



# Beleids- begroting

2025 - 2028



Gemeente  
**Hengelo**

[www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl)

## 6.4 Grondbeleid

### Visie gemeentelijk grondbeleid

De gemeente Hengelo wil met haar grondbeleid een bijdrage leveren aan de invulling van haar ambities op het terrein van o.a. wonen en economie. Het grondbeleid heeft daarmee een volgend karakter voor andere beleidsvelden en programma's. Gelet op de huidige grondvoorraad zal een actief grondbeleid voor nieuwe projecten situationeel worden toegepast. Maatschappelijk kan het wenselijk zijn om bepaalde ontwikkelingen in de stad te stimuleren of juist af te remmen. Waar nodig pakt het grondbedrijf dan een actieve rol op om zorg te dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de stad.

### Actualiteit gemeentelijk grondbeleid

In een omgevingsvisie zijn de ruimtelijke ambities vastgelegd, die verder in programma's kunnen worden uitgewerkt. Eén van die programma's is de nota grondbeleid. Het grondbeleid is een middel om economische, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke opgaven in Hengelo te realiseren. In 2024 gaan we naar verwachting de nota grondbeleid 2025-2035 vaststellen.

Vooruitlopend op de vaststelling van de nota grondbeleid gaan we ervan uit dat we het grondbeleid situationeel gaan voeren. Dit betekent dat wij per situatie gaat bekijken of wij actief of faciliterend grondbeleid gaat voeren. De grondposities van de gemeente en marktpartijen zijn sterk bepalend voor de strategie die kan worden gevolgd. De gemeente heeft een sterkere ontwikkelingspositie wanneer gronden in eigendom zijn, dan in de gevallen waar ze geen grondpositie heeft. Met het innemen van strategische posities verkrijgt de gemeente een meer sturende rol in het proces en de planning van gronduitgifte.

De nota grondbeleid voorziet verder in een transparante regeling voor het kostenverhaal van bovenplanse kosten, voorzieningen en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Kostenverhaal is een instrument dat ook in de Omgevingswet wordt gehanteerd. Een nieuw instrument in de Omgevingswet is de financiële bijdrage. Hiermee kunnen bijdragen worden verhaald om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. In de nota Grondbeleid wordt beschreven op welke manier de investeringslijst voor de financiële bijdrage tot stand is gekomen en hoe dit in de praktijk te werk zal gaan.

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Dit komt onder meer door een dubbele vergrijzing (mensen worden ouder, en het zijn er meer), huishoudensverdunding en migratie. De vergrijzing leidt tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen, waarmee doorstroming op de woningmarkt gecreëerd kan worden. Migratie gaat om nieuwkomers: statushouders, jongeren/studenten, expats en arbeidsmigranten. Dit zijn belangrijke doelgroepen die bijdragen aan het op peil houden van de beroepsbevolking. Als gemeente bouwen we de woningen niet zelf. Dat doen corporaties en marktpartijen die afhankelijk zijn van factoren als marktontwikkelingen, bouwkosten en de arbeidsmarkt. Factoren die grotendeels buiten onze invloedssfeer liggen, maar de woningbouwdoelstellingen wel beïnvloeden.

Gezien de economische, demografische, wettelijke, milieutechnische en stedelijke ontwikkelingen zal de gemeente een weloverwogen ontwikkelstrategie moeten realiseren. De ambities, de aanpak en de risico's moeten zorgvuldig op elkaar afgestemd worden.

De gemeente laat uiteraard haar grondexploitaties aansluiten bij het BBV. Kort gaan we hieronder nog in op een aantal punten van het BBV die een nadere toelichting behoeven:

#### *Looptijd langer dan tien jaar*

We hebben gemeentelijke grondexploitaties met een looptijd langer dan tien jaar. In de grondexploitaties is geen opbrengstenindexering gerekend na tien jaar. Dit is een risico beperkende maatregel.

De volgende twee gemeentelijk grondexploitaties hebben een looptijd langer dan tien jaar:

- In Dalmeden verkopen we voornamelijk grotere kavels. Het is de verwachting dat er na de gestelde tienjaarstermijn nog steeds vraag is naar deze kavels;
- In Campus vielen de verkopen t.o.v. de andere bedrijventerreinen tegen. Uit voorzichtigheid is de planning voor de uitgifte gelijk gezet aan de uitgifte van de afgelopen jaren. Daarmee wordt de tienjaarstermijn overschreden.

