



Jaarstukken 2024



Gemeente
Hengelo

9.1 Staat van activa onderhanden complexen

9.1.1 Verrekeningen met reserve grondbedrijf

Reserve per 31-12-2024	€ 21.536.685
<i>Dotaties in de reserve</i>	
Rente	1.236.199
Bijdrage Algemene Dienst	
Resultaten (o.a. erfpacht)	1.085.082
Winst afsluiten grondexploitaties	702.141
Totaal dotaties	€ 3.023.422
<i>Onttrekkingen uit de reserve</i>	
Bijdrage Algemene Dienst	€ 89,486-
Afdracht Welbions watertorenpark	€ 46,148-
Personeel en stimulering grondverkopen	€ 20,106-
Rentevergoeding Veldkamp	€ 152,044-
Overige onttrekkingen	€ 222,650-
Totaal onttrekkingen	€ 530,435-
Totaal mutaties	€ 2.492.987
Mutatie tussentijdse winst	€ 14,055,500-
Mutatie voorzieningen	€ 7.375.154
Reserve per 01-01-2024	€ 17.349.326

9.1.2 Onderhanden complexen

Omschrijving	Boekwaarde per 31-12-2023	Vermeer- deringen	Vermin- deringen	Boekwaarde balans
09 Verspreide gronden binnen de bebouwde kom	4.133.993	-79.073	-516.935	3.537.985
10 Huurgronden	1.933.450	783.931	-100.000	2.617.381
22 Verspreide gronden buiten de bebouwde kom	4.609.014	1.595.419	-0	6.204.433
62 Schalmeden	8.760.560	-	-	8.760.560
66 Sportpark Groot Driene	2.388.573	-	-2.388.573	0
68 Stadspark Weusthag	1.876.702	-	-783.931	1.092.770
81 Boeldershoek Oost	3.533.059	-	-	3.533.059
90 Westermaat Veld	2.103.186	-	-	2.103.186
Materiele Vaste Activa	29.338.537	2.300.277	-3.789.440	27.849.374
Voorraden - Nog te betalen "Bouwgrond niet in exploitatie"				
Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden				
Lange Wemen	2.382.057	149.138	-962	2.532.158
Broek Noord	5.525.252	229.205	1.469.733	4.284.725
Marskant	3.977.942	270.622	1.722.666	2.525.898
Veldwijk Noord	-1.374.828	446.551	-	-928.277
Dalmeden	13.016.517	-6.980.115	6.036.401	0
Herontwikkeling Beckumerstraat	-282.521	28.746	-	-253.775
Beckum	122.481	12.282	-	134.763
Beekstraat	0	7.548.409	1.959.895	5.588.514
Woonwagens	0	547.806	-	547.806
Campus Driene	0	3.383.280	2.908	3.380.372
Dalmeden 2.0	0	23.169.148	10.790	23.158.358
HART VAN ZUID	15.731.795	2.524.367	2.948.215	15.307.948
Hijschveste	3.610.889	68.961	-	3.679.850
De Smelterij	2.750.265	302.659	3.052.924	-
Appendage	1.880.141	1.564.023	-534.104	3.978.269
Woonstad Noord	-1.401.116	103.217	-922.304	-375.595
De Koppeling	6.429.053	218.429	-63.949	6.711.431
De Verbinding	1.392.690	22.957	1.415.647	-
De Hofmakerij	1.069.873	244.120	-	1.313.993
Voorraden - Woningbouw in exploitatie	39.098.696	31.329.440	14.149.646	56.278.489
0				
Voorraden - Nog te betalen "onderhanden werk"				
Woningbouw in exploitatie				
Gezondheidspark	13.754.526	314.154	943.934	13.124.746
't Oosterveld	4.664.600	113.810	4.778.410	-
Gem Campus	18.403.719	337.762	3.715.032	15.026.449
Kanaalzone	-778.149	24.686	27.156	-780.618
Walkatenplein	2.053.411	140.815	-	2.194.226
Voorraden - Bedrijvencomplexen in exploitatie	38.098.108	931.226	9.464.531	29.564.803
Bedrijvencomplexen in exploitatie	0	-	-	0
Subtotaal Onderhanden werk woningbouw en bedrijven	77.196.804	32.260.666	23.614.177	85.843.292
Totalen grondexploitatie cf herziening				
95 Erfpachtgronden	18.382.034	-	-453.944	17.928.089,36
Totaal generaal	95.578.838	32.260.666	23.160.233	103.771.382

