vormt de afronding van de stad.						
Projectresultaat	De afronding van de stad door ruimte te bieden voor de realisatie van circa 520 woningen (waarvan inmiddels 278 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. Geschat wordt dat het grote aantal kavels dat moet worden afgezet niet binnen 10 jaar kan worden verkocht, gelet op de markt in Hengelo.						
Huidige fase project	Het project is verdeeld in diverse deelplannen. Een aantal deelplannen zijn in uitvoering en een aantal deelplannen zijn in de planvoorbereidingsfase.						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwvolume	Ongeveer 520 woningen						
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits						
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink						
Projectleider	Sam Landman						
Planeconoom	Christel zûm Grotenhoff						
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020						

Bouw en woonrijp maken

De deelgebieden Stroom Noord en Zuid, Meander Zuid (fase 1 en 2), Kern (Noord en Zuid), Bos (Noord en Zuid) en Kamers fase 1 en 2 zijn nu bouwrijp. In Meander Noord en Kamers zijn grond- (alleen Meander Noord) en rioleringswerkzaamheden uitgevoerd. Het woonrijp maken van Kern (Noord en Zuid) is afgerond. In Stroom Noord zijn werkzaamheden uitgevoerd aan de verharding, het groen en de openbare verlichting. Aan de Dalmedenweg zijn verhardingswerkzaamheden uitgevoerd en in Meander Zuid zijn werkzaamheden uitgevoerd aan het groen.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			Ongeveer 520	278
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	53.584.000	1.359.000	9.241.000	53.586.000	-2.000
Subsidies en bijdragen	-1.002.000	-81.000	0	-1.002.000	0
Opbrengsten	-94.947.000	-6.166.000	-51.874.000	-96.401.000	1.454.000
Tijdsinvloeden	22.734.000	578.000	-3.951.000	22.983.000	-249.000
Eindresultaat	-19.632.000			-20.834.000	1.202.000
CW eindresultaat	-14.587.000			-15.480.000	893.000
Boekwaarde	30.059.000	25.750.000			4.309.000

Korte toelichting op grex

De grondexploitatie van Dalmeden verbetert met € 0,9 miljoen op contante waarde. Dit wordt door een aantal factoren veroorzaakt:

- Het grootste deel van de verbetering wordt veroorzaakt door de verhoging van de opbrengsten uit de kavelverkoop. Elk jaar wordt een nieuwe grondprijsnotitie vastgesteld. De verhoging van de verkoopprijzen was dit jaar 4% voor Dalmeden. Bij de tijdsinvloeden van de herzieningen van 2020, hebben we rekening gehouden met een prijsverhoging van 2%;
- Verder zijn er een paar kavels toegevoegd aan de grondexploitatie omdat de bestemmingsplannen inmiddels onherroepelijk zijn vastgesteld. In sommige gevallen waren deze kavels al wel meegenomen in de grondexploitatie, maar was er nog niet gekeken naar de kavel specifieke eigenschappen (zoals ligging, zon, bouwvlak en vorm). Deze kavel specifieke eigenschappen kunnen een nadeel of een voordeel zijn voor een koper. De minder perfecte kavels krijgen een korting en de meest ideale kavels krijgen een verhoging op de grondprijs. Deze eigenschappen worden omgezet naar een factor. De factor kan max -10% en +10% op de verkoopprijs zijn. Dat kan dus positief, maar ook negatief uitpakken voor de grondexploitatie;
- Dan hebben we de bijkomende kosten bij een kavel verkoop. Dit is een kleine positieve post en wordt niet geraamd in de grondexploitatie. Als bijkomende kosten moet je denken aan kadaster kosten en rente kosten voor als een klant extra tijd nodig heeft gehad in het verkoopproces. Soms zijn dat ook rente kosten van een potentiële klant als deze afziet van koop;
- Daarnaast is een erfpachtovereenkomst omgezet in een verkoop en zijn er inkomsten uit verhuurde en verpachte grond.

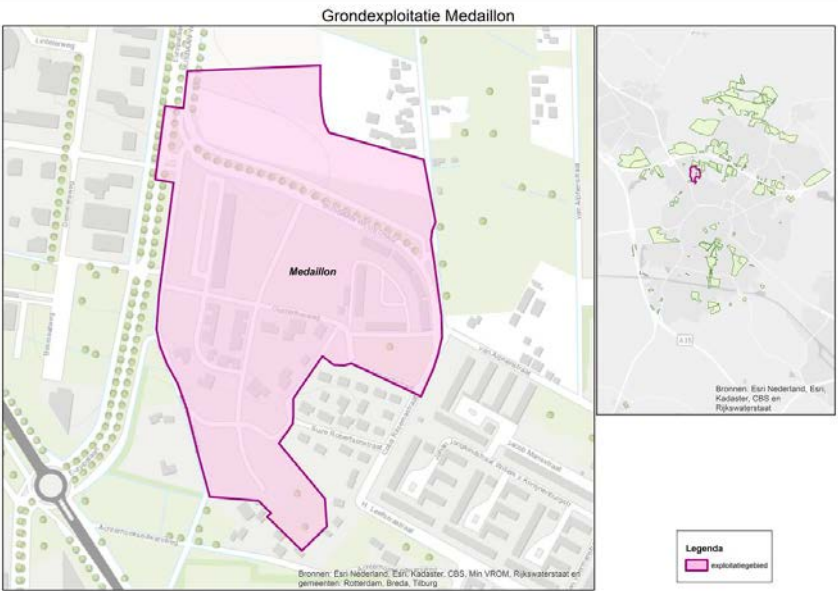
Ook is er een fout in de grondexploitatie hersteld. In een aantal regels stond een foutieve verwijzing in de opbrengstentabel. Deze foutieve verwijzing is opgelost.

De verkoop van de kavels, loopt ondanks de COVID-19 crisis, goed door. Dit heeft gevolgen voor de tijdsinvloeden. Enerzijds worden ze positief beïnvloed doordat je sommige kavels eerder verkoopt dan ze gepland waren. Als je opbrengsten eerder binnenkrijgt, dan gaat de boekwaarde omlaag en zijn de rente kosten lager. Anderzijds hebben deze vervroegde verkopen een negatief effect op de grondexploitatie omdat de nog te verkopen kavels elk jaar duurder worden door de indexering. De goed lopende verkoop heeft een zelfde invloed op de civiele kosten. Door werkzaamheden naar voren te halen omdat er eerder kavels bouw- en woonrijp moeten zijn, maak je kosten waar je nu geen rekening mee hebt gehouden. Maar de prijsverhoging in de tijd door de indexering komt dan ook te vervallen.

Risico's

Er zijn 2 risico's opgenomen, maar naar verwachting kunnen beide worden opgelost. De kans is daarom voor beide minimaal. Het eerste risico is de hindercirkel rond het agrarisch bedrijf van Ten Dam. Door wijziging in de wetgeving is de hindercontour verkleind. Hierdoor kon het bestemmingsplan voor Meander Noord (nader uit te werken) worden opgestart en de procedure loopt op dit moment. De bestemming voor Meander Noord is nu al wonen. De verwachting is daarom klein dat de 4 kavels in Meander Noord niet uitgegeven kunnen worden. Het andere risico is een fout die gemaakt is bij de actualisatie van ook het bestemmingsplan Meander Noord. Hierdoor kunnen er minder kavels uitgegeven worden dan oorspronkelijk bedoeld. Mocht deze fout niet gerepareerd mogen worden, dan kunnen de kavels 89 t/m 92 (in stedenbouwkundigplan) niet uitgegeven worden. In het nu in procedure zijnde bestemmingsplan Meander Noord wordt deze fout gerepareerd, maar er kunnen bezwaren tegen gemaakt worden, vandaar dat we het risico opnemen. Betreft 3 kavels in het moederplan en 4 kavels in het nieuwe stedenbouwkundige plan (andere verkaveling).

Complex 54: Medaillon

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

	verkocht. Alle 21 woningen zijn inmiddels bewoond. De woonrijpfase van de zuidelijke kavels is inmiddels afgerond. Herstelwerkzaamheden en het woonrijp maken van deelgebied 1 zal het komende jaar nog worden uitgevoerd. In 2021 zal het project worden afgesloten.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Deelgebied 1 bevindt zich nog in de realisatiefase. Dit gedeelte zal het komende jaar worden afgerond en worden overgedragen. In het overige projectgebied zullen nog wat herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Waar mogelijk zullen gronden worden overgedragen.
Investering/exploitatie	Oorspronkelijk is het plan opgezet als een gezamenlijke ontwikkeling van Gemeente Hengelo en Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. Deze samenwerking is beëindigd in 2012 waarbij Dura Vermeer alle gronden ten behoeve van de projectbouw heeft overgenomen. De gronden voor particulier opdrachtgeverschap (in totaal 21 kavels) waren gemeentelijk eigendom. Inmiddels zijn al deze gronden overgedragen aan de nieuwe gebruikers. Voor het gemeentelijk deel en de openbare ruimte wordt een grondexploitatie bijgehouden.
Bestemming	Wonen
Bouwwolume	212
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Joost van Doorn
Planeconoom	Christel Zûm Grotenhoff
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

De inrichting van de openbare ruimte wordt in de definitieve vorm en met de definitieve materialen afgerond en overgedragen. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen. De noodverlichting wordt vervangen door definitieve masten.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal			212	198
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	14.091.000	63.000	112.000	14.093.000	-2.000
Subsidies en bijdragen	-1.682.000	0	0	-1.676.000	-6.000
Opbrengsten	-15.417.000	0	0	-15.417.000	0
Tijdsinvloeden	1.272.000	-2.000	-32.000	1.303.000	-31.000
Eindresultaat	-1.736.000			-1.697.000	-39.000
CW eindresultaat	-1.702.000			-1.664.000	-38.000
Boekwaarde	-1.838.000	-1.777.000			-61.000

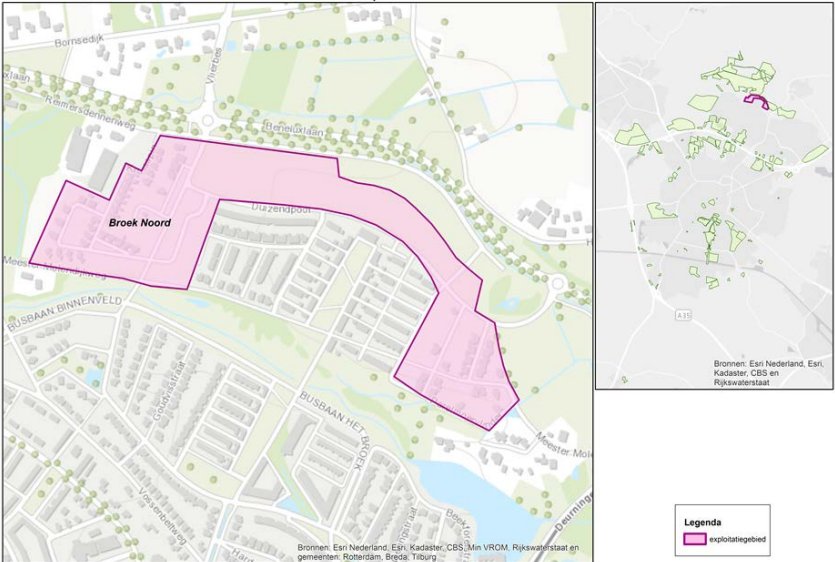
Korte toelichting op grex

Het project bevindt zich in de afrondende fase. Echter duurt deze fase langer dan vooraf gepland en voorzien. De kosten zijn met de inflatie (prijsstijging van 2%) opgehoogd, waardoor deze hoger uitvallen. Het rentenadeel komt door een administratieve verwerking van al genomen winsten. Eenzelfde voordeel ontstaat in de reserve grondexploitaties.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 101: Broek Noord

Broek Noord Projectnummer: 101							
	Grondexploitatie Broek Noord 						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>29,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>10,0 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>19,8 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	29,8 hectare	Substructuur	10,0 hectare	Netto uitgeefbaar	19,8 hectare
Exploitatiegebied	29,8 hectare						
Substructuur	10,0 hectare						
Netto uitgeefbaar	19,8 hectare						
Doel	Een kwalitatief hoogwaardige wijkontwikkeling in combinatie met de verkoop van kavels voor grondgebonden woningen te realiseren in de gebieden: ■ Silverveld; ■ Slingerveld; ■ 'De Noorderand'; ■ 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 2023 / begin 2024						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Realisatiefase						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwvolume	489 woningen						
Ambtelijk OG	Marcel Diepenmaat						
Projectleider	Rogier Jacobs						
Planeconoom	Kees Pegman						
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020						

Bouw en woonrijp maken

De Noordrand van Broek Noord moet nog bouwrijp worden gemaakt, dit vindt plaats in 2021 en 2022. Het woonrijp maken wordt naar verwachting uiterlijk in 2024 uitgevoerd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal			244	159
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	25.482.000	23.226.000	2.513.000	25.739.000	-257.000
Subsidies en bijdragen	-273.000	-273.000	0	-273.000	0
Opbrengsten	-29.276.000	-21.456.000	-7.998.000	-29.454.000	178.000
Tijdsinvloeden	9.719.000	9.107.000	510.000	9.616.000	103.000
Eindresultaat	5.653.000			5.628.000	25.000
CW eindresultaat	5.120.000			5.200.000	22.000
Boekwaarde	10.209.000	10.603.000			-394.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

De afkoop van een bouwclaim was eerder geraamd voor € 80.000 in complex Broek Oost, maar de afwikkeling ervan heeft uiteindelijk plaatsgevonden in dit complex en € 10.000 meer gekost. De civiele ramingen zijn naar prijsniveau 2021 gebracht door ze te indexeren met 2% voor in totaal € 43.000. Verder zijn nog ontbrekende opslagen uit de raming 2020 voor in totaal € 82.000 toegevoegd. Ten opzichte van de raming zijn in 2020 € 11.000 meer plankosten gerealiseerd dan begroot. De beheerkosten zijn verhoogd met € 31.000 vanwege het ontbreken van uitgifte in 2020. De beheerlasten voor onroerende zaakbelasting (de gemeente is langer eigenaar van de bouw kavels) zijn daarom voor 1 extra jaar bij-geraamd. Aan de kostenzijde levert dit een totaalbedrag van afgerond € 257.000 aan meerkosten op.

