

Meerjaren Perspectief

Grondbedrijf 2025 deel 1

Gemeente Almelo

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	Kaders.....	4
2.1	Grondbeleid	4
2.2	Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	5
3.	Rekentechnische uitgangspunten.....	6
3.1	De parameters voor prijsontwikkeling en rente	6
3.2	Fasering.....	7
4.	Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf.....	11
5.	Bouwgrond in exploitatie (BIE)	13
5.1	Voortgang 2024	13
5.2	Resultaatsbepaling en ontwikkeling	14
5.3	Balanswaarde grondexploitaties	18
5.4	Sturingsmogelijkheden.....	19
5.4.1	Sturing projecten	19
5.4.2	C13 Rohof	21
5.4.3	C18 Rhijnbeek.....	21
5.4.4	C22 Bedrijvenpark Twente Noord	22
5.4.5	C53 Almelo Noord Oost	23
5.4.6	C62 Heetveldsweg	23
5.4.7	C63 Ary Schefferstraat	24
5.4.8	C64 Savornin Lohmanstraat	24
5.4.9	C65 G.T. Rietveldstraat.....	25
5.4.10	C66 Gravenstraat	25
5.4.11	C67 Parkbuurt.....	26
5.4.12	C89 Weggeler	26
6.	Vennootschapsbelasting	27
7.	Af te sluiten complexen (ATSC).....	27
8.	Nog uit te voeren werken (NUTVW).....	28
9.	Overig.....	28
9.1	Materiele Vaste Activa (MVA)	28
9.2	Erfpachtgronden.....	28
10.	Risico analyse BI's	29
10.1	Waarom een risicoanalyse?	29
10.2	Wat verstaan we onder (financiële) risico's?.....	30
10.3	De techniek	30
10.4	Risicoprofiel.....	31
10.5	Overige risico's	33

1. INLEIDING

Door middel van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) wordt elk jaar een financieel verslag uitgebracht van de ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf van de gemeente. Er wordt terug gekeken op het afgelopen jaar en vooruitgeblikt richting de toekomst.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks geactualiseerd. De rekentechnische actualisatie van de grondexploitaties bestaat uit het aanpassen van rekenparameters zoals kosten- en opbrengstenstijging en rente, het eventueel bijstellen van nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten en het aanpassen van de fasering. Daarnaast worden planinhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, waarover gaande het jaar besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Tevens zijn de overige complexen en onderdelen van het Grondbedrijf, die met bouwgrondproductie te maken hebben, geactualiseerd. De actualisatie vindt plaats op basis van de thans beschikbare inzichten. Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf is een prognose en geeft ook de actuele financiële positie van het Grondbedrijf weer, mede op basis van die prognoses.

Het MPG bestaat uit een openbaar deel en vertrouwelijk deel. Deel 1 van het MPG is openbaar en bevat o.a. beleidsmatige uitgangspunten, de resultaten van de bijgestelde grondexploitaties, de voortgang in de realisatie en de uitgifte, de voortgang in de nog uit te voeren werken (NUTVW) en de ontwikkeling van de ruwe bouwgrond voorraad en de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.

Deel 2 van het MPG is vertrouwelijk, omdat het informatie bevat op een te gedetailleerd niveau over bijvoorbeeld begrote verwervingskosten, geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken en begrote grondopbrengsten.

Het MPG geeft inzicht in de mate waarin het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van het Grondbedrijf terugverdiend kan worden of gedekt wordt door de waarde van de onderliggende gronden en panden. De mutaties, die in het boekjaar 2024 hebben plaatsgevonden binnen de afzonderlijke complexen, worden toegelicht.

De Raad stelt op grond van haar budgetrecht kredieten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze kredieten regelen de financiering van de uitvoeringskosten en zijn bestemd voor o.a. aankopen, aanleg van wegen, groen en rioleringen. Met de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitatie autoriseert de gemeenteraad tevens de baten en lasten in de eerste jaarschijf van de grondexploitatiebegroting. Deze jaarschijven ontstaan door het in de tijd zetten van de begrote nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten, ten behoeve van het begroten van de prijsstijgingen en rente. De baten en lasten worden opgenomen in de gemeentelijke exploitatiebegroting.

2. Kaders

2.1 Grondbeleid

Grondbeleid gaat in belangrijke mate over de productie van bouwgrond, de wijze waarop die tot stand komt en hoe de bouwgrond wordt verkocht en gebruikt ten behoeve van de opstalrealisatie.

Het primaat voor het uitvoeren van dat gemeentelijk grondbeleid ligt bij het college van B&W.

Het college heeft daarbij een actieve informatieplicht richting de gemeenteraad.

Grondbeleid is, net als vastgoedbeleid in algemene zin, een sturingsmiddel voor de gemeente.

Het grondbeleid is volgend en ondersteunend voor doelstellingen op andere beleidsvelden.

Via grondbeleid kan een nadere invulling worden gegeven aan het realiseren van ruimtelijke doelstellingen.

Over de financiële gevolgen van het gevoerde beleid wordt jaarlijks gerapporteerd in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

Gemeenten kunnen er voor kiezen om een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.

Bij actief grondbeleid brengt een gemeente zelf gronden die in eigendom zijn of komen van de gemeente in ontwikkeling. Er wordt naar gestreefd de daarvoor benodigde gronden in eigendom te krijgen. Met actief grondbeleid kunnