



Jaarstukken 2023



Gemeente
Hengelo

9.1 Staat van activa onderhanden complexen

9.1.1 Verrekeningen met reserve grondbedrijf

Reserve per 01-01-2023	€ 21.002.956
<i>Dotaties in de reserve</i>	
Rente	1.308.030
Bijdrage Algemene Dienst	70.750
Resultaten (o.a. erfpacht)	2.156.149
Totaal dotaties	€ 3.534.929
<i>Onttrekkingen uit de reserve</i>	
Bijdrage Algemene Dienst	€ 1.054.015-
Personeel en stimulering grondverkopen	€ 124.131-
Afdrachten aan BXL en de Veldkamp	€ 140.460-
Overige onttrekkingen	€ 145.247-
Afsluiten grondexploitaties	€ 7.646.471-
Totaal onttrekkingen	€ 9.110.325-
Totaal mutaties	€ 5.575.396-
Mutatie tussentijdse winst	€ 410.539-
Mutatie voorzieningen	€ 6.519.664
Reserve per 31-12-2023	€ 21.536.685

9.1.2 Onderhanden complexen

Omschrijving	Boekwaarde per 31-12-2022	Vermeer- deringen	Vermin- deringen	Boekwaarde balans
09 Verspreide gronden binnen de bebouwde kom	4.190.799	37.065	93.871	4.133.993,14
10 Huurgronden	1.641.256	292.194	-	1.933.450
22 Verspreide gronden buiten de bebouwde kom	6.890.626	-	2.281.612	4.609.014
62 Schalmeden	8.760.560	-	-	8.760.560
66 Sportpark Groot Driene	2.388.572	-	-	2.388.572
68 Stadspark Weusthag	1.914.462	-	37.761	1.876.702
81 Boeldershoek Oost	3.533.059	-	-	3.533.059
90 Westermaat Veld	2.103.185	-	-	2.103.185
Materiele Vaste Activa	31.422.520	329.259	2.413.244	29.338.535
Omschrijving				
104 Lange Wemen	2.227.637	155.382	962	2.382.057
06 't Rot	2.678.046	536.904	3.214.950	-
101 Broek Noord	11.382.306	401.394	6.258.448	5.525.252
102 Broek Oost	787.499	70.758	858.257	-
28 Marskant	4.107.230	217.044	346.331	3.977.942
44 Veldwijk Noord	-1.476.342	101.513	-	-1.374.829
52 Dalmeden	11.895.169	1.904.367	783.019	13.016.517
54 Medaillon	0	-	-	-
583 Herontwikkeling Beckumerstraat	-313.546	31.025	-	-282.521
591 Beckum	36.333	86.148	-	122.481
Hart van Zuid	19.156.739	1.575.036	4.999.980	15.731.795
Onderhanden werk - Woningbouw in exploitatie	50.481.072	5.079.570	16.461.947	39.098.695
Omschrijving				
16 Gezondheidspark	13.517.636	261.254	24.365	13.754.526
35 Oosterveld	6.756.625	150.398	2.242.422	4.664.600
96 Westermaat Campus	19.455.798	325.441	1.377.519	18.403.719
716 Kanaalzone	232.215	21.606	1.031.969	-778.148
640 Walkatenplein	-	2.053.411	-	2.053.411
Onderhanden werk - Bedrijvencomplexen in exploitatie	39.962.274	2.812.109	4.676.275	38.098.108
Subtotaal Onderhanden werk woningbouw en bedrijven	90.443.346	7.891.678	21.138.222	77.196.802
Totalen grondexploitatie of herziening				
95 Erfpachtgronden	18.385.902	1.042	4.910	18.382.034
Totaal generaal	108.829.247	7.892.720	21.143.132	95.578.836

Omschrijving	Totale kosten	Totale opbrengsten	Tijdsinvloeden	Verwacht eindresultaat	Voorziening NIEGG	Verdeeld eindresultaat
09 Verspreide gronden binnen de bebouwde kom	-	5.441.935	-	-1.307.942	1.344.044	-1.307.942
10 Huurgronden	-	2.947.473	-	-1.014.023	101.400	-1.014.023
22 Verspreide gronden buiten de bebouwde kom	-	3.964.757	-	644.257	644.257	644.257
62 Schalmeden	-	3.113.600	-	5.646.960	5.646.960	5.646.960
66 Sportpark Groot Driene	-	1.353.645	-	1.034.927	1.034.927	1.034.927
68 Stadspark Weusthag	-	2.055.329	-	-178.628	1.043.756	-178.628
81 Boeldershoek Oost	-	1.963.320	-	1.569.739	1.569.739	1.569.739
90 Westermaat Veld	-	498.291	-	1.604.895	1.604.895	1.604.895
Materiele Vaste Activa	-	21.338.350	-	8.000.186	12.989.977	8.000.185