Opbrengsten:

De verkoopopbrengst van de Brusselstraat was ten onrechte niet in de raming verwerkt bij de herziening 2019-2020. Deze is nu toegevoegd voor € 161.000. De gemeentelijke kavels zijn met ingang van 1-1-2021 opnieuw gewaardeerd en met € 17.000 in waarde toegenomen. Beide bedragen leveren een verschil in opbrengsten op van € 178.000.

Tijdsinvloeden:

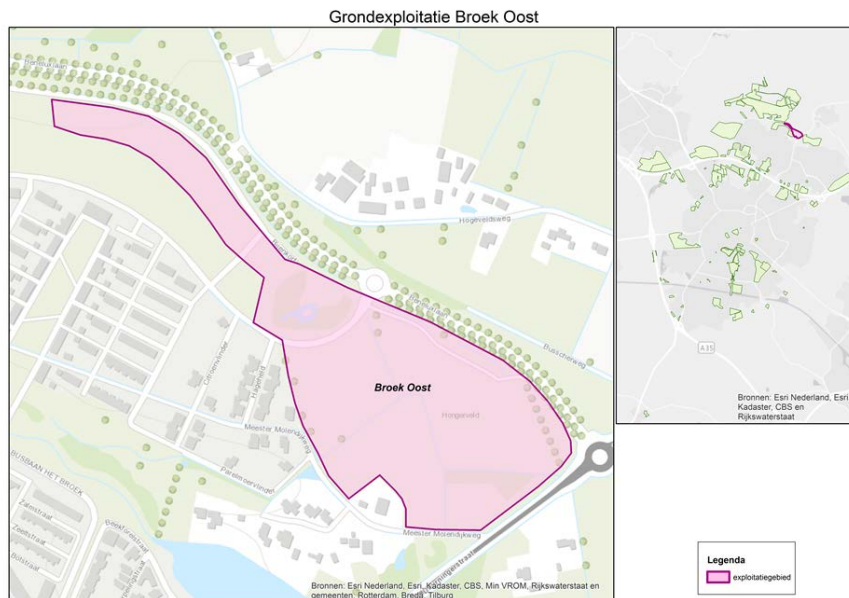
Als gevolg van rente-wijziging (van 2% naar 1,8%) en de overige wijzigingen ontstaat een voordelig verschil van € 103.000. Na herziening van de grondexploitatie bedraagt het tekort op eindwaarde 31-12-2024 € 5.628.000.

Risico's

In 2020 is over Broek Noord overeenstemming bereikt over het beëindigen van de bouwclaim. Eerder was dit een belangrijk risico van het project. De ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan van Broek-Noordrand veroorzaken weliswaar vertraging, maar geven geen aanleiding om te verwachten dat het bestemmingsplan niet vastgesteld en onherroepelijk kan worden. Voor een eventuele déconfiture van de wederpartij bestaat een (klein) rest risico.

Complex 102: Broek Oost

Broek Oost
Projectnummer: 102



Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	13,3 hectare
	Substructuur	11,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	2,1 hectare
Doel	De realisatie van 50 woningen.	
Projectresultaat	Verkochte kavels voor woningbouw.	
Startdatum project	2000	
Oplevering / einddatum project	Einde 2022 / begin 2023	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Bestemming	Woningbouw	
Bouwvolume	Ca 20.744 m² uitgeefbaar terrein	
Ambtelijk OG	Marcel Diepenmaat	
Projectleider	Rogier Jacobs	
Planeconoom	Kees Pegman	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

In 2021 wordt het gebied waar Koopmans 31 woningen gaat bouwen bouwrijp gemaakt. Na de bouwfase wordt het gebied in 2022 woonrijp gemaakt. In 2022 wordt ook het laatste deel van het terrein, waar vrije kavels worden uitgegeven, woonrijp gemaakt en worden het groen en de waterberging gerealiseerd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	Aantal			50	18
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	10.576.000	9.328.000	1.136.000	10.464.000	112.000
Subsidies en bijdragen	-5.554.000	-5.554.000	0	-5.554.000	0
Opbrengsten	-5.492.000	-2.817.000	-2.677.000	-5.494.000	2.000
Tijdsinvloeden	1.807.000	1.702.000	70.000	1.772.000	35.000
Eindresultaat	1.336.000			1.188.000	148.000
CW eindresultaat	1.235.000			1.142.000	93.000
Boekwaarde	-3.193.000	-2.659.000			-534.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

De afkoop van een bouwclaim in 2020 was geraamd voor een bedrag van € 80.000. Na afronding van onderhandelingen is het afkoopbedrag ten laste van complex Broek Noord gebracht waardoor in dit complex het bedrag vervalt. De plankosten zijn bij de herziening verhoogd met € 13.000 zodat voldoende budget is ingerekend voor afronding van dit project. De beheerskosten zijn verlaagd met € 3.000. Een restantpost voor bodemsaneringskosten van € 42.000 kon vrijvallen omdat deze kosten al zijn meegenomen in het budget voor bouw- en woonrijp maken. Door deze wijzigingen neemt het totaal van kosten af met € 112.000.

Opbrengsten:

In 2020 werd voor € 2.000 aan optievergoedingen ontvangen.

Tijdsinvloeden:

Als gevolg van lager rentepercentage en de hiervoor vermelde wijzigingen ontstaat een voordeel van € 35.000. Het eindsaldo van het plan verbetert in totaal met € 148.000 tot € 1.188.000 nadelig per 31-12-2022.

Risico's

Voor een eventuele déconfiture van de wederpartij bestaat een (klein) restrisico.

Complex 104: Lange Wemen

Lange Wemen Projectnummer: 104	
	Grondexploitatie Lange Wemen 
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; ■ Uitbreiding van winkelcentrum Thiemsbrug met circa 8.000 m² winkels/ voorzieningen; ■ Uitbreiding parkeergarage Thiemsbrug met circa 200 plaatsen; ■ Nieuwbouw 68 appartementen waarvan circa 50% sociale huur; ■ Sloop van 5.200 m² winkels, horeca en 28 woningen.
Startdatum project	Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. In 2010 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er een herstart is gemaakt met een veranderd kader. Dit geldt vanaf 2011. Het project in zijn huidige vorm is daarmee gestart in 2011.
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralnog geldt hiervoor het volgende: ■ Verkoop bouwgrond stadskantoor: gerealiseerd; ■ Verkoop bouwgrond commercieel deel: gerealiseerd; ■ Horeca inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld; ■ Horecaplein: uitgesteld; ■ Uitbreiding Thiemsbrug eerste fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld; ■ Uitbreiding winkels tweede fase inclusief bovenliggende woningen: uitgesteld.

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	De commerciële ontwikkeling van de horecawand, winkelcentrum etc. is een private opstalontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie.
Bestemming	Centrum, horeca, maatschappelijk (wonen, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, bergingen), maatschappelijk, horeca.
Bouwwolume	Het programma voor Lange Wemen bestaat uit: 1. Handhaven en opwaarderen van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug; 2. Wijzigen van de winkelbestemming op de 1e verdieping van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug in parkeren én parkeren toevoegen op de 2e verdieping; 3. Handhaven en opwaarderen van de bestaande parkeergarage Thiemsbrug; 4. Verwijderen van 5.200 m ² detailhandel en nieuwbouw van circa 8.160 m ² detailhandel; 5. Nieuwbouw van circa 200 m ² commerciële dienstverlening en circa 900 m ² horecaruimte; 6. Nieuwbouw circa 68 woningen waarvan 50% in de sociale huur; 7. Nieuwbouw stadskantoor van circa 9.000 m ² kantoor.
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis (gebiedsontwikkeling)
Projectleider	Ivo Heijenrath
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

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. Er moeten in 2021 alleen nog maar kosten worden gemaakt voor de grondexploitatie (sloop Ebenau pand).

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/Retail	m ²	5.200		8.200	
Horeca	m ²	200	200	900	
Woningen	aantal	28	21	68	
Kantoor/maatsch.	m ²	9.500	9.500	9.000	
Overig	m ²				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	13.968.000	13.282.000	920.000	14.201.000	-233.000
Subsidies en bijdragen	-4.880.000	-4.987.000	0	-4.987.000	107.000
Opbrengsten	-8.773.000	-8.448.000	-325.000	-8.773.000	0
Tijdsinvloeden	2.089.000	2.037.000	79.000	2.116.000	-27.000
Eindresultaat	2.403.000	2.557.000		2.557.000	-154.000
CW eindresultaat	2.310.000	2.458.000		2.458.000	-148.000
Boekwaarde	1.120.000	1.884.000			-764.000

Korte toelichting op grex

Na het vaststellen van de herziening van 2020 heeft de Raad in de tweede BERAP (zaaknummer 3128650) vastgesteld dat de grondexploitatie Lange Wemen met € 100.000 verslechterde. Daarna is het duidelijk geworden dat de sloop van het pand aan het burgemeester Jansenplein 11-17 € 175.000 duurder uitvalt dan eerder aangenomen. Deze verslechtering is middels een brief aan de Raad (zaaknummer 3153998) uitgelegd. De geraamde kosten voor het beheer van burgemeester Jansenplein 11-17 vielen veel lager uit doordat een groot deel in de sloopkosten zat. Deze raming is bijgesteld (verbetering € 30.000).

In 2020 is nog een subsidie toegekend waar niet op gerekend is. Het grootste deel van die subsidie is voor de grondexploitatie (verbetering € 107.000). Door de moeilijkheden met de sloop wordt er vanuit gegaan dat het project één jaar later afgesloten wordt. Dat houdt in dat er nog een jaar rentelasten extra bijkomt (verslechtering € 27.000).

Risico's

De gemeente heeft het voortgezet gebruik van de gronden van de ontwikkelaar bedongen (de gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar). De eis van de ontwikkelaars is dat ze geen last mogen hebben van het voortgezet gebruik in de bouwstroom. Als er wel een vertraging ontstaat waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden, kan de ontwikkelaar schade claimen. Een ander risico is de stagnatie van de ontwikkeling van het vastgoed door de ontwikkelaar. De panden zijn inmiddels gekocht door de gemeente en worden gesloopt. Vanwege technische complicaties bij de sloop kunnen problemen ontstaan.