#### *Planresultaten en parameters grondexploitaties*

Alle gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks middels de herziening grondexploitaties vastgesteld door de Raad. De Raad heeft de parameters, die in de grondexploitaties gebruikt worden, op 31 januari 2024 vastgesteld (zaaknummer 3667702) vastgesteld. T.o.v. de vastgestelde parameters is het Besluit Begroting en Verantwoording (vanaf hier BBV) aangepast en zijn we verplicht te rekenen met de gemeentelijke omslagrente (0,1% i.p.v. 1,4%).

Omschrijving	2025	2026 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 ev
Kostenindexering Grond weg en Waterbouw (GWW)	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindexering plankosten	4,7%	4,7%	2,0%	2,0%
Rente	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Opbrengstenindex bedrijven	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	0% (BBV)
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	0% (BBV)
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	0,0%	0% (BBV)
Opbrengstenindex overig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

In het eerste kwartaal van 2024 werd zichtbaar dat de woningbouwprijzen weer aan het stijgen waren. Daarnaast stegen de bouwkosten net iets minder hard, waardoor de grondprijzen in theorie licht zouden kunnen stijgen. Daarnaast zijn net de cijfers van de NVM over het tweede kwartaal gepubliceerd die een grote stijging laten zien voor de bestaande woningbouw. Bij de nieuwbouwwoningen stijgt de dynamiek, maar blijven de prijzen stabiel. Voor de begroting gaan we daarom uit van gelijkblijvende grondprijzen (conform de vastgestelde parameters).

De GWW-kosten laten in het eerste kwartaal van 2024 een lichte stijging zien. Het zijn met name de personeelslasten die de stijging veroorzaken. Daarnaast is de inflatie ten opzichte van vorig jaar gedaald, maar blijft deze nog wel altijd boven het streefniveau van 2%. Prognoses en deze ontwikkelingen laten zien dat de parameters voor GWW zich conform de Raad vastgestelde parameters ontwikkelen en dat we dus voor de begroting hierin geen wijzigingen aanbrengen.

In de onderstaande tabel staan de resultaten per grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2023	Eindwaarde jaarrekening 2023	Voorziening 2023	Einde looptijd GREX
<i>Verliesgevend</i>				
<b>Woningbouw</b>				
028 Marskant	3.977.942	-2.145.546	1.982.153	2027
101 Broek Noord	5.525.252	-5.362.942	5.053.620	2026
104 Lange Wemen	2.382.057	-2.566.542	2.516.218	2024
591 Beckum	122.481	-113.251	100.564	2029
635 Woonwagens	0	-634.576	586.250	2027
638 Beekstraat	0	-1.150.250	1.021.389	2029
642 Campus Driene	0	-959.860	771.980	2034
<b>HART VAN ZUID</b>				
701 Hijschveste	3.610.889	-6.057.101	5.486.103	2028
702 De Smelterij	2.750.265	-3.121.341	3.060.138	2024
704 Appendage	1.880.141	-4.757.610	4.224.622	2029
714 De oude Ketelmakerij	-1.401.116	-4.028.045	3.506.655	2030
716 Kanaalzone	-778.148	1.293.780	-1.243.541	2025
717 De Koppeling	6.429.053	-5.037.032	4.746.508	2026
790 De Hofmakerij en De Verbinding	1.392.690	-1.391.443	1.364.160	2024
791 De Hofmakerij	1.069.873	-1.335.049	1.185.485	2029
<b>Bedrijventerrein</b>				
016 Gezondheidspark	13.754.526	-6.096.723	5.307.564	2030
035 Oosterveld	4.664.600	-2.781.495	2.726.956	2024
096 Campus	18.403.719	-9.028.605	7.118.994	2035
<b>Exploitaties buiten gemeentelijke administratie</b>				
De Veldkamp	30.631.023	-26.384.512	17.641.718	2025
BBV De Veldkamp			233.106	2025
<b>Subtotaal verliesgevend</b>	<b>94.415.248</b>	<b>-81.658.142</b>	<b>67.390.640</b>	
<i>Winstgevend</i>				
<b>Contante Waarde</b>				
<b>Woningbouw</b>				
044 Veldwijk Noord	-1.374.829	1.087.091	1.065.776	2024
052 Dalmeden	13.016.517	26.087.966	20.570.183	2035
583 Herontwikkeling Beckumerstraat	-282.521	486.183	467.304	2025
XXX Wijkerslocatie Hemmelhorst	4.449.118	1.797.126	1.564.507	2030
<b>Bedrijventerrein</b>				
Businesspark XL	-7.685.306	11.877.889	11.416.656	2025
Walkatenplein	2.053.411	3.259.785	2.952.488	2028
<b>Subtotaal winstgevend</b>	<b>10.176.390</b>	<b>44.596.041</b>	<b>38.036.913</b>	

Grondexploitaties die in de bovenstaande tabel bij de boekwaarde een negatief bedrag hebben staan, hebben een spaarsaldo. Voor veruit de meeste grondexploitaties geldt dat niet, aangezien de kosten vrijwel altijd voor de baat komen.

De boekwaarden van De Veldkamp, Wijkerslocatie Hemmelhorst en Businesspark XL zijn niet opgenomen in de gemeentelijke administratie. De boekwaarde van Wijkerslocatie Hemmelhorst en De Veldkamp zijn opgenomen in de administratie van de gemeente Borne en de boekwaarde van Businesspark XL is opgenomen in de administratie van de Gemeenschappelijke Regeling BXL. De gemeente Hengelo is (risicodragend) deelnemer in deze grondexploitaties. Bovenstaande resultaten hebben betrekking op het totaal (op de voorziening na), dus niet uitsluitend het Hengeloos deel. Daarnaast is er een specifieke voorziening opgenomen voor de Veldkamp die te maken heeft met het BBV.

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

De resultaten van de deelprojecten van Hart van Zuid worden afzonderlijk inzichtelijk gemaakt, maar Hart van Zuid wordt als één project beschouwd en er wordt voor het totale resultaat één voorziening getroffen. De positieve resultaten van deelprojecten zijn in deze voorziening verdisconteerd.

Door de aanpassing van de rente van 1,4% naar 0,1% verbeteren de verlieslatende grondexploitaties op eindwaarde met € 1,4 miljoen. De winstgevende grondexploitaties verslechteren met € 1,3 miljoen omdat ze op hun winst minder rente krijgen.

De voorziening rekenen we (terug) met de rente die we nu op de "spaarrekening" krijgen (0,1%). Dan moeten we een voorziening treffen van € 73,5 miljoen. Het BBV verplicht ons echter om (terug) te rekenen met een fictieve rente (disconteringsvoet) van 2%, waardoor de voorziening slechts € 67,4 miljoen bedraagt. De voorziening wordt gedekt uit de reserve grondexploitatie. Omdat er nu zo'n groot verschil is kiezen we er hieronder voor om twee reserves te presenteren.

### Ontwikkeling algemene reserve grondexploitatie

De afgelopen jaren is het saldo van de algemene reserve grondexploitatie gestegen. Enerzijds door een gezond financieel beleid en anderzijds door het vroegtijdig moeten nemen van verwachte winsten. Waar dat tot voor kort niet mocht, is het tegenwoordig juist verplicht.

#### Stand van de algemene reserve grondexploitatie

De reserve bedroeg bij de herzieningen (zaaknummer: 3422735) per eind 2023 € 21,5 miljoen.

In de tabel hieronder staat de verwachte stand van de reserve per 1 januari in de komende jaren conform het BBV en een reserve waar we rekenen op een omslagrente van 0,1% (\* miljoen):

	2025	2026	2027	2028	2029
Algemene reserve grondexploitatie (fictieve rente 2%)	26,8	32,8	34,8	36,8	38,6
Algemene reserve grondexploitatie ( werkelijke rente 0,1%)	20,7	27,3	29,8	31,9	34,2

Uit de tabel blijkt dat we in 2025 een (hogere voorziening en dus een) lagere reserve hebben als we rekenen met een rente/disconteringsvoet van 0,1%. We zijn echter verplicht te rekenen met een fictieve rente/disconteringsvoet van 2%, waardoor de reserve dus hoger uitvalt. We presenteren ook de lagere reserve, omdat we van mening zijn dat dat een betere weergave geeft van de algemene reserve grondexploitatie.

### Risico's

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is afgerond € 5,5 miljoen voor deze begroting (bij 90% betrouwbaarheid). De vastgestelde Herzieningen van 2024 liet een risico bedrag zien van € 4,9 miljoen. De stijging is met name te verklaren door de nieuwe projecten die in 2024 zijn opgestart, waarvan de grondexploitatie Campus Driene en van de Beekstraat (en omgeving) hieronder nieuw vermeld staat in top 10.

Hieronder staan de tien grootste risico's vermeld:

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

#### 1. Ontwikkeling van de rente

Momenteel profiteren we nog steeds van een lage rekenrente (0,1%) voor de grondexploitaties. Toch is de rente op de kapitaalmarkt (rond de 3%) een stuk hoger. Indien de gemeente nieuwe leningen moet aantrekken, gaat de gemeentelijke omslagrente omhoog (17,5%);

#### 2. Dalmeden (Flora en Fauna)

Het risico van de nieuwe planologische uitwerking Meander Noord bestaat uit aanleg van extra groen ter

compensatie van verdwijnen leefomgeving flora en fauna. De procedurele voortgang is nog niet afgerond, er is beroep aangekend. Uitvoering van de compensatie vertaalt zich in hogere investeringen (14,2%);

### **3. Hart van Zuid (Hijsch Veste)**

In het deelgebied de Hijschveste is de kans aanwezig dat er meer openbare ruimte gerealiseerd wordt dan op dit moment in de aannames is verwerkt. De kosten van de aanleg van de openbare ruimte zullen in dat geval hoger uitvallen (13,1%);

### **4. Verkaveling Campus**

De verkopen van kavels in Campus verlopen moeizaam, terwijl de markt voor bedrijfskavels verbeterd is. De gemeente kan de keuze maken om meer bedrijfskavels te realiseren en minder kantoor gerelateerde kavels. De opbrengsten voor de bedrijfskavels worden lager ingeschat, waardoor de exploitatie mogelijk verslechtert (9,6%);

### **5. Beekstraat en omgeving**

Wanneer onvoldoende subsidiabele kosten gemaakt worden voor het gebied rondom de Beekstraat, kan de subsidie lager worden vastgesteld. Dit leidt mogelijk tot een (groter) tekort van de in 2024 vastgestelde grondexploitatie (8,4%);

### **6. Algemeen risico op kostenstijging**

Bij de parameters hebben we rekening gehouden met een stijging van bouwkosten. Door de grillige marktomstandigheden blijft er echter het risico bestaan dat de kostenstijging verder oploopt dan de op dit moment in geprijsde ontwikkeling (8,0%);

### **7. Dalmeden**

Het risico voor dit deelgebied zit in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. Hierbij bestaat de kans dat er meer (bestaand) groen wordt gehandhaafd en dus minder uitgeefbare vierkante meters grond wordt gerealiseerd. Dit zorgt voor een opbrengst derving (6,4%);

### **8. Algemeen risico op grondprijzdaling**

Als de markt voor de grondverkopen verslechtert, komen de grondprijzen onder druk te staan. Bij de laatste grondprijznotitie zijn de grondprijzen neerwaarts bijgesteld, waardoor dit risico is verkleind. Het kan zich echter nog steeds voordoen in de verschillende complexen waarbij we nog kavels gaan uitgeven (6,1%);

### **9. Hart van Zuid (WBI)**

Aan de subsidie die is toegekend vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, kunnen subsidies lager worden vastgesteld (3,1%);

### **10. Campus Driene (subsidievoorwaarden)**

Voor Campus Driene is in 2024 de Woningbouwimpuls subsidie (WBI) toegekend. De situatie kan zich echter voordoen dat we niet (volledig) voldoen aan alle voorwaarden die zijn gesteld. Het gevolg is een lagere subsidie en een hoger tekort op deze grondexploitatie. (2,0%).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond **88,4%** van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.