



Beleids- begroting

2026 - 2029



Gemeente
Hengelo

www.hengelo.nl

6.4 Grondbeleid

Visie gemeentelijk grondbeleid

De Nota Grondbeleid geeft aan welke positie de gemeente Hengelo inneemt op de grondmarkt en legt de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. De gemeente Hengelo wil met haar grondbeleid een bijdrage leveren aan de invulling van haar opgaven op het terrein van o.a. wonen en economie. Het grondbeleid heeft daarmee een volgend karakter voor andere beleidsvelden en programma's. 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

De Nota Grondbeleid definieert welke instrumenten de gemeente kan inzetten voor het realiseren van haar strategische doelen. Het is geen instrument of afwegingskader voor de keuze waar de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Hengelo gaan plaatsvinden en met welke kwaliteit. De nota geeft antwoord op de vraag hoe de ruimtelijke opgave gerealiseerd gaat worden en welke wettelijke instrumenten hiervoor vanuit het grondbeleid ingezet kunnen worden. In dat opzicht is de nota ondergeschikt en ondersteunend aan de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan waarin de ruimtelijke opgave wordt bepaald.

Hengelo heeft in de Koers 2040, die grotendeels is vertaald in de omgevingsvisie Hart van Hengelo, een grote opgave beschreven. Vanuit deze opgave, waaronder het zijn van een groene technologische topregio en het hebben van een dynamische stedelijke cultuur, worden er omgevingsvisies geschreven. De Nota Grondbeleid biedt de gemeente de kans om (vaker dan de afgelopen jaren het geval was) gebruik te maken van actief grondbeleid, afhankelijk ook van de financiële mogelijkheden, om op die manier de opgaven te kunnen realiseren.

Bedrijventerreinen vormen een belangrijke pijler voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Vitale toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de stad. De afgelopen jaren was er sprake van een grote uitgifte, maar ons aanbod voor reguliere bedrijvigheid is momenteel schaars en we kunnen niet in de volledige vraag voorzien. Daarom starten we een verkenning naar het toevoegen van ruimte voor bedrijven, waarin ook wordt gekeken naar nieuwe locaties. Deze verkenning staat niet op zichzelf, maar we benaderen deze in nauwe samenhang met de herontwikkelingsopgave op de huidige bedrijventerreinen (onderdeel van het Omgevingsprogramma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen) en het te ontwikkelen Businesspark XL 2 in Almelo, welke inspeelt op de regionale grootschalige (>3 hectare) behoefte. De vooruitzichten (opties) voor de kaververkoop in 2025 zijn gunstig.

De druk op de (sociale) woningvoorraad blijft onverminderd groot – een landelijk beeld dat ook in Hengelo zichtbaar is. Door de aanhoudende krapte op de woningmarkt is het kopen van een woning voor veel mensen minder bereikbaar geworden. Tegelijkertijd zijn de wachttijden voor een (sociale) huurwoning lang.

Vanuit het Rijk wordt dit ook onderkend en worden er maatregelen bedacht.

Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening introduceert de Realisatiestimulans: een generieke regeling met weinig administratieve lasten om de (betaalbare) woningbouw in heel Nederland een impuls te geven. Gemeenten kunnen vanaf 2026 een bijdrage van € 7.000 ontvangen per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar daarvoor is gestart.

Als gemeente hebben we een aanvraag gedaan voor cofinanciering voor de grootschalige woningbouw. Hierover heeft de gemeenteraad op 1 oktober jl. een besluit genomen (zaaknummer 3946796).

Extra ondersteuning is er voor specifieke bouwopgaven die hogere kosten, en daardoor een hogere onrendabele top, met zich meebrengen. De extra steun is beschikbaar voor woningbouw in kwetsbare gebieden, voor het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen en voor het versterken van de gemeentelijke uitvoeringskracht. De hoogte van de aanvullende bijdragen wordt later dit jaar bekend. Op dit moment zijn er nog te veel onduidelijkheden om deze bedragen al te kunnen begroten.

Binnen de bestaande aandachtsgroepen groeit het aantal mensen dat dringend op zoek is naar passende woonruimte. Denk aan studenten, doorstromers vanuit beschermd wonen, mensen in een scheiding, arbeidsmigranten en nieuwkomers zoals statushouders, asielzoekers en ontheemde Oekraïners.