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 eind 2023 het project Herontwikkeling Beckumerstraat gerealiseerd te hebben. De verkoop van de voormalige Tuindorpschool wordt in 2021 verwacht, de oude locatie van de machinefabriek Vos in 2022 en de kavel aan de Willem de Clercqstraat in 2023.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Het is de verwachting dat deze grondexploitatie binnen tien jaar afgesloten kan worden.	
Huidige fase project	Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.	
Investering/exploitatie	Het gaat om een grondexploitatie.	
Bestemming	De bestemming wordt wonen en voor een klein deel werken.	
Bouwvolume	Het programma voor Lange Wemen bestaat uit 10 wooneenheden.	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Martine Briggeman	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Bedrijven	m2	170 m2			
Horeca	m2				
Woningen	aantal			10	
School/maatsch.	m2	140 m2			
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	444.000	401.000	257.000	658.000	-214.000
Subsidies en bijdragen	0	0	0	0	0
Opbrengsten	-819.000	0	-819.000	-819.000	0
Tijdsinvloeden	-23.000	0	0	0	-23.000
Eindresultaat	-398.000			-162.000	-236.000
CW eindresultaat	-367.000			-153.000	-214.000
Boekwaarde	0	401.000			

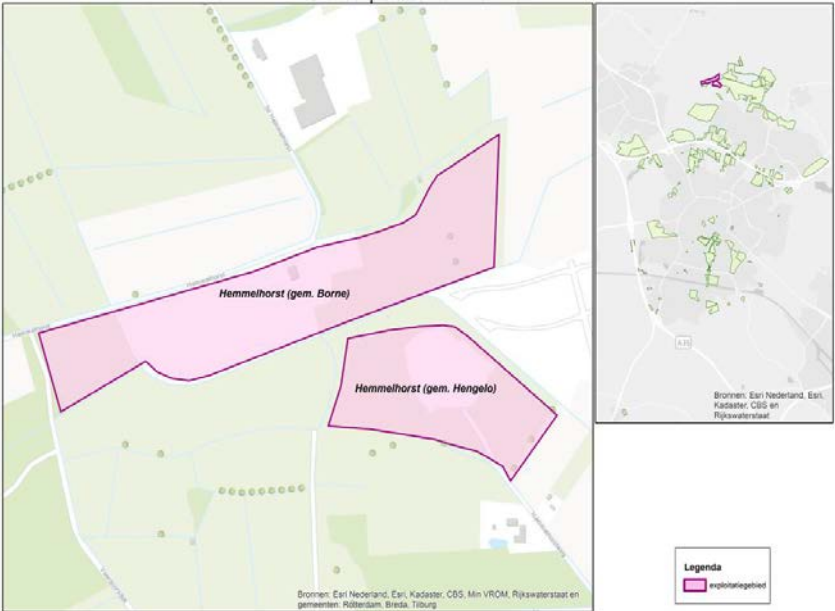
Korte toelichting op grex

Bij de vaststelling van de grondexploitatie is tevens vastgesteld dat een deel van de winst gebruikt wordt ter vergoeding van het al afgeboekte deel (ten laste van de reserve vastgoed) voor de machinefabriek Vos. Die werd vergoed van de reserve grondexploitaties aan de reserve vastgoed. Naar nu blijkt was het afboeken bij het vastgoedbedrijf volgens wetgeving niet mogelijk. Dat is teruggedraaid en daarom worden deze kosten nu wel meegenomen in de grondexploitatie. Dat veroorzaakt de stijging in de kosten en de tijdsinvloeden (doordat de verwerving nu wordt meegenomen zijn er meer rentelasten). In totaal verslechtert de grondexploitatie daardoor met ruim € 0,2 miljoen. Hetzelfde voordeel ontstaat in de reserve grondexploitaties, waardoor het per saldo budgetneutraal is voor het grondbedrijf.

Risico's

Niet van toepassing

Complex: Wijkerslocatie Hemmelhorst

Hemmelhorst Projectnummer: -							
	Grondexploitatie Hemmelhorst 						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>12,5 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,9 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>9,6 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	12,5 hectare	Substructuur	2,9 hectare	Netto uitgeefbaar	9,6 hectare
Exploitatiegebied	12,5 hectare						
Substructuur	2,9 hectare						
Netto uitgeefbaar	9,6 hectare						
Doel	De Hemmelhorst is een grondexploitatie die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd. De 16 woningbouwkavels konden oorspronkelijk alleen gekocht worden door gegadigden die voor andere ruimtelijke ontwikkelingen werden uitgekocht. Nu kunnen de kavels ook aan anderen verkocht worden.						
Projectresultaat	Tot op heden zijn 3 kavels verkocht.						
Startdatum project	2008						
Oplevering / einddatum project	2030						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. De planvorming is afgerond en de kavels worden in fases bouwrijp gemaakt.						
Investering/exploitatie	De Hemmelhorst is een grondexploitatie, die gezamenlijk met de gemeente Borne wordt gevoerd.						
Bestuurlijk OG	Niet van toepassing						
Bestemming	Woningbouw						
Bouwvolume	Circa 16 woningen in totaal waarvan 5 in Hengelo.						
Ambtelijk OG	Niet van toepassing						
Projectleider	Loes Temmink (gemeente Borne)						
Planeconoom	Gineke Witvoet / Nick Klappe (gemeente Borne)						
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020						

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	m2				
Horeca	m2				
Woningen	Aantal			16	3
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	5.392.000	4.364.000	819.000	5.183.000	209.000
Subsidies en bijdragen	-40.000	-45.000	0	-45.000	5.000
Opbrengsten	-8.340.000	-1.472.000	-6.970.000	-8.442.000	102.000
Tijdsinvloeden	2.229.000	1.930.000	-32.000	1.898.000	331.000
Eindresultaat	-759.000	4.777.000	-6.183.000	-1.406.000	647.000
CW eindresultaat	-510.000	-1.154.000		-1.153.000	643.000
Boekwaarde	4.682.000	4.777.000			-95.000

Korte toelichting op grex

In 2020 is € 22.000 besteed aan plan- en beheerkosten, is er € 5.000 pacht ontvangen en is € 78.000 rente betaald. De geraamde kosten zijn met ongeveer € 209.000 afgenomen. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt doordat de kavels sinds medio 2020 op de vrije markt verkocht mogen worden. Een budget onvoorzien, groot 160.000, is hierdoor komen te vervallen. Hiernaast is de stelpost voor asbest saneren verlaagd met ruim € 50.000.

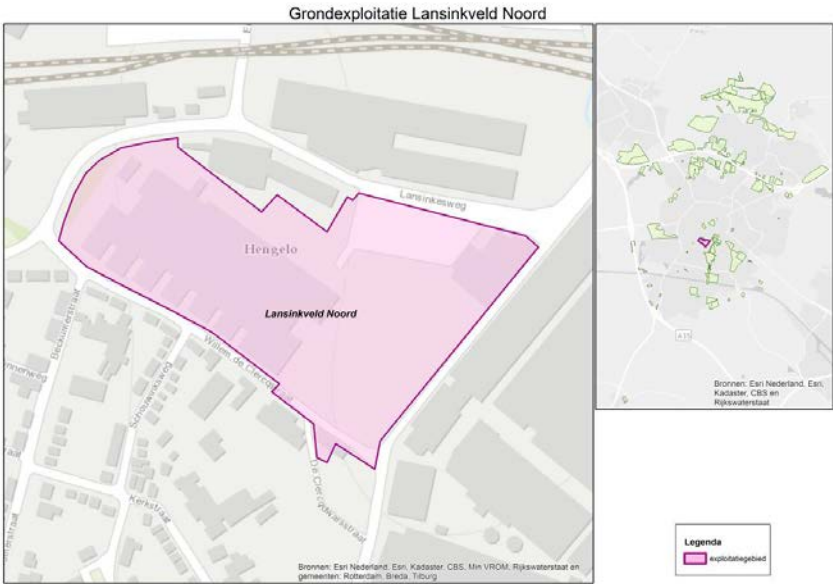
De raming van de opbrengsten is met € 102.000 gestegen door de marktontwikkeling in 2020. De tijdsinvloeden zijn gedaald doordat de rente is gedaald en doordat de looptijd is verkort. Per saldo verbetert het eindresultaat met € 647.000 op eindwaarde en met € 632.000 contant per 01-01-2021.

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

Risico's

Niet van toepassing

Complex 701: Hart van Zuid, 1^e fase Lansinkveld Noord

Hart van Zuid, 1 ^e fase Lansinkveld Noord Projectnummer: 701		
		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	5,2 hectare
	Substructuur	1,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	4,0 hectare
Doel	De ambitie is om in het deelgebied Lansinkveld Noord een dynamisch, binnenstedelijke techniek- en onderwijscampus te realiseren. Binnen het deelgebied is een grote menging van, en variëteit in, functies mogelijk.	
Projectresultaat	Zie voorgaand. Het ROC van Twente is in 2009 in gebruik genomen.	
Startdatum project	2002	
Oplevering / einddatum project	2026	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	De eerste fase van het project is gerealiseerd, voor de vervolgfases (Hijsch en woonwerkblok) worden plannen ontwikkeld. De locatie is, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, tijdelijk, verhuurd aan het ROC ten behoeve van parkeren.	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Gemengde doeleinden (onderwijs, wonen, kantoren, detailhandel, horeca, leisure)	
Bouwvolume	Maximaal naar schatting 75.000 m ² (kantoren gelimiteerd op 30.000 m ² , detailhandel gelimiteerd op 2.000 m ² b.v.o., horeca gelimiteerd op 400 m ² b.v.o., leisure gelimiteerd op 3.000 m ² b.v.o. en een discotheek groot maximaal 1.000 m ² b.v.o.)	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs	

Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

Binnen het deelgebied zal het tijdelijke parkeerterrein worden verwijderd en zal er bouwrijp gemaakt worden. Rondom de toekomstige bebouwing wordt openbare ruimte aangelegd. Een belangrijk element in de openbare ruimte is open water dat een rol heeft in de opvang en afvoer van regenwater. Begin 2021 wordt een vijver gerealiseerd nabij de brandweerkazerne en het ROC.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2			2.000	
Horeca	m2			1.400	
Woningen	Aantal			300	
Kantoor/maatsch.	m2	4.000	4.000		
Overig	m2	10.000	10.000	59.600	53.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	31.194.000	28.661.000	2.282.000	30.943.000	251.000
Subsidies en bijdragen	-19.222.000	-19.231.000		-19.231.000	9.000
Opbrengsten	-12.548.000	-5.234.000	-7.392.000	-12.626.000	78.000
Tijdsinvloeden	6.618.000	5.896.000	680.000	6.576.000	42.000
Eindresultaat	6.042.000			5.662.000	380.000
CW eindresultaat	5.365.000			5.028.000	337.000
Boekwaarde	10.397.000	10.092.000			305.000

Korte toelichting op grex

In 2020 is een huuropbrengst à € 219.000 gerealiseerd. Deze huuropbrengst is afkomstig van de tijdelijke verhuur van parkeerplaatsen en panden. De panden aan de Willem de Clerqstraat 5-9 zijn per 01-01-2021 niet langer opgenomen in de grondexploitatie. Met de administratieve verplaatsing van deze percelen zijn de verwervingskosten van de grondexploitatie met € 440.000 gedaald. De kosten van de voorbereiding van de aanleg van de vijver bedroegen afgerond € 76.000. Hiernaast zijn per saldo circa € 76.000 plankosten en circa € 33.000 beheerkosten gemaakt. De kosten van monitoring van grondwater bedroegen afgerond € 7.000 in 2020. De financieringskosten bedroegen € 163.000 in 2020.

De kosten van het bouw- en woonrijp maken worden met name door een toename van de kosten van de aanleg van de vijver circa € 158.000 hoger ingeschat. Met de administratieve verplaatsing van de panden aan de Willem de Clerqstraat 5-9 dalen naast de kosten ook de verwachte opbrengst met nominaal € 445.000.

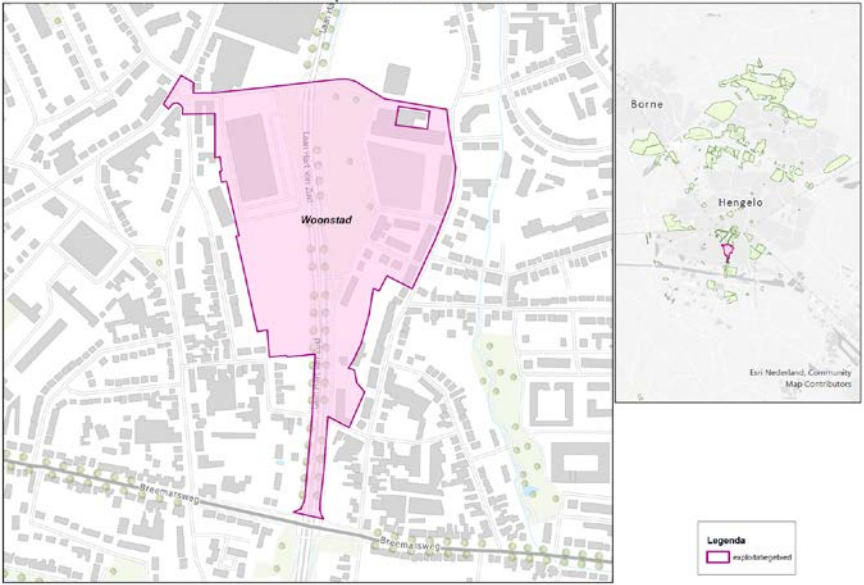
In 2020 is de verkoop van de gronden aan van Wijnen voorbereid. Op basis van de afspraken die afgelopen jaar gemaakt zijn, is een risicovoorziening voor potentiële gedeelde opbrengsten van circa € 370.000 vervallen per 01-01-2021. De financieringskosten zijn gedaald door de verlaging van het rentepercentage en de gewijzigde fasering.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 5.028.000 per 01-01-2021 en is daarmee ten opzichte van 2020 verbeterd met € 337.000. De verbetering wordt met name veroorzaakt door het vrijvallen van de risicovoorziening voor gedeelde opbrengst en door de lagere financieringskosten.