Omschrijving	Totale kosten	Totale opbrengsten	Tijdsinvloeden	Verwacht eindresultaat	Voorziening NIEGG	Verdeeld eindresultaat
104 Lange Wemen	151.136	-	33.349	2.566.542	-	2.566.542
101 Broek Noord	1.776.290	2.071.665	247.005	5.476.882	-	5.476.882
28 Marskant	1.207.454	3.143.910	182.785	2.224.273	-	2.224.273
44 Veldwijk Noord	502.236	195.250	-19.248	-1.087.091	-	-1.087.091
52 Dalmeden	8.031.691	44.826.497	-3.715.635	-27.493.924	-	-27.493.924
583 Herontwikkeling Beckumerstraat	173.391	373.980	-8.060	-491.171	-	-491.171
591 Beckum	1.245.699	1.318.990	55.377	104.567	-	104.567
Hart van Zuid	16.698.050	7.643.680	1.976.483	26.762.649	-	26.762.649
Onderhanden werk - Woningbouw in exploitatie	29.785.946	59.573.971	-1.247.943	8.062.726	-	8.062.726
16 Gezondheidspark	404.944	8.349.953	1.137.429	6.946.946	-	6.946.946
35 Oosterveld	97.745	2.046.155	65.304	2.781.495	-	2.781.495
96 Westermaat Campus	588.993	10.449.958	2.560.934	11.103.689	-	11.103.689
716 Kanaalzone	136.335	620.620	-31.347	-1.293.780	-	-1.293.780
Walkatenplein	987.374	6.116.385	-31.309	-3.106.909	-	-3.106.909
Onderhanden werk - Bedrijvencomplexen in exploitatie	2.215.391	27.583.071	3.701.012	16.431.440	-	16.431.440
Subtotaal Onderhanden werk woningbouw en bedrijven	32.001.337	87.157.042	2.453.069	24.494.166	-	24.494.166
Totalen grondexploitatie of herziening	32.001.337	108.495.392	2.453.069	32.494.352	12.989.977	32.494.351
95 Erfpachtgronden	-	18.382.034				
Totaal generaal	32.001.337	126.877.425	2.453.069	32.494.352	12.989.977	32.494.351

9.2.3 Voorzieningen grondexploitaties

De totale voorziening bedraagt € 89,3 miljoen. Hiervan heeft € 75,4 miljoen betrekking op de verliesgevende grondexploitaties en € 13,8 miljoen op de (nog) niet in exploitatie genomen gronden.

Voorziening tekortexploitaties

Conform de "gedragslijn BBV en grondbedrijf" (raadsbesluit 20.03.2007) dient ten laste van de reserve een voorziening getroffen te worden om de contante waarde van de tekortexploitaties af te dekken. Per 31.12.2020 is er een voorziening getroffen van afgerond € 75,4 miljoen. Per 31.12.2019 was er een voorziening getroffen à € 78,5 miljoen, waarbij er verwacht werd dat de voorziening in 2020 zou toenemen tot € 80,0 miljoen (dit is de voorziening per 31.12.2019 vermeerderd met de rente, verminderd met de verwachte verrekeningen van de reserve)

Project	2023	2022	Vershil
Woningbouw:			
Lange Wemen	€ 2,5 miljoen	€ 2,5 miljoen	€ 0,0 miljoen
't Rot	€ 0,0 miljoen	€ 3,1 miljoen	-€ 3,1 miljoen
Broek Noord	€ 5,2 miljoen	€ 5,1 miljoen	€ 0,1 miljoen
Broek Oost	€ 0,0 miljoen	€ 0,9 miljoen	-€ 0,9 miljoen
Marskant	€ 2,1 miljoen	€ 1,6 miljoen	€ 0,4 miljoen
Hart van Zuid	€ 23,3 miljoen	€ 26,4 miljoen	€ 3,1- miljoen
	€ 33,0 miljoen	€ 39,6 miljoen	€ 6,6- miljoen
Bedrijventerreinen:			
Gezondheidspark	€ 6,1 miljoen	€ 6,0 miljoen	€ 0,0 miljoen
Oosterveld	€ 2,7 miljoen	€ 2,8 miljoen	-€ 0,1 miljoen
De Veldkamp	€ 17,6 miljoen	€ 16,8 miljoen	€ 0,8 miljoen
Campus	€ 8,8 miljoen	€ 9,1 miljoen	-€ 0,4 miljoen
	€ 35,2 miljoen	€ 34,7 miljoen	€ 0,4 miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV			
Veldkamp	€ 0,2 miljoen	€ 0,3 miljoen	€ 0,1- miljoen
	€ 0,2 miljoen	€ 0,3 miljoen	€ 0,1- miljoen
	€ 68,5 miljoen	€ 74,7 miljoen	€ 6,3- miljoen

Voorziening Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden

Naast de bezittingen in de vastgestelde grondexploitaties heeft het grondbedrijf 145 hectare grond in eigendom. Dit zijn gronden waarvoor (nog) geen concrete plannen zijn. Als de verkeers-waarde van deze gronden lager is dan de boekwaarde, dan dient voor het verschil een voorziening te worden getroffen (BBV artikel 70). Is de verkeerswaarde hoger dan de boekwaarde, dan is er prake van een stille reserve.