In Hengelo zetten we met kracht in op het realiseren van meer woningen. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met uitdagingen waarop we weinig tot geen invloed hebben. De krapte op de arbeidsmarkt, netcongestie en de stikstofproblematiek maken het lastig om woningbouwprojecten snel van de grond te krijgen.

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 18 december 2024 vastgesteld (zaaknummer 3831547). De accountant heeft daar midden van dit jaar nog een toets op uitgevoerd voor de jaarrekening van 2024 en de parameters akkoord bevonden. We hebben geen indicaties uit de markt dat we wijzigingen moeten doorvoeren. Daarom rekenen we nog steeds met de door de Raad vastgestelde parameters van 2024. Deze parameters worden gebruikt om het verwachte resultaat te bepalen:

Omschrijving	2026 t/m 2028	2029 t/m 2034	2035 ev
Kostenindexering GWW	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindexering plankosten	3,0%	2,0%	2,0%
Rente	0,1%	0,1%	0,1%
Opbrengstenindex bedrijven	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	0% (BBV)
Opbrengstenindex woningbouw	2,0%	2,0%	0% (BBV)
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	0% (BBV)
Opbrengstenindex overig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Planresultaten grondexploitaties

In de herzieningen van 2025 zijn de grondexploitaties opnieuw berekend. Aangezien we geen wijzigingen voor de parameters hebben doorgevoerd blijven deze cijfers ongewijzigd voor de begroting. In de onderstaande tabel staat de samenvatting per grondexploitatie voor wat betreft de boekwaarde, eindwaarde, voorziening en de looptijd van de grondexploitaties. Voor de onderliggende gegevens wordt verwezen naar deel II van de herzieningen:

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Eindwaarde jaarrekening 2024	Voorziening 2024	Einde looptijd GREX
<i>Verliesgevend</i>				
Woningbouw				
028 Marskant	2.525.898	-1.821.550	1.716.487	2027
101 Broek Noord	4.284.725	-5.392.865	5.183.453	2026
104 Lange Wemen	2.532.158	-2.580.872	2.530.267	2025
591 Beckum	134.763	-44.149	44.149	2028
Woonwagens	547.806	-582.831	549.215	2027
Beekstraat	5.588.514	-3.411.706	3.090.087	2029
Campus Driene	3.380.372	-1.005.494	824.855	2034
HART VAN ZUID				
701 Hijschveste	3.679.850	-6.066.260	5.604.286	2028
704 Appendage	3.978.269	-4.793.895	4.341.978	2029
714 De oude Ketelmakerij	-375.595	-4.075.571	3.618.991	2030
716 Kanaalzone	-780.618	1.317.680	-1.291.843	2025
717 De Koppeling	6.711.431	-4.908.149	4.625.058	2027
791 De Hofmakerij	1.313.993	-1.328.233	1.203.021	2029
Bedrijventerrein				
016 Gezondheidspark	13.124.746	-6.528.318	5.796.959	2030
096 Campus	15.026.449	-7.555.385	6.708.966	2030
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie				
De Veldkamp	27.619.440	-26.173.057	17.850.338	2025
BBV De Veldkamp			0	2025
Subtotaal verliesgevend	89.292.201	-74.950.654	62.396.268	
<i>Winstgevend</i>				
			Contante Waarde	
Woningbouw				
044 Veldwijk Noord	-928.278	1.017.656	997.702	2025
583 Herontwikkeling Beckumerstraat	-253.775	497.398	487.645	2025
Dalmeden 2.0	23.158.358	17.465.412	15.508.786	2030
XXX Wijkerslokatie Hemmelhorst	4.439.072	2.008.408	1.783.409	2030
Bedrijventerrein				
Businesspark XL	-8.712.745	13.035.756	12.283.884	2027
Walkatenplein	2.194.226	2.994.018	2.766.010	2028
Subtotaal winstgevend	19.896.859	37.018.648	33.827.436	

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, wijkerslokatie Hemmelhorst en Businesspark XL zijn niet opgenomen in de gemeentelijke administratie.