Risico's

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

Complex 702, 703 & 704: Hart van Zuid, Langer Erve, EMGA & hoofdinfra 1^e fase

Hart van Zuid, Langer Erve, EMGA, hoofdinfra 1 ^e fase Projectnummer: 702, 704 & 703		
	Grondexploitatie Woonstad en Laan Midden 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	9,4 hectare
	Substructuur	5,6 hectare
	Netto uitgeefbaar	3,8 hectare
Doel	De deelgebieden EMGA Zuid en Langer Erve vormen de verbindende schakel tussen de twee woonwijken van het zuidelijk stadsdeel. Tussen deze twee woongebieden wordt door het realiseren van woningbouw en wijkvoorzieningen en door het aanbrengen van fysieke verbindingen, de samenhang verbeterd. Met deze programmatische invulling en met de verbeterde ontsluiting door de aanleg van de Laan Hart van Zuid (1 ^e fase) vervullen deze deelplannen een cruciale rol in het versterken van het leefmilieu van het gehele zuidelijke stadsdeel.	
Projectresultaat	De laan is aangelegd tussen de Breemarsweg en Esrein. In Langer Erve zijn 158 woningen gebouwd. Het winkelcentrum, met daarboven 22 woningen, is gebouwd. In het gebied worden nog 126 woningen en circa 600 m ² bruto vloer oppervlak commerciële dienstverlening gerealiseerd.	
Startdatum project	2002	
Oplevering/ einddatum project	2024	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase	Uitvoerend stadium	
Grondexploitatie of investering	Grondexploitatie	
Bestemming	Wonen, verkeer, gemengde doeleinden	

Bouwvolume	Maximaal 39 woningen Stelplaats/Smederij, maximaal 85 woningen EMGA Zuid zuid, maximaal 80 woningen EMGA Zuid noord, maximaal 3.000 m ² gezondheidsvoorzieningen, dienstverlening
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Rogier Jacobs, Roy Fox
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

Binnen deelgebied Langer Erve wordt het bouwrijp maken binnen de strook langs de laan afgerond en wordt het woonrijp maken afgerond na de ontwikkeling van de strook langs de Laan en de Smederij. EMGA Zuid zuid wordt bouwrijp gemaakt op basis van een ontwikkelplan van Van Wijnen. Na de bebouwing wordt dit gebied woonrijp gemaakt. EMGA Zuid Noord is bouw- en woonrijp.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m ²			5.329	4.707
Horeca	m ²				
Woningen	Aantal			284	158
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	30.000	30.000		

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	50.431.000	43.170.000	3.563.000	46.733.000	3.698.000
Subsidies en bijdragen	-32.240.000	-31.406.000		-31.406.000	-834.000
Opbrengsten	-12.428.000	-12.428.000		-12.428.000	
Tijdsinvloeden	5.875.000	5.125.000	477.000	5.602.000	273.000
Eindresultaat	11.640.000			8.502.000	3.138.000
CW eindresultaat	10.929.000			7.915.000	3.014.000
Boekwaarde	6.689.000	4.460.000			2.229.000

Korte toelichting op grex

In 2020 is de grond in EMGA Zuid zuid voor € 2.081.000 geleverd aan Van Wijnen. In 2020 is circa € 116.000 uitgegeven aan plan- en beheerkosten en is circa € 105.000 uitgegeven aan financieringskosten.

Voor de strook langs de Laan is nog geen bouwplan vastgesteld. De plankosten worden per 01-01-2021 € 17.000 hoger ingeschat. Voor EMGA Zuid is de raming van de plankosten verhoogd met € 98.000.

De herinrichting van de Lansinkesweg en de Industriestraat is niet langer in de grondexploitatie opgenomen. Deze werkzaamheden worden in de jaarrekening 2020 verantwoord als investering met maatschappelijk nut. Investerings in de bestaande openbare ruimte mogen op basis van het BBV in de grondexploitatie verantwoord worden wanneer aangetoond kan worden dat het profijt van de investering aanzienlijk hoger is voor de in de grondexploitatie te ontwikkelen bouwgrond dan voor de bestaande stad. Dit kon niet aangetoond worden. De kosten binnen de grondexploitatie zijn hierdoor € 3.331.000 lager dan per 01-01-2020 gepresenteerd.

De kosten van de opvang van regenwater in Lansinkveld Noord werden in 2020 verantwoord in het deelplan Hoofdinfrastructuur maar zijn in 2021 weer verantwoord in Lansinkveld Noord. De bijdrage vanuit Lansinkveld Noord aan het deelplan Hoofdinfrastructuur van € 316.047 is hiermee komen te vervallen.

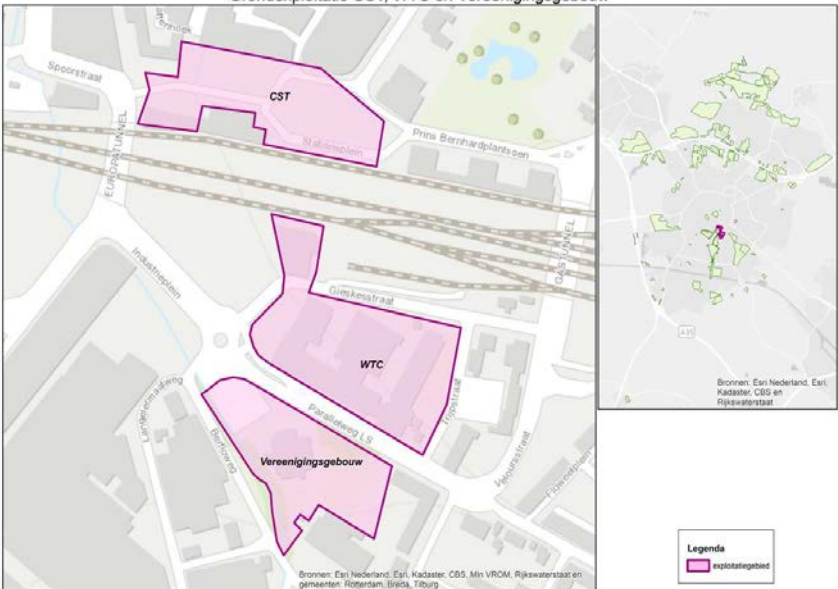
Het contante waarde resultaat van de grondexploitaties bedraagt € 7.915.000 per 01-01-2021 en is daarmee verbeterd met € 3.014.000 ten opzichte van 01-01-2020. Tegenover deze verbetering staat een per saldo € 1.413.000 lagere bijdrage aan de reserve grondbedrijf vanuit het GRP, het fonds bodemsanering en vanuit het budget voor verlichting.

Risico's

Binnen het deelplan EMGA is, ten zuiden van het winkelcentrum, een aanzienlijke bodemverontreiniging aanwezig. In de afspraken over de herijking is op basis van een voorstel van Van Wijnen een naar verwachting kostenbeperkende aanpak verwerkt. Wanneer deze aanpak op basis van wetgeving niet mogelijk blijkt te zijn, zal de gemeente bij moeten dragen in de extra kosten.

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

Complex 711 & 712: Hart van Zuid, WTC Businessdistrict, Vereenigingsgebouw

Hart van Zuid, Businessdistrict, Vereenigingsgebouw Projectnummer: 711& 712		
	Grondexploitatie CST, WTC en Vereenigingsgebouw  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 3,8 hectare Substructuur 1,8 hectare Netto uitgeefbaar 2,0 hectare	
Doel	Hart van Zuid levert zowel op (eu)regionaal niveau als op nationaal niveau een belangrijke bijdrage aan een duurzame versterking van de economische structuur. Daarvoor wordt in de Stationsomgeving een internationaal vestigingsmilieu gecreëerd voor bedrijven en instellingen gebaseerd op de aanwezige kennisintensieve bedrijven. Hiernaast worden kennisinstituten toegevoegd, worden de voorwaarden geschapen voor de vestiging van het WTC Twente en wordt de bereikbaarheid verbeterd. Eén van de hoofddoelstellingen is om een regionaal knooppunt te ontwikkelen waar een internationaal vestigingsklimaat ontstaat voor internationale en bovenregionale bedrijven en instellingen. Daarvoor vindt een ingrijpende herontwikkeling van de stationsomgeving plaats tot Centraal Station Twente. Essentieel voor het creëren van een internationale dimensie is de ontwikkeling van het Businessdistrict. Het ruimtelijke plan voor het gebied gaat uit van de volgende benadering: ■ een knooppunt van infrastructuur en bereikbaarheid; ■ een knooppunt van economische activiteit. De functionele ontwikkeling van het Businessdistrict wordt in nauwe samenhang met het Vereenigingsgebouw vormgegeven. In de spin off van het Businessdistrict wordt het Vereenigingsgebouw ontwikkeld als business centrum van Twente met als functies congres- & vergaderfaciliteiten en horeca.	

Projectresultaat	Poppodium Metropool, kantoren voor Siemens (afgerond 10.000 m ²) en de P&R garage met circa 275 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De voormalige MTS is gedeeltelijk geschikt gemaakt voor de huisvesting van de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hiermee is de eerste opstap voor de ontwikkeling van het Businessdistrict gezet, waardoor het WTC Twente ook in fysieke zin nadrukkelijk zichtbaar is op een betekenisvolle plek in de stationsomgeving van het Centraal Station van Twente. In de komende 10 jaar worden in het Business district 15.000 m ² kantoren en 50 woningen gerealiseerd. Het Vereenigingsgebouw wordt getransformeerd tot "business" centrum met congres, vergader- en horecafaciliteiten.
Startdatum project	2006
Oplevering / einddatum project	Het project kent verschillende deelprojecten die hun eigen planning hebben. Vooralsnog gelden hiervoor de volgende einddata: ■ Vereenigingsgebouw: 2022; ■ Business district: 2029.
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering/exploitatie	Grondexploitatie & Investering in Stationsplein, fietsenstalling en verbouw bouwdeel 5 en 6.
Bestemming	Educatieve doeleinden, bijzondere doeleinden, verkeersdoeleinden
Bouwvolume	Maximaal 39.000 m ² educatieve doeleinden
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Sam Landman, Koen van Ekeris
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	28.322.000	23.944.000	4.292.000	28.237.000	85.000
Subsidies en bijdragen	-18.032.000	-17.474.000	-10.000	-17.484.000	-548.000
Opbrengsten	-6.645.000	-1.790.000	-4.884.000	-6.674.000	29.000
Tijdsinvloeden	2.860.000	959.000	1.250.000	2.210.000	650.000
Eindresultaat	6.504.000			6.288.000	216.000
CW eindresultaat	4.839.000			5.170.000	-331.000
Boekwaarde	6.398.000	5.639.000			759.000

Korte toelichting op grex

In 2020 is € 151.000 besteed aan plan- en beheerkosten. Aan de voorbereiding van de sloop van bouwdeel 3 en 7 is circa € 40.000 besteed in 2020. Conform afspraak is € 695.000 besteed als bijdrage in de kosten van achterstallig onderhoud van het Verenigingsgebouw. De subsidie vanuit de nota Budget Ruimte is, zoals opgenomen in de herzieningen sinds 2015, herverdeeld over de deelplannen van fase 2b. Deze deelplannen hebben samen € 1.690.000 meer toegedeeld gekregen. Het exploitatieresultaat van de verhuur van kantoren in bouwdeel 5 en 6 bedroeg afgerond € 6.000 in 2020.

Het ontwikkelplan voor het Businessdistrict is nog niet afgerond in 2020; de corona crisis leidde tot nieuwe inzichten waardoor er een pas op de plaats gemaakt is. De verhuur van de kantoren in bouwdeel 6 heeft ook geleden onder deze crisis. Het exploitatieresultaat is ruim € 37.000 lager uitgevallen dan geraamd omdat er minder meters verhuurd zijn en de kosten hoger uitpakken dan geraamd. Het geraamde exploitatieresultaat voor de verhuur van de kantoren in bouwdeel 5 en 6 is in verband met de resultaten van de afgelopen 2 jaar en in verband met de klimaatseisen die gesteld worden aan kantoorruimten vanaf 2023 verlaagd met € 553.000.

De sloopkosten van bouwdeel 3 en 7 van de voormalige MTS zijn verlaagd met € 91.000 in verband met het aanbestedingsresultaat.

Het contante waarde resultaat verslechtert met € 331.000 per 01-01-2021. De verslechtering wordt veroorzaakt door de verlaging van het geraamde exploitatieresultaat van de verhuur. De verslechtering wordt gedempt door de verlaging van de sloopkosten, de gewijzigde fasering en het verkorten van de looptijd van het project.