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

9.2.4 Meerjarenraming reserve GREX

In navolgend overzicht staat de ontwikkeling van het eindsaldo van de reserve weergegeven. Het betreft het geprognosticeerde eindsaldi van de reserve op basis van de herzieningen van de grondexploitaties per 01 januari 2020.

De staven geven de stand van de reserve weer. Het gearceerde deel, is het deel van de reserve wat (naar verwachting) benodigd is voor het treffen van de voorziening. Hieruit blijkt dat naar huidige inzichten de reserve de komende jaren voldoende is om de voorziening te kunnen treffen.

Wanneer de huidige planningen worden gehaald, dan is het vrij besteedbare deel van de reserve niet eerder dan in 2020 groter dan de doelstelling van € 3,0 miljoen.

Omschrijving	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
Reserve en voorziening per 1 januari	21.003	21.537	24.340	31.343	34.344	37.268	40.171	42.415	43.588	45.569	47.842
Rente / rentecompensatie	1.308	1.442	1.361	1.235	1.140	1.159	1.121	1.067	933	963	998
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)	-654	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutaties in complexen:											
- Nog niet in exploitatie genomen gronden	-										
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	-	94	1.963	-	-	208	-	116	-	-	-
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-7.646	-9.861	-	-10.704	-2.224	-6.301	-6.594	-11.180	-	-	-
Subtotaal mutaties in complexen	-7.646	-9.766	1.963	-10.704	-2.224	-6.092	-6.594	-11.064	-	-	-
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	14.010	13.213	27.663	21.874	33.259	32.335	34.698	32.419	44.521	46.533	48.840
Specifieke stortingen:											
- Erfpachtresultaat	1.281	1.254	1.254	1.254	1.254	1.254	-	-	-	-	-
- Begroting afdracht erfpachtresultaat aan algemene dienst	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-	-	-	-	-
- Bijdrage AD bodemsanering Oude Ketelmakerij	-	-	1.280	-	-	-	-	-	-	-	-
- Verkoop Meijersweg	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Verhuur resultaat	94	82	82	82	82	82	-	-	-	-	-
- Erfpachtresultaat BXL	537	599	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tussentijdse winst Hemmelhorst	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aan- en verkoop percelen Enexis	-	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Bijdrage stelpost binnenstad voor Kloosterhof	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal stortingen	1.827	1.606	2.216	936	936	936	-	-	-	-	-
Reguliere onttrekkingen:											
- Stimulering grondverkopen	-2	-50	-50	-50	-50	-50	-	-	-	-	-
- Personeelslasten Grondzaken	-122	-50	-50	-50	-50	-50	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afdrachten aan de Algemene Dienst:											
Haalbaarheidsonderzoek zonnepark	-	-15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reeds bestemd:											
- De veldkamp afrekening rente	-140	-117	-121	-	-	-	-	-	-	-	-
- Uitt betaling voorziening De veldkamp	-	-	-18.354	-	-	-	-	-	-	-	-

Omschrijving	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best res)	-	-150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Afdracht aan welbions	-65	-50	-50	-50	-50	-50	-	-	-	-	-
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant	-	-	-	-	-	-250	-	-	-	-	-
Bijdrage aankoop Thiemsbrug	-25	-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrubriceren oa voor st Heemtuin	-40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatie overeenkomsten Watertorenpark	-	-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wolfkaterweg kosten aankoop grond en opstallen	-15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage verwijderen parkeerplaatsen Kloosterhof (zie bijdrage 2023)	-	-	-71	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage horecawand	-	-89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tussentijdse winst											
Tussentijdse winst	-411	1.455	4.174	1.857	1.681	1.650	1.661	406	1.250	1.514	873
Wijziging voorziening tekortexploitaties	6.977	8.849	-2.129	9.826	1.543	5.650	6.056	10.763	-201	-205	-209
Wijziging voorziening tekortexploitaties extern	-739	-240	18.115	-	-	-	-	-	-	-	-
Wijziging voorziening Materiele vaste activa	282	-0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal specifieke onttrekkingen	5.699	9.521	1.464	11.534	3.074	6.900	7.717	11.169	1.049	1.309	663
Mutatie saldo	7.467	11.127	3.680	12.470	4.009	7.836	7.717	11.169	1.049	1.309	663
Reserve per 31 december	21.537	24.340	31.343	34.344	37.268	40.171	42.415	43.588	45.569	47.842	49.504