De boekwaarde is € 109,2 miljoen (inclusief de externe projecten de Veldkamp, Wijkerslokatie Hemmelhorst en Businesspark XL). De boekwaarde exclusief de externe grondexploitaties bedraagt € 85,8 miljoen.

De boekwaarde van wijkerslokatie Hemmelhorst en De Veldkamp is 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.

De grondexploitaties met een negatief bedrag op eindwaarde zijn de grondexploitaties met een verlies. Voor het verlies treffen we (voor ons aandeel) op contante waarde een voorziening. Die voorziening voor alle tekortexploitaties is per 31 december 2024 € 62,4 miljoen.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatie

De reserve bedraagt per 31 december 2025 € 24,1 miljoen. In de komende jaren verwachten we dat de reserve gaat toenemen (eind 2029) naar € 41,6 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse winst in het erfpacht bedrijf en de (tussentijdse) winsten in grondexploitatie.

In de tabel hieronder staat de verwachte stand van de reserve per 31-12 in de komende jaren (in miljoenen):

	2025	2026	2027	2028	2029
Reserve grondexploitatie	24,1	30,1	36,6	40,5	41,6

Risico's

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is € 8,3 miljoen bij deze begroting (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is ongewijzigd t.o.v. de herzieningen van 2025.

1. Algemeen risico: De verplichte disconteringsvoet veroorzaakt dat er te weinig voorziening is.

We berekenen het resultaat van de grondexploitatie, inclusief 0,1 % aan rentekosten, op het eind van het project. Vervolgens rekenen we per project uit hoeveel geld we nu op de rekening moeten hebben staan om tekorten op het eind van het project te kunnen afdekken. We weten dat we maar 0,1% rente ontvangen. Toch worden we verplicht te doen alsof we wel 2 % aan rente ontvangen, waardoor we minder voorziening hoeven te treffen. Andere jaren lag de rente (vorig jaar 1,4%) dicht bij de 2% en was het verschil geringer. Het risico is dat er nu te weinig dekking is vanuit de getroffen voorziening (56,6 %).

2. Algemeen risico: Ontwikkeling van de rente.

Momenteel profiteren we van een historisch lage rekenrente voor de grondexploitatie. Bij rentestijging is het grondbedrijf extra kwetsbaar. De onzekere politieke situatie in Europa kan zich op de kapitaalmarkt vertalen naar een oplopende rente (12,1%).

3. Hart van Zuid (WBI-subsidie).

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden, zoals de tijdige realisatie van woningen, voldaan wordt, kunnen subsidies lager worden vastgesteld (7,4 %).

4. Algemeen risico: Kostenstijging.

Bij de parameters hebben we rekening gehouden met een stijging van civiele kosten. Door de grillige marktomstandigheden bestaat er een risico dat de kostenstijging verder oploopt dan de op dit moment ingeschatte ontwikkeling (7,0%).

5. Algemeen risico: grondprijsdaling.

Als de markt voor de grondverkoop verslechtert, komen de grondprijzen onder druk te staan. Dit algemene risico kan zich in verschillende complexen voordoen waarbij we nog kavels gaan uitgeven (3,5 %).

6. Hart van Zuid (Hijschveste)

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. Als gevolg hiervan kunnen de investeringen in de grondexploitatie hoger uitvallen (2,9 %).

7. Subsidie V&D / Beekstraat en omgeving.

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van het projectplan, kunnen subsidies lager worden vastgesteld. (1,7 %).

8. Algemeen risico: vertraging in de uitgifte.

Als de economische situatie verslechtert kan dit leiden tot een terugloop in de vraag naar bouw kavels. Dit resulteert in een langere doorlooptijd en meer kosten binnen de grondexploitaties (1,4 %).

9. Subsidie Campus Driene.

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van woningen, kunnen subsidies lager worden vastgesteld (1,2 %).

10. De verkeerswaarde van Niet In Exploitatie Genomen Gronden daalt.

Alle strategische gronden binnen de gemeente vertegenwoordigen een bepaalde verkeerswaarde. Deze verkeerswaarde verschilt per bestemming en is afhankelijk van marktontwikkelingen (0,9 %).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond 94,7 % van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.