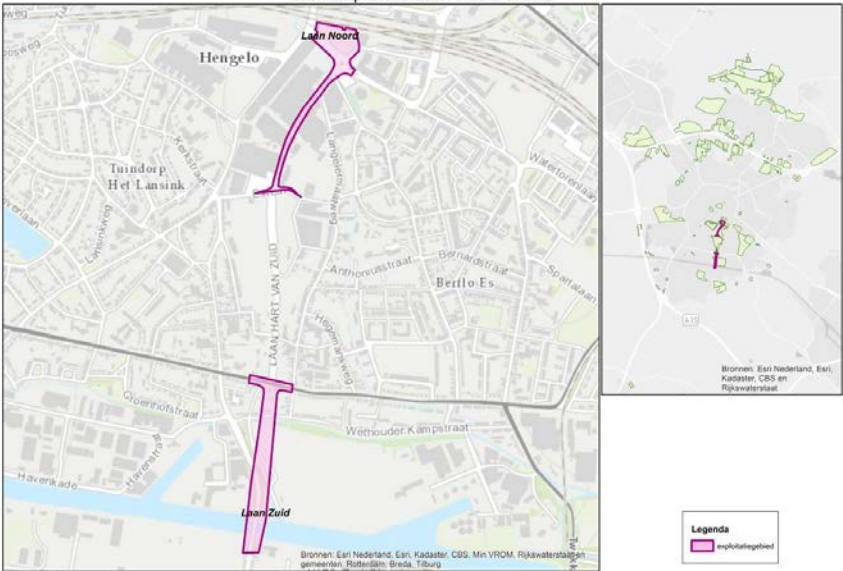
Risico's

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

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

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

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

Hart van Zuid, Laan Hart van Zuid Noord & -Zuid Projectnummer: 713 & 715							
	Grondexploitatie Laan Noord & Zuid  Legenda exploitatiegebied						
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>2,12 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>2,07 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>0,05 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	2,12 hectare	Substructuur	2,07 hectare	Netto uitgeefbaar	0,05 hectare
Exploitatiegebied	2,12 hectare						
Substructuur	2,07 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 Breemarsweg en de Boekeloseweg en kruist daarbij het Twentekanaal. Over het Twentekanaal is een nieuwe brug gerealiseerd. Door de aanleg van de Laan Hart van Zuid ontstaat er rond het Centraal Station Twente een internationaal vervoersknooppunt met een uitstekend vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en instellingen. Tevens wordt voor de Kanaalzone de aansluiting op het rijkswegenstelsel aanzienlijk verbeterd. Daarnaast verbindt de Laan Hart van Zuid de diverse deelgebieden van het plan Hart van Zuid met elkaar.						
Projectresultaat	■ De noordelijke Laan Hart van Zuid (tussen Esrein en Industriplein) inclusief aangepaste kruispunten met het Esrein en het Industriplein; ■ De zuidelijke Laan Hart van Zuid (tussen de Breemarsweg en de Boortorenweg) inclusief aangepaste kruispunten met de Breemarsweg, de ontsluitingsweg van de Kanaalzone, de Wethouder Kampstraat, de Boekeloseweg en de Boortorenweg. Onderdeel van dit wegvak vormt ook de kruising met de Omloopleiding;						

	■ De aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal.
Startdatum project	2010
Oplevering / einddatum project	2023
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Uitvoeringsfase
Investering / exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Verkeer, wonen
Bouwwolume	2 woningen
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Theo Kupper, Robert Dwars (extern)
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	Aantal	24		2	
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2	10.000			

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	43.644.000	40.075.000	1.753.000	41.827.000	1.817.000
Subsidies en bijdragen	-39.292.000	-36.029.000	-765.000	-36.794.000	-2.498.000
Opbrengsten	-142.000	-12.000	-133.000	-145.000	3.000
Tijdsinvloeden	-937.000	-1.482.000	192.000	-1.290.000	353.000
Eindresultaat	3.273.000			3.598.000	-325.000
CW eindresultaat	2.849.000			3.384.000	-535.000
Boekwaarde	1.344.000	2.551.000			-1.207.000

Korte toelichting op grex

In 2020 is de oeverbeschoeiing van de beek langs de noordelijke laan opnieuw hersteld, waarna de beek is overgedragen aan het Waterschap. Voor de aansluiting van de zuidelijke laan op de bestaande infrastructuur zijn in 2020 plannen gemaakt en zijn de werkzaamheden buiten gestart. Hieraan is € 226.000 besteed in 2020. In verband met de arbitragezaak die Dura heeft aangespannen tegen de gemeente zijn € 139.000 kosten gemaakt.

Hiernaast zijn per saldo circa € 34.000 plan- en beheerkosten gemaakt. De bijdrage van € 100.000 die in 2019 werd ontvangen uit de voorziening Riolering is overgeboekt naar de reserve grondexploitaties. De subsidie vanuit de nota Budget Ruimte is, zoals opgenomen in de herzieningen sinds 2015, herverdeeld over de deelplannen van fase 2b. Deze deelplannen hebben samen € 3.410.000 minder toegedeeld gekregen. Circa € 2.657.000 aan nog te innen subsidies (DUVV en Innovatiedriehoek) zijn geboekt in de grondexploitaties op basis van de gerealiseerde kosten.

In de loop van 2020 bleek er € 666.000 minder budget nodig voor de aansluiting van de zuidelijke laan, via de Ketelmakerij, op de Havenstraat, de Wethouder Kampstraat en de Boekeloseweg. De kosten die gemaakt zijn voor het vervangen van damwanden à € 893.000 en een vergoeding die daartegenover stond van Rijkswaterstaat à € 751.000 zijn niet meer in de grondexploitatie verantwoord. Het verschil tussen kosten en opbrengsten à € 142.000 is ten laste van de reserve grondbedrijf gebracht.

Voor het herstel van de oeverbeschoeiing, dat nodig was voor de overdracht van de beek aan het Waterschap, is € 40.000 meer budget nodig gebleken. In 2020 is vastgesteld dat geen afkoop som betaald hoeft te worden voor de afkoop van de verantwoordelijkheid voor verontreiniging van het diep grondwater. Hierdoor zijn de kosten van sloop en saneren verlaagd met € 320.000. De geraamde subsidie vanuit de innovatiedriehoek is per 01-01-2021 verlaagd met € 1.646.000 omdat de raming van de kosten verlaagd is.

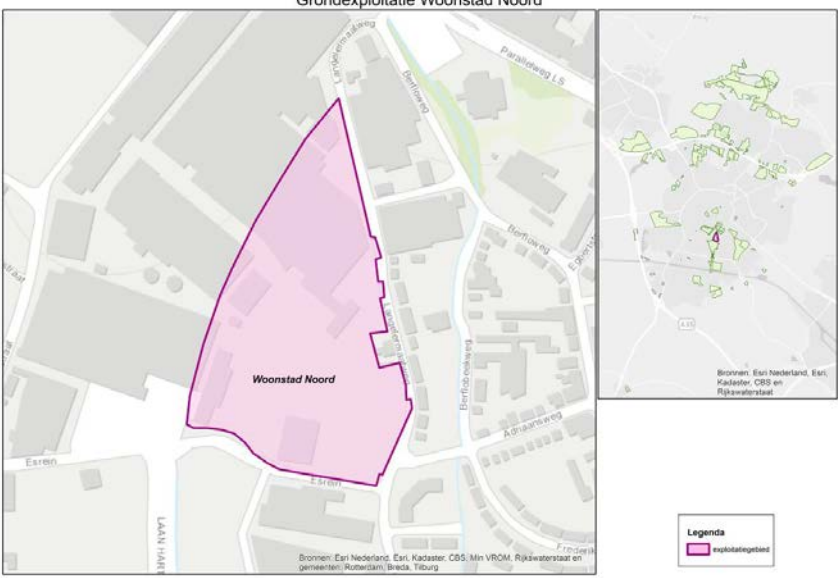
Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is verslechterd met € 535.000. De verslechtering wordt veroorzaakt door de verlaging van de geraamde subsidie. De verslechtering wordt gedempt doordat de kosten voor de aansluiting van de zuidelijke laan lager zijn en doordat geen afkoop som voor de afkoop van de verantwoordelijkheid van het diep grondwater betaald hoeft te worden.

Risico's

Voor de Laan zijn subsidies verstrekt op basis waarvan de werkzaamheden binnen een bepaalde termijn gerealiseerd moeten worden. Wanneer deze termijn niet gehaald wordt of wanneer niet aan alle voorwaarden voldaan kan worden, kunnen subsidies lager vastgesteld worden.

De aannemer van de zuidelijke laan heeft een claim neergelegd voor meerkosten die samenhangen met de vertraging die ontstaan is. De aannemer meent dat de vertraging te wijten is aan het handelen van de gemeente en heeft de gemeente gedaagd. De proceskosten zijn ingeschat en opgenomen in de grondexploitatie. Het risico bestaat dat het proces meer tijd kost dan op voorhand ingeschat.

Complex 714: Hart van Zuid, 2^e fase Ketelfabriek HVZ

Hart van Zuid, 2 ^e Ketelfabriek HvZ (voorheen Woonstad Noord) Projectnummer: 714	
	Grondexploitatie Woonstad Noord  Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 3,7 hectare Substructuur 1,1 hectare Netto uitgeefbaar 2,6 hectare
Doel	Ten aanzien van Ketelfabriek HvZ is de ambitie om op termijn op deze locatie een woonmilieu toe te voegen met langs de Laan een wand van afschermende functies voor het industrielaawaai, waarbij het terrein daarachter kan worden ingevuld met een woonmilieu aansluitend op de bestaande woonbebouwing. De inschatting is dat circa 40 woningen per hectare bruto woongebied, kunnen worden gerealiseerd in dit gebied. Op 3,7 hectare zouden dus circa 150 woningen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van het gebied tussen de Langelermaatweg, Esrein en de noordelijke Laan Hart van Zuid wordt niet voorzien vóór 2027.
Projectresultaat	- Op basis van de ambitie 150 woningen; - Op basis van de grondexploitatie herstructurering van 2,6 hectare bedrijventerrein.
Startdatum project	2010
Oplevering / einddatum project	2028
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	In de afspraken die gemaakt zijn over de herijking van de samenwerking is overeengekomen dat de Van Wijnen het terrein in 2027 overneemt. Tot die tijd huurt Van Wijnen het terrein.
Huidige fase project	Met een stagnerende woningmarkt, is er een zodanige vertraging ontstaan in de ontwikkeling van het plan Hart van Zuid dat de ontwikkeling van Ketelfabriek HvZ op korte termijn niet realistisch is. Daarom is in de grondexploitatie uitgegaan van bedrijventerrein. Het terrein is tijdelijk verhuurd aan Van Wijnen.
Investering/exploitatie	Grondexploitatie
Bestemming	Bedrijventerrein
Bouwvolume	37.000 m ² grond

Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink
Projectleider	Rogier Jacobs
Planeconoom	Gineke Witvoet
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

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				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²	14.000	13.500	26.181	136

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	11.676.000	8.253.000	3.425.000	11.679.000	-3.000
Subsidies en bijdragen	-8.483.000	-7.468.000	-1.015.000	-8.483.000	
Opbrengsten	-3.842.000	-23.000	-3.671.000	-3.694.000	-148.000
Tijdsinvloeden	-262.000	-169.000	54.000	-115.000	-147.000
Eindresultaat	-911.000			-613.000	-298.000
CW eindresultaat	-778.000			-523.000	-255.000
Boekwaarde	2.351.000	593.000			1.758.000

Korte toelichting op grex

De plan- en beheerkosten bedroegen € 42.000 in 2020. Van Wijnen heeft de grond in Woonstad Noord, conform afspraak, gehuurd. De grond onder hal 16 is verpacht. De opbrengst uit huur en canon bedroeg € 167.000 in 2020. De subsidie vanuit de nota Budget Ruimte is, zoals opgenomen in de herzieningen sinds 2015, herverdeeld over de deelplannen van de fase 2b. Dit deelplan heeft € 1.670.000 meer toegedeeld gekregen.

De indexering van de opbrengst was niet conform de met Van Wijnen afgesproken index opgenomen in de herziening per 01-01-2020. Hierop is een correctie verwerkt in de herziening per 01-01-2021.

Het contante waarde resultaat is verslechterd met € 255.000 per 01-01-2021. Deze verslechtering is met name te wijten aan de correctie van de opbrengst indexering.

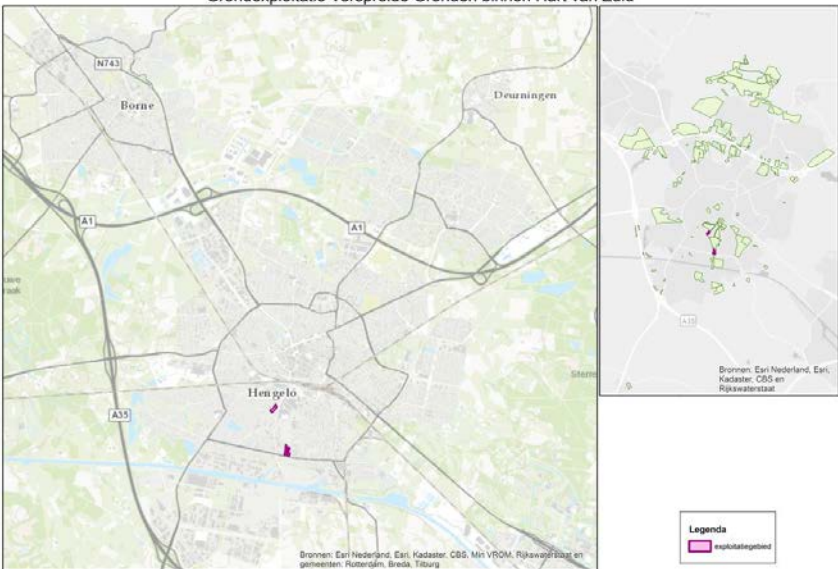
Het grondexploitatie resultaat dat gepresenteerd wordt, is gebaseerd op de uitgangspunten zoals gehanteerd voor de vaststelling van de grondexploitatie in 2013. Met de toezegging van subsidie uit de woningbouwimpuls zal in 2021 een gewijzigde grondexploitatie, waarin uitgegaan wordt van woningbouwontwikkeling, worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Risico's

De garantstelling die Van Wijnen gesteld heeft, is in beperkte mate geldig na 2021. Wanneer de afspraken niet nagekomen worden, zal met een juridische procedure schadevergoeding geëist moeten worden.