Omschrijving	Totale kosten	Totale opbrengsten	Tijds-invloeden	Verwacht eindresultaat	Voorziening NIEGG	Verdeeld eindresultaat
09 Verspreide gronden binnen de bebouwde kom		5.301.158	-	-1.763.172	1.012.252	-1.763.173
10 Huurgronden		2.548.846	-	68.535	566.544	68.535
22 Verspreide gronden buiten de bebouwde kom		5.542.637	-	661.796	661.796	661.796
62 Schalmeden		3.113.600	-	5.646.960	5.646.960	5.646.960
66 Sportpark Groot Driene		-	-	-	-	-
68 Stadspark Weusthag		1.397.592	-	-304.821	646.322	-304.821
81 Boeldershoek Oost		1.963.320	-	1.569.739	1.569.739	1.569.739
90 Westermaat Veld		498.291	-	1.604.896	1.604.895	1.604.895
Materiele Vaste Activa	-	20.365.442	-	7.483.932	11.708.507	7.483.930
Vorraden - Nog te betalen "Bouwgrond niet in exploitatie"						
Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden						
104 Lange Wemen	46.182	-0	2.532	-2.580.872	-	2.580.872
101 Broek Noord	1.707.428	628.583	29.295	-5.392.865	-	5.392.865
28 Marskant	988.285	1.689.625	-3.008	-1.821.550	-	1.821.550
44 Veldwijk Noord	106.801	195.250	-928	1.017.656	-	-1.017.656
52 Dalmeden	-	-	-	-0	-	0
666 Dalmeden	5.771.548	45.324.371	-1.070.948	17.465.412	-	-17.465.412
583 Herontwikkeling Beckumerstraat	134.671	378.040	-254	497.398	-	-497.398
Beckum	1.287.727	1.358.560	-19.782	-44.149	-	44.149
Beekstraat	5.671.076	7.707.342	-132.730	-3.411.706	-	3.411.706
Woonwagens	720.375	682.090	-3.259	-582.831	-	582.831
Campus Driene	14.583.788	16.463.315	-495.351	-1.005.494	-	1.005.494
Hart van Zuid	14.862.664	9.555.968	557.464	-21.172.107	-	21.172.107
Vorraden - Woningbouw in exploitatie	45.880.546	83.983.144	-1.136.969	-17.031.109	-	17.031.109
790 Verspreide gronden Hart van Zuid						
Vorraden - Nog te betalen "onderhanden werk"						
Woningbouw in exploitatie						
16 Gezondheidspark	569.207	7.248.192	82.556	-6.528.318	-	6.528.318
35 Oosterveld	-	-	-	-	-	-
96 Westermaat Campus	460.838	8.014.500	82.598	-7.555.385	-	7.555.385
716 Kanaalzone	78.145	614.427	-781	1.317.680	-	-1.317.680
Walkatenplein	901.268	6.116.385	26.872	2.994.018	-	-2.994.018
Vorraden - Bedrijvencomplexen in exploitatie	2.009.458	21.993.504	191.246	-9.772.005	-	9.772.005
Bedrijvencomplexen in exploitatie	-	-	-	-	-	-
Subtotaal Onderhanden werk woningbouw en bedrijven	47.890.005	105.976.647	-945.723	-26.803.113	-	26.803.113
Totalen grondexploitatie cf herziening	47.890.005	126.342.090	-945.723	-19.319.181	11.708.507	34.287.044
95 Erfpachtgronden		17.928.089				
Totaal generaal	47.890.005	144.270.178	-945.723	-19.319.181	11.708.507	34.287.044

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	2025	2024	Vershil
Woningbouw:			
Lange Wemen	€ 2,5 miljoen	€ 2,5 miljoen	€ 0,0 miljoen
Broek Noord	€ 5,2 miljoen	€ 5,2 miljoen	€ 0,0 miljoen
Marskant	€ 1,7 miljoen	€ 2,1 miljoen	-€ 0,3 miljoen
Beekstraat	€ 3,1 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 3,1 miljoen
Woonwagens	€ 0,5 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 0,5 miljoen
Campus Driene	€ 0,8 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 0,8 miljoen
Hart van Zuid	€ 18,1 miljoen	€ 23,3 miljoen	-€ 5,2 miljoen
	€ 32,0 miljoen	€ 33,0 miljoen	€ 1.0- miljoen
Bedrijventerreinen:			
Gezondheidspark	€ 5,8 miljoen	€ 6,1 miljoen	-€ 0,3 miljoen
Oosterveld	€ 0,0 miljoen	€ 2,7 miljoen	-€ 2,7 miljoen
De Veldkamp	€ 17,9 miljoen	€ 17,6 miljoen	€ 0,2 miljoen
Campus	€ 6,7 miljoen	€ 8,8 miljoen	-€ 2,0 miljoen
	€ 30,4 miljoen	€ 35,2 miljoen	€ 4.8- miljoen
Voorziening voor gewijzigde regelgeving BBV			
Veldkamp	€ 0,0 miljoen	€ 0,3 miljoen	€ 0.3- miljoen
	€ 0,0 miljoen	€ 0,3 miljoen	€ 0.3- miljoen
	€ 62,4 miljoen	€ 68,5 miljoen	€ 6.2- 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	€ 5,6 miljoen
Stadspark Weusthag	€ 4	€ 5	€ 2	€ 0,6 miljoen
Westermaat Veld	€ 43	€ 10	€ 33	€ 1,6 miljoen
Milieubedrijvenpark	€ 27	€ 15	€ 12	€ 1,6 miljoen
Verspr.gr.buiten de kom	€ 15	€ 13	€ 2	€ 0,7 miljoen
Verspr.gr.binnen de kom	€ 17	€ 25	€ 5	€ 1,0 miljoen
Overig				miljoen
				€ 11,1 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reserve en voorziening per 1 januari	21.536.685	15.349.322	22.390.328	28.189.762	32.375.847	47.994.029	59.049.569	69.483.629	79.465.099	89.446.149	99.426.820
Rente / rentecompensatie	1.236.199	91.454	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kadernota (bijdrage aan algemene dienst)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutaties in complexen:											
- Nog niet in exploitatie genomen gronden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Grondexploitaties met een positief eindresultaat	7.907.797	1.587.601	0	0	148.677	0	808.389	0	0	0	0
- Grondexploitaties met een negatief eindresultaat	-7.205.656	2.580.872	5.392.865	7.312.536	6.110.409	9.533.838	8.159.274	0	0	0	0
<i>Subtotaal mutaties in complexen</i>	<i>702.141</i>	<i>-993.271</i>	<i>5.392.865</i>	<i>7.312.536</i>	<i>6.961.732</i>	<i>9.533.838</i>	<i>8.350.885</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Reserve per 31 december na mutaties in complexen	23.475.025	15.447.505	27.997.533	35.502.302	39.337.808	57.527.862	67.588.419	79.483.629	79.465.099	89.446.149	99.421.326
Specifieke stortingen:											
- Erfpachtresultaat	1.231.575	1.284.516	1.284.516	1.284.516	1.284.516	1.284.516	0	0	0	0	0
- Begroting afdracht erfpachtresultaat aan algemene dienst	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	0	0	0	0	0
- Bijdrage bodemsanering ketelfabriek	0	0	1.280.000	0	0	0	0	0	0	0	0
- Verkoop perceel Beneluxlaan (iris)	0	255.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Verhuur resultaat	68.911	71.168	71.168	71.168	71.168	71.168	0	0	0	0	0
- Erfpachtresultaat BXL	113.810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Tussentijdse winst Hemmelhorst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Aan- en verkoop percelen Enexis	70.786	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Bijdrage stelpost binnenstad voor Kloosterhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal stortingen</i>	<i>1.085.082</i>	<i>2.211.484</i>	<i>2.235.684</i>	<i>955.684</i>	<i>955.684</i>	<i>955.684</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Reguliere onttrekkingen:											
- Stimulering grondverkoop	-3.416	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	0	0	0	0	0
- Personeelslasten Grondzaken	-16.691	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	0	0	0	0	0
Reeds bestemd:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- De veldkamp afrekening rente	-152.044	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Uitbetaling voorziening De veldkamp	-18.207.344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Nakomende kosten reeds afgesloten complexen (best res)	-126.864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Nakomende kosten Dalmeden	0	-266.284	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat niet in exploitatie genomen gronden (WOZ etc)	-46.148	-75.000	-50.000	-50.000	-75.000	-50.000	0	0	0	0	0

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Afdracht aan reserve vastgoed voor Markant	0	0	0	-250.000	0	0	0	0			
Afwaarderen Geleenstraat	-95.786	0	0	0	0	0	0	0			
Exploitatie overeenkomsten Watertorenpark	0	-10.000	0								
Bijdrage verwijderen parkeerplaatsen Kloosterhof (zie bijdrage 2023, zaaknummer: 3537409)	0	0	-70.750	0	0	0	0	0			
Bijdrage horecawand	-89.486	0	0								
Tussentijdse winst											
Tussentijdse winst	-14.055.500	5.142.422	4.642.903	6.398.680	3.323.080	778.740	0	0	0	0	0
Afdracht grondbeleid	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Wijziging voorziening tekortexploitaties	6.069.197	372.274	44.509.392	6.519.245	55.451.147	8.979.956	7.784.996	-18.578	-18.950	-19.329	985.778
Wijziging voorziening tekortexploitaties extern	24.486	7.850.338	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wijziging voorziening Materiele vaste activa/verhuur	1.281.470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal specifieke onttrekkingen	-7.210.781	1.731.406	4.956.542	12.542.923	62.624.227	17.633.697	17.784.996	-18.578	-18.950	-19.329	985.778
Mutatie saldo	-6.125.699	5.942.890	1.192.220	13.498.609	9.579.911	10.589.370	7.784.996	-18.578	-18.950	-19.329	985.778
Reserve en voorziening per 31 december	17.349.322	22.390.392	28.189.762	42.375.847	57.994.029	69.049.569	77.483.673	59.465.099	40.446.149	20.426.820	29.407.104