50% van Ketelfabriek (voorheen woonstad N) moet worden ingericht als openbare ruimte om ruimte te bieden aan stedelijkheid rondom.

Complex 790: Verspreide gronden binnen Hart van Zuid

Verspreide gronden binnen Hart van Zuid Projectnummer: 790		
	Grondexploitatie Verspreide Gronden binnen Hart van Zuid 	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	0,9 hectare
	Substructuur	0,2 hectare
	Netto uitgeefbaar	0,7 hectare
Doel	Doel is om de gronden en opstallen te ontwikkelen of af te stoten. Dit kan bijdragen aan de afronding van Hart van Zuid.	
Projectresultaat	De opstallen zijn inmiddels afgestoten. De gronden worden ontwikkeld.	
Startdatum project	1998/2020	
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	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink	
Projectleider	Rogier Jacobs/Martine Briggeman	
Planeconoom	Gineke Witvoet	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	3.420.000	2.879.000	562.000	3.441.000	-21.000
Subsidies en bijdragen	-1.444.000	-1.444.000		-1.444.000	
Opbrengsten	-1.489.000	-819.000	-683.000	-1.502.000	13.000
Tijdsinvloeden	1.616.000	1.486.000	186.000	1.672.000	-56.000
Eindresultaat	2.102.000			2.168.000	-66.000
CW eindresultaat	1.981.000			1.963.000	18.000
Boekwaarde	2.052.000	2.102.000			-50.000

Korte toelichting op grex

In 2020 zijn circa € 16.000 plan- en beheerkosten gemaakt.

Per 01-01-2021 heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van € 1.963.000. Hiermee is het resultaat met circa € 18.000 verbeterd. Deze (fictieve) verbetering is veroorzaakt door de ongelijkheid tussen het rentepercentage (1,8%) en disconteringsvoet (2%).

Risico's

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

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

Hart van Zuid, 2 ^e fase – Kanaalzone Projectnummer: 716		
	Grondexploitatie Kanaalzone  Legenda exploitatiegebied	
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	9,6 hectare
	Substructuur	2,8 hectare
	Netto uitgeefbaar	6,8 hectare
Doel	Revitalisering van een bedrijventerrein aan het Twentekanaal voor watergebonden bedrijvigheid, waarbij onder andere een kwaliteitsverbetering van de openbare laad- en loskade plaatsvindt. Ook de interne en externe ontsluiting van het terrein wordt verbeterd.	
Projectresultaat	Een gerevitaliseerd bedrijventerrein voor onder andere watergebonden bedrijvigheid.	
Startdatum project	2010	
Oplevering / einddatum project	31-12-2026	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijventerrein	
Bouwwolume	68.000 m ² grond	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Sanne Elferdink /Marcel Diepenmaat	
Projectleider	Sybold Herder	
Planeconoom	Gineke Witvoet / Kees Pegman	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

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

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerde nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2				
Overig	m2			68.000	43.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	11.955.000	11.768.000	350.000	12.117.000	-162.000
Subsidies en bijdragen	-4.490.000	-4.483.000	-7.000	-4.490.000	
Opbrengsten	-8.569.000	-5.248.000	-3.443.000	-8.692.000	123.000
Tijdsinvloeden	133.000	216.000	-55.000	161.000	-28.000
Eindresultaat	-970.000			-904.000	-66.000
CW eindresultaat	-878.000			-802.000	-76.000
Boekwaarde	2.169.000	2.252.000			-83.000

Korte toelichting op grex

Kosten

De plankosten vanaf 2021 tot en met 2026 zijn her-berekend omdat het budget, behalve voor afronding van het bestemmingsplan, niet toereikend meer was om alle werkzaamheden uit te voeren tot het einde van het project in 2026. Er is daarom voor € 144.000 aan budget toegevoegd. De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd voor deelplan west met € 17.000. De beheerkosten voor dit terrein bedroegen in 2020 € 1.000. In totaal nemen de kosten hierdoor toe met € 162.000.

Opbrengsten

In 2020 zijn de te verkopen bedrijfskavels beter onder de aandacht gebracht. Er is vanuit de markt een groeiende belangstelling voor deze kavels en daarom is bij de actualisering van de grondprijzen besloten om de grondprijzen voor de nog te verkopen kavels met ingang van 01-01-2021 te verhogen met € 5 per m².

Dit levert een verhoging van de geraamde opbrengsten op van € 123.000.

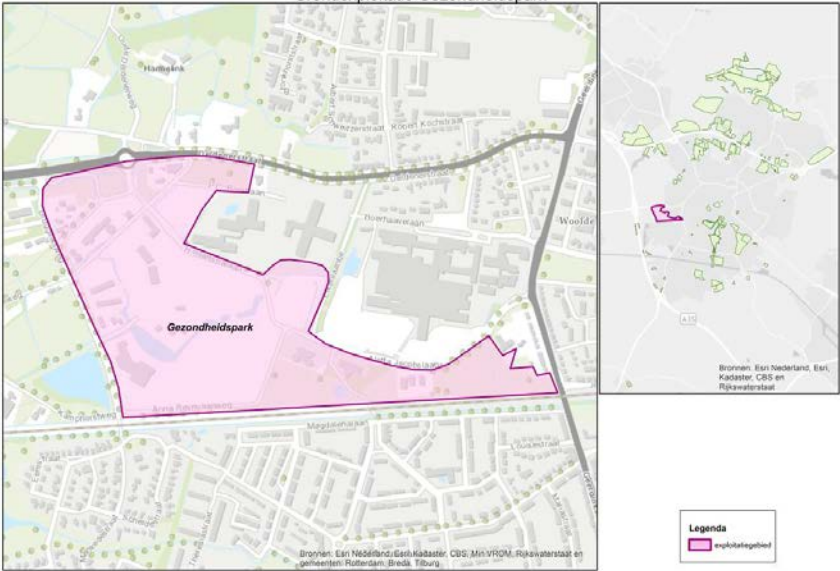
Tijdsinvloeden

De looptijd van het plan is met 1 jaar verlengd tot 2026. De rente- en indexeringskosten nemen (ondanks een lager rentepercentage) als gevolg van deze wijzigingen toe met € 28.000. Door dit alles verslechtert het saldo op eindwaarde met € 66.000.

Risico's

Niet van toepassing

Complex 16: Gezondheidspark

Gezondheidspark Projectnummer: 016		
	Grondexploitatie Gezondheidspark  Legenda [Pink box] exploitatiegebied	
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, instanties, bedrijvigheid en reguliere woningen voor specifieke doelgroepen. Een woonrijp gebied dat kan worden overgedragen aan beheer nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond.	
Startdatum project	In 1994 is er een Masterplan Gezondheidspark gemaakt, waarmee de start van het Gezondheidspark een feit was.	
Oplevering / einddatum project	De grondexploitatie houdt rekening met verkoop van de laatste kavels in 2029.	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Realisatiefase	
Investering/exploitatie	Grondexploitatie	
Bestemming	Bedrijvigheid, wonen, maatschappelijk	
Bouwvolume	Circa 123.000 m ²	
Bestuurlijk OG	Bas van Wakeren	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Sam Landman	
Planeconoom	Christel Zûm Grotenhoff	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

De openbare ruimte tussen de projectmatige grondgebonden woningen is woonrijp gemaakt. Ook de Anna Reynvaanweg moet geasfalteerd worden. De overige bouwkavels en openbare ruimte is woonrijp.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerd e sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2			5.351	5.351
Woningen	aantal			68	69
Kantoor/maatsch.	m2			94.421	51.569
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.471.000	22.008.000	550.000	22.558.000	-87.000
Subsidies en bijdragen	-3.461.000	-3.483.000	0	-3.483.000	22.000
Opbrengsten	-22.218.000	-13.431.000	-8.787.000	-22.218.000	0
Tijdsinvloeden	10.386.000	9.155.000	1.237.000	10.392.000	-6.000
Eindresultaat	7.178.000			7.249.000	-71.000
CW eindresultaat	6.006.000			5.947.000	59.000
Boekwaarde	13.747.000	14.249.000			-502.000

Korte toelichting op grex

Bij de jaarrekeningcontrole 2019 constateerde accountant Deloitte dat de uitgifteprognose voor kavels in deze nichemarkt vaak niet is gerealiseerd in de afgelopen jaren. De accountant gaf later aan dat een marktonderzoek gewenst is om de afzetprognose van de grondexploitatie beter te kunnen onderbouwen. In 2020 is daarom aan Snelderzijlstra bedrijfsmakelaars gevraagd om hierover advies uit te brengen. In hun rapport spreekt SZ de verwachting uit dat na de Covid-19 pandemie er veel meer in de sectoren zorg en gezondheid zal worden geïnvesteerd. Het gezondheidspark is, naast het inmiddels nagenoeg volledig uitgegeven Kennispark in Enschede, het enige bedrijvenpark met een specifiek gezondheidsprofiel. De kansen voor het terrein zijn daarom goed, mits er meer wordt ingezet op samenwerking met marktpartijen en een actievere acquisitie-strategie wordt ingezet.

Kosten:

Vanwege het achterblijven van de verkoop van kavels is bij de herziening een budget van € 50.000 aan de plankosten toegevoegd ten behoeve van verkoop-bevorderende activiteiten. Omdat er geen kavels zijn verkocht in 2020, is er voor 1 jaar plankosten bij-geraamd: € 37.000. De totale kosten nemen daardoor toe met € 87.000.

Opbrengsten:

In 2020 werd uit verhuur / pachten (Ambiq en ZGT) een niet geraamd bedrag van € 22.000 ontvangen. Deze opbrengsten worden niet geraamd, maar jaarlijks achteraf aan de grondexploitatie toegevoegd en verantwoord.

Tijdsinvloeden:

De kosten van tijdsinvloeden tezamen af met € 6.000. Het saldo op eindwaarde per 31-12-2029 verslechtert door de hiervóór vermelde ontwikkelingen met € 71.000 tot € 7,2 miljoen. Afronding en afsluiting van het project gezondheidspark staat gepland voor 2030.

Risico's

De uitgifte van de kavels kan langzamer verlopen dan gepland. Met constante monitoring wordt geprobeerd dit risico voor te blijven of te reduceren. Een ander risico is dat de te maken kosten voor het verkleinen van kavels (zodat deze beter verkoopbaar worden) niet doorbelast kunnen worden aan potentiële gebruikers van deze wegen en openbare ruimte.

Complex 35: Oosterveld

Oosterveld Projectnummer: 35	
	Grondexploitatie Oosterveld Legenda exploitatiegebied Bronnen: Eari Nederland, Eari, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 22,2 hectare Substructuur 7,1 hectare Netto uitgeefbaar 15,1 hectare
Doel	Met het project Oosterveld wordt door middel van actief grondbeleid in totaal 15 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein ontwikkeld.
Projectresultaat	Tot op heden zijn 21 kavels voor bedrijven verkocht en geleverd.
Startdatum project	2001
Oplevering / einddatum project	2032
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Ja. Uitgifteprognose is bij de herziening aangepast aan de marktsituatie en de verwachte afzet. Conform BBV-regels wordt geen opbrengstenindexering berekend over kavels welke volgens de huidige prognose over meer dan 10 jaar worden uitgegeven.
Huidige fase project	Het project wordt nu uitgevoerd. Het hele terrein is bouwrijp gemaakt. Het gaat er nu om de kavels zo snel mogelijk te verkopen.
Investering/exploitatie	Het project Oosterveld is een grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	Circa 15 hectare bedrijvigheid
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits
Ambtelijk OG	Marcel Diepenmaat
Projectleider	Sybold Herder
Planeconoom	Kees Pegman
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

De werkzaamheden bestonden uit het bouw- en woonrijp maken van het terrein en aanleg van de voorzieningen. Deze zijn afgerond. Er is een restantbudget voor kleine aanpassingen van de verkaveling beschikbaar.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			150.000	56.000

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	16.980.000	15.576.000	1.205.000	16.781.000	199.000
Subsidies en bijdragen	-763.000	-768.000		-768.000	5.000
Opbrengsten	-21.013.000	-8.419.000	-12.655.000	-21.074.000	61.000
Tijdsinvloeden	11.805.000	9.278.000	1.827.000	11.105.000	700.000
Eindresultaat	7.009.000		-6.045.000	6.044.000	965.000
CW eindresultaat	5.005.000			4.403.000	602.000
Boekwaarde	16.161.000	15.668.000			493.000

Korte toelichting op grex

Kosten en opbrengsten:

Bij de herziening van Oosterveld van vorig jaar is de uitgifte-prognose aangepast en de looptijd van de grondexploitatie verlengd. Tegen de verwachting in werden in 2020 twee kavels verkocht, samen goed voor 5.180 m² en € 855.000 omzet. Door een snellere verkoop van de kavels dan verwacht, kon de raming voor nog te maken plan- en beheerskosten worden verlaagd met € 199.000. Aan optievergoedingen werd in 2020 ca. € 5.000 ontvangen. De opbrengsten van in 2020 verkochte kavels, die deels nog in 2021 moeten worden geleverd, waren € 61.000 hoger dan in de grondexploitatie begroot.

Tijdsinvloeden:

Door verlaging van de rekenrente en aanpassing van de indexering van kosten en opbrengsten nemen de totale kosten af met € 700.000. Als gevolg van deze wijzigingen verbetert het saldo op eindwaarde met € 965.000.

Risico's

Op Oosterveld zijn een aantal grote kavels nog niet verkocht, terwijl de kleinere kavels al wel zijn afgenomen. Er is daarom een kans dat de verkaveling moet worden aangepast (kleinere kavels) en er extra ontsluitingswegen moeten worden aangelegd. De gevolgen hiervan zijn dat er meerkosten ontstaan voor ontsluiting terwijl de grondopbrengsten afnemen als er wegen worden aangelegd over kaveloppervlakte dat nu nog voorzien is om te verkopen.

Complex 96: Westermaat Campus

Campus Projectnummer: 96							
							
Ruimtegebruik	<table> <tr> <td>Exploitatiegebied</td><td>25,8 hectare</td></tr> <tr> <td>Substructuur</td><td>8,3 hectare</td></tr> <tr> <td>Netto uitgeefbaar</td><td>17,5 hectare</td></tr> </table>	Exploitatiegebied	25,8 hectare	Substructuur	8,3 hectare	Netto uitgeefbaar	17,5 hectare
Exploitatiegebied	25,8 hectare						
Substructuur	8,3 hectare						
Netto uitgeefbaar	17,5 hectare						
Doel	De realisatie van een aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein voor vernieuwende en innovatieve bedrijvigheid om de bovenlokale economie voor nieuwvestiging en groei van het bedrijfsleven in Hengelo.						
Projectresultaat	Het ontwikkelen van een aantrekkelijk, zich onderscheidend en goed bereikbaar bedrijventerrein.						
Startdatum project	2002						
Oplevering / einddatum project	2033						
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing						
Huidige fase project	Realisatiefase						
Investering/exploitatie	Grondexploitatie						
Bestemming	Bedrijvigheid						
Bouwvolume	17,5 hectare bedrijventerrein						
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits						
Ambtelijk OG	Roy Knobben						
Projectleider	Sybold Herder						
Planeconoom	Kees Pegman						
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020						

Bouw en woonrijp maken

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

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

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	22.911.000	22.347.000	729.000	23.076.000	-165.000
Subsidies en bijdragen	-2.542.000	-2.525.000	-17.000	-2.542.000	0
Opbrengsten	-28.826.000	-17.335.000	-11.490.000	-28.826.000	0
Tijdsinvloeden	18.351.000	16.318.000	2.808.000	19.126.000	-775.000
Eindresultaat	9.895.000			10.834.000	-939.000
CW eindresultaat	7.958.000			8.375.000	-417.000
Boekwaarde	18.439.000	18.805.000			-366.000

Korte toelichting op grex

Kosten:

Omdat in 2020 geen bouwgrond is verkocht, is de looptijd van het project met 1 jaar verlengd. Het budget voor promotie en acquisitie is verhoogd met € 42.000 en de plankosten verhoogd omdat de looptijd van de grondexploitatie is verlengd met € 83.000. Deze verlenging was nodig omdat de uitgifteplanning van de bedrijven- en kantoor kavels in overeenstemming is gebracht met het langjarig gemiddelde. Daarmee ontstaat een reële waardering van de grondexploitatie. Geen verkoop in 2020 betekent ook dat de eigenaarslasten van de gemeente langer doorlopen. Het budget voor beheer en OZB is daarom verhoogd met € 40.000. De geraamde kosten nemen hierdoor toe met € 165.000.

Opbrengsten:

De grondopbrengsten voor de bedrijven- en kantoren kavels op Campus zijn niet gewijzigd.

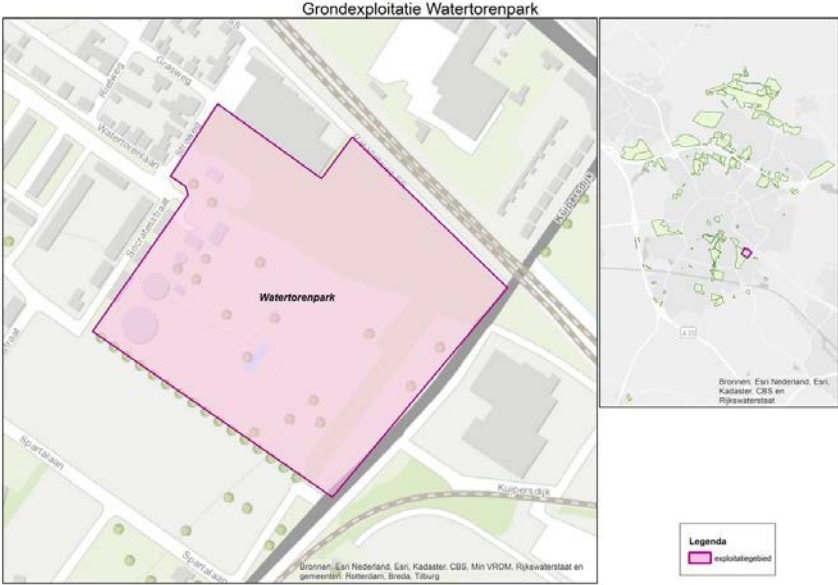
Tijdsinvloeden:

Naar aanleiding van de vaststelling van de rekenparameters voor de grondexploitaties gelden voor de bedrijfs- en kantoor kavels op Campus verschillende percentages voor opbrengstenstijging. Voor de grond bestemd voor kantoren wordt, vanwege de verzadiging van de kantorenmarkt, geen opbrengststijging verwacht tot 2024. Vanaf dat jaar is de opbrengststijging voorzichtig bepaald op 1% per jaar. Voor bedrijven kavels wordt vanaf 2022 gerekend met 2% per jaar. Door deze wijziging, in combinatie met verlenging van de looptijd, neemt het bedrag voor opbrengstenstijging in de grondexploitatie af met € 351.000 ten opzichte van de raming van 01-01-2020. In dit effect komt ook de BBV-regelgeving tot uitdrukking die ervoor zorgt dat na 10 jaar geen opbrengststijging in de grondexploitatie wordt berekend. Hoewel de rekenrente binnen de grondexploitaties is verlaagd met 0,2% geeft dit in dit plan geen voordeel omdat de looptijd en kosten zijn toegenomen. Het effect daarvan is € 411.000 negatief. Door de langere looptijd neemt ook de kostenstijging toe met € 13.000. Vanwege de gewijzigde tijdsinvloeden verslechtert de grondexploitatie met € 939.000 tot € 10,83 miljoen op eindwaarde 31-12-2033.

Risico's

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

Complex 103: Watertorenpark Veldwijk Noord

Watertorenpark Veldwijk Noord Projectnummer: 103		
		
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied	6,3 hectare
	Substructuur	5,0 hectare
	Netto uitgeefbaar	1,3 hectare
Doel	Het verbeteren van de leefbaarheid en sociale structuur van de wijk door te zorgen voor een groene ontmoetingsplek in de wijk.	
Projectresultaat	De fysieke realisatie van het Watertorenpark in de Berflo-Es waarvan de buitenruimtes van de brede school en de multifunctionele accommodatie (MFA) deel uitmaken. In dit park wordt een speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd voor alle leeftijdsgroepen en er wordt een deel van het F35 tracé in dit park gerealiseerd.	
Startdatum project	2009	
Oplevering / einddatum project	2020	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Uitvoeringsfase	
Bestemming	Maatschappelijk en groen	
Bouwvolume	Een brede school MFA	
Investering/exploitatie	Samen met Welbions is deze grondexploitatie gerealiseerd.	
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits	
Ambtelijk OG	Joop Nijenhuis	
Projectleider	Koen van Ekeris	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken

Gerealiseerd.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m2				
Horeca	m2				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m2			6.500	6.500
Overig	m2				

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	6.889.000	6.877.000	0	6.877.000	12.000
Subsidies en bijdragen	-5.761.000	-5.618.000	0	-5.618.000	-143.000
Opbrengsten	-1.312.000	-1.312.000	0	-1.312.000	0
Tijdsinvloeden	50.000	53.000	0	53.000	-3.000
Eindresultaat	-134.000			0	-134.000
CW eindresultaat	-131.000			0	-131.000
Boekwaarde	-191.000	0			-191.000

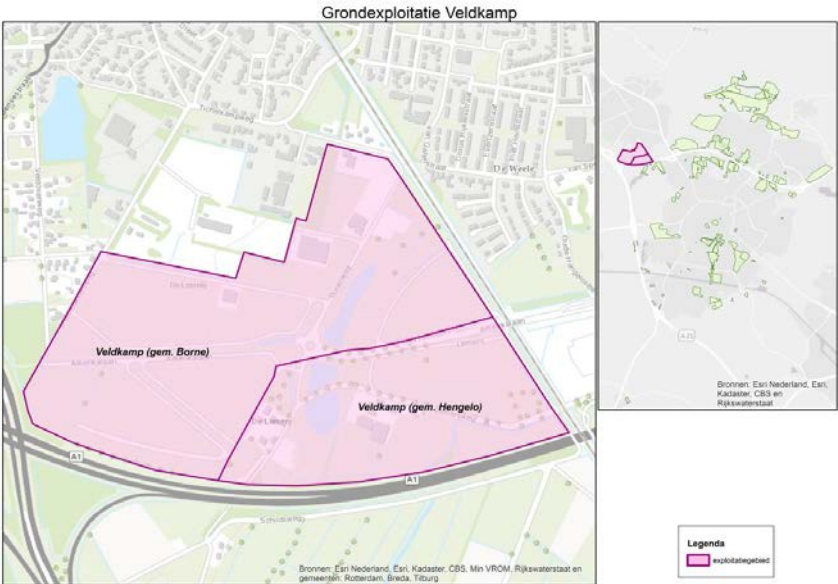
Korte toelichting op grex

De grondexploitatie is afgesloten. Het resultaat is naar de reserve grondexploitatie geboekt.

Risico's

De gemeente kiest er voor, in het kader van afspraken met de provincie, om geen extra woningbouw toe te staan op het niet onteigende deel van het watertorenpark. Daarmee komt de gemeente haar verplichting niet na en zal zij de contractpartner moeten compenseren.

Complex: Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp Projectnummer: -	
	 Grondexploitatie Veldkamp Veldkamp (gem. Borne) Veldkamp (gem. Hengelo) Legenda exploitatiegebied Bronnen: Eari Nederland, Eari, Kadaster, CBS, Min VROM, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg
Ruimtegebruik	Exploitatiegebied 56 hectare Substructuur 27 hectare Netto uitgeefbaar 29 hectare
Doel	Het versterken van de regionale economie door ruimte beschikbaar te maken voor groei van het bedrijfsleven van Hengelo en Borne.
Projectresultaat	Het realiseren van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp als regulier bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een omvang van ca. 56 hectare. Hiervan is circa 29 hectare uitgeefbaar. De bedrijfsspercelen variëren van 800 m ² tot 20.000 m ² (geen verplichte minimale afname). Gezien de uitstekende locatie aan de A1 en de goede verbindingen is het terrein zeer geschikt voor bedrijven uit de sectoren distributie, opslag en transport. Binnen het bedrijventerrein mogen bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zich vestigen, hetgeen het terrein onderscheidend maakt ten opzichte van andere bedrijventerreinen.
Startdatum project	De gemeente Hengelo en de gemeente Borne werken sinds 2002 aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp (voorheen Buren De Veldkamp). De uitgifte van kavels is in het najaar van 2008 gestart.
Oplevering / einddatum project	2030
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Voor het totale gebied de Veldkamp geldt dat de definitiefase is afgerond en het bestemmingsplan is vastgesteld. Het project bevindt zich in de realisatiefase. Afgezien van het deelgebied de Groene Wig is het terrein bouwrijp gemaakt en in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt.

Investering/exploitatie	Voor het bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld die door beide gemeenteraden is vastgesteld. Het betreft een gezamenlijke grondexploitatie met de gemeente Borne. De gemeente Hengelo is voor 80/115 ^e deel "aandeelhouder" in de grondexploitatie.
Bestemming	Bedrijvigheid
Bouwvolume	29 hectare bedrijventerrein
Bestuurlijk OG	Gerard Gerrits Michel Kottelman (gemeente Borne)
Ambtelijk OG	Roy Knobben Jack Zander (gemeente Borne)
Projectleider	Sybold Herder
Planeconoom	Kees Pegman en Jedida Meershoek-Keizer (gemeente Borne)
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Bouw en woonrijp maken

Afgezien van het deelgebied de Groene Wig is het gehele terrein bouwrijp gemaakt en zijn de kavels in uitgifte. Nadat het grootste deel van de kavels is verkocht, wordt gestart met het woonrijp maken tenzij met de kopers hierover andere afspraken zijn gemaakt. In 2020 is versneld met woonrijp maken begonnen omdat langer wachten tot vermijdbare uitgaven zou leiden.

Programma	Eenheid	Geplande sloop	Gerealiseerde sloop	Geplande nieuwbouw	Gerealiseerd nieuwbouw
Winkels/retail	m ²				
Horeca	m ²				
Woningen	aantal				
Kantoor/maatsch.	m ²				
Overig	m ²			291.200	134.581

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	48.947.000	920.000	1.894.000	48.959.000	-12.000
Subsidies en bijdragen	-321.000	-11.000	-	-332.000	11.000
Opbrengsten	-46.507.000	-2.007.000	-25.563.000	-46.577.000	70.000
Tijdsinvloeden	27.236.000	807.000	5.064.000	27.154.000	82.000
Eindresultaat	29.355.000		29.204.000	29.204.000	151.000
CW eindresultaat	24.081.000		-	23.958.000	123.000
Boekwaarde	48.100.000	47.810.000			290.000

Korte toelichting op grex**Kosten:**

De totale kosten (kosten en kostenstijging) zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De civieltechnische kosten zijn geactualiseerd evenals de raming voor de planontwikkelingskosten.

Opbrengsten:

De totale verwachte opbrengst (opbrengst en opbrengstenstijging) is afgenomen. De gerealiseerde verkopen (1,1 ha) zijn verwerkt evenals de aanpassing van de grondprijzen, indexering en uitgiftefasering.

De naar beneden bijgestelde opbrengststijging 2022 is de voornaamste oorzaak van de afname.

Tijdsinvloeden:

De gehanteerde kosten- en opbrengstenstijging zijn conform de percentages die binnen de gemeente Hengelo voor alle bedrijventerreinen worden gehanteerd. De parameters kosten- en opbrengstenstijging zijn nagenoeg gelijk aan die van de grondexploitatie 2020. Voor 2022 en 2023 wordt een gemiddelde parameter opbrengstenstijging van 1% realistisch geacht. Om technische redenen is dit verwerkt als 0% in 2022 en 2% in 2023. In 2020 is in totaal 11.600 m² uitgegeven (de prognose was 17.000 m²).

De totale financieringskosten zijn gedaald, ondanks de verlenging van de looptijd. Dit komt door de lagere rente over 2020 (1,68% ten opzichte van de verwachte 2,05%) en de lagere rekenrente voor de resterende jaren (1,7% in plaats van 2,05%).

Het resultaat van de herziene grondexploitatie op netto contante waarde per 01-01-2021 € 24,0 mln. negatief. Het resultaat betekent voor de gemeente Hengelo een voorziening van € 16,7 mln. en de gemeente Borne van € 7,3 mln. De looptijd van de grondexploitatie is tot 31.12.2030. Ten opzichte van de grondexploitatie 2020 is dit een verlenging van 1 jaar, op basis van een geactualiseerde prognose die rekening houdt met de resultaten in 2020 en de jaren daarvoor.

Stand van zaken per 01-01-2021

Totaal uitgeefbaar: 291.200 m² (100%)

Uitgegeven: 134.381 m² (46%)

Nog uit te geven: 156.619 m² (54%)

Uitgiftefasering binnen de grondexploitatie

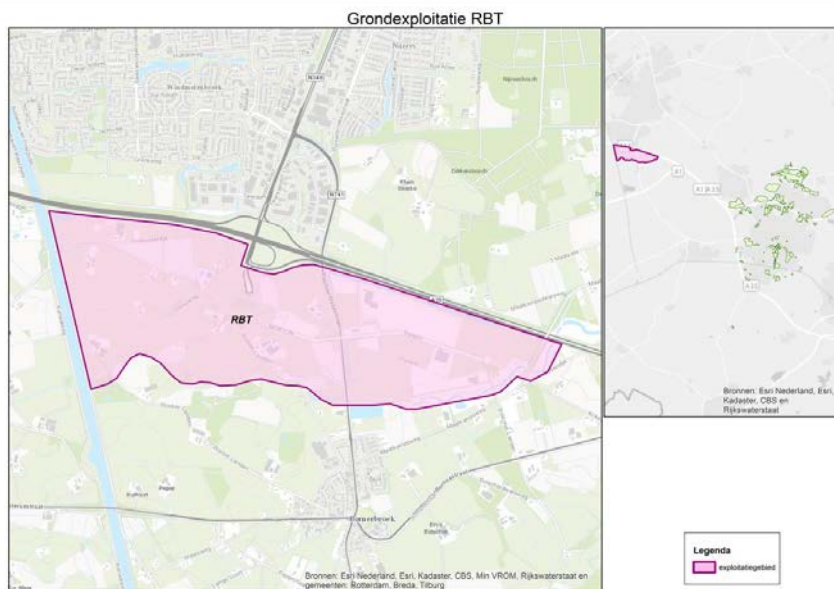
2021 – 2030 Jaarlijks 1,6 ha

Risico's

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

Complex: Businesspark XL

Businesspark XL Projectnummer: -



Korte toelichting

Ontwikkelingen 2020:

De gemeentelijke planning ten behoeve van de vaststelling van de jaarrekening - en daarmee de herzieningen van de grondexploitaties - lopen niet synchroon met de herziening van de grondexploitatie van het Businesspark XL. Op het moment van dit schrijven is de grondexploitatie BXL geactualiseerd. Het Dagelijks Bestuur (DB) heeft op 03-12-2020 ingestemd met de concept grondexploitatie, waarbij de boek waarde is bepaald op basis van een schatting van de jaarrekeningcijfers

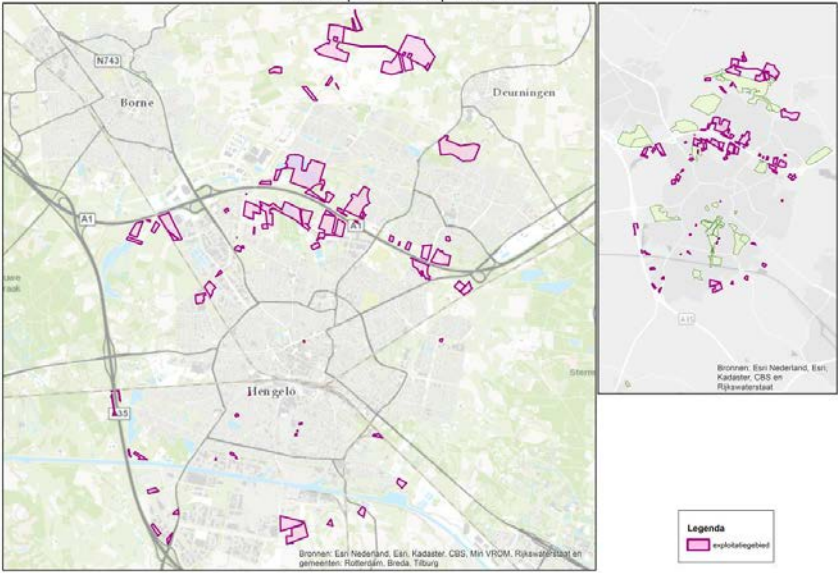
De laatst vastgestelde grondexploitatie sloot op een tekort van € 11,9 miljoen (netto contant per 01-01-2020). Dit is, verhoogd met 2% rente, € 12,1 miljoen op netto contante waarde per 01-01-2021. De concept grondexploitatie per 01-01-2021 sluit op een tekort van € 4,7 miljoen op netto contante waarde 01-01-2021. Daarbij is gerekend met de volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplichte discontovoet van 2% per jaar. Gerekend met de werkelijke rente bedraagt dit tekort € 5,0 miljoen. Per saldo is sprake van een verbetering van de concept grondexploitatie van € 7,4 miljoen (12,1 miljoen minus 4,7 miljoen). De verbetering van de grondexploitatie van BXL hangt vooral samen met meevallers in de civiele kosten, plankosten en beheer en lagere financieringskosten als gevolg van herfinanciering van de leningenportefeuille. De looptijd van de grondexploitatie is met 2 jaar verkort.

Hierna worden de volgende vervolgstappen doorlopen. Op 24 maart ligt de jaarverantwoording voor, waarin de grondexploitatie wordt geïntegreerd. De schatting wordt dan vervangen door de definitieve jaarrekeningcijfers. Vóór 15 april wordt de jaarverantwoording verzonden aan raden en staten, om hen in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het Algemeen Bestuur. Via de jaarstukken legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de vastgestelde beleidsvoornemens. Op basis hiervan kan het AB beoordelen of het DB in overeenstemming met de in de begroting, gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de accountant. De jaarstukken, waaronder de grondexploitatie en de risicoanalyse zullen op 24 juni 2021 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur (AB) worden aangeboden.

Risico's

De risico's worden beschreven in de risicoanalyse die deel uitmaakt van de jaarstukken 2020 van BXL.

Complex: Materiële Vaste Activa

Materiële Vaste Activa Projectnummer: -	
	Grondexploitatie Verspreide Gronden  Legenda exploitatiegebied
Ruimtegebruik	Niet van toepassing
Doel	Het doel is om een reëel beeld van de waarde van deze strategisch verworven gronden te geven. De gronden worden zowel intern als extern getaxeerd. Het is de bedoeling om jaarlijks een aantal gronden opnieuw te taxeren.
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden wel beheerd en als het kan worden gronden geruild of verkocht.
Startdatum project	Niet van toepassing
Oplevering / einddatum project	Niet van toepassing
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing
Huidige fase project	Niet van toepassing
Investering/exploitatie	De niet in exploitatie genomen gronden zijn financieel weergegeven door middel van een boekwaarde overzicht.
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw
Ambtelijk OG	Niet van toepassing
Projectleider	Niet van toepassing
Planeconoom	Frank Kusters
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020 (B)	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project	Afwijking A-B
Kosten	65.343.637	65.343.637			0
Subsidies en bijdragen	-16.420.000	-16.420.000			0
Opbrengsten	-40.039.176	-40.220.509			-181.333
Tijdsinvloeden	23.387.000	23.387.000			0
Eindresultaat					0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	32.271.461	32.090.129			-181.333

Korte toelichting op grex

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

Risico's

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

Complex 95: Erfpacht

Complex Erfpacht Projectnummer: 95		
Ruimtegebruik	Erfpachtgebied 38,4 hectare Bedrijven 31,4 hectare Woningbouw 0,3 hectare Overig 6,7 hectare	
Doel	Het stimuleren van grondverkoop die via de reguliere verkoop niet tot stand komen.	
Projectresultaat	Deze gronden vormen niet een project. De gronden worden, als het kan, verkocht.	
Startdatum project	1961	
Oplevering / einddatum project	Doorlopend	
Looptijd langer dan 10 jaar? Zo ja, motiveren	Niet van toepassing	
Huidige fase project	Niet van toepassing	
Investering/exploitatie	Samen met verschillende marktpartijen worden de erfpachtgronden gerealiseerd.	
Bestemming	Niet van toepassing	
Bouwvolume	Niet van toepassing	
Bestuurlijk OG	Mariska ten Heuw	
Ambtelijk OG	Roy Knobben	
Projectleider	Theo Timmers	
Planeconoom	Frank Kusters	
Rapportageperiode	01-01-2020 t/m 31-12-2020	

Bouw en woonrijp maken
Niet van toepassing

Grondexploitatie	Laatste actualisatie grex (A)	Gerealiseerd per 31/12/2020	Te realiseren per 1/1/2021	Prognose tot einde project (B)	Afwijking A-B
Kosten	29.529.000	0	0	29.529.000	0
Subsidies en bijdragen		0		0	0
Opbrengsten	-4.766.000	-4.669.000		-9.435.000	4.669.000
Tijdsinvloeden		0			0
Eindresultaat		0	0	0	0
CW eindresultaat					0
Boekwaarde	24.763.000	-4.669.000		20.094.000	4.669.000

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

Risico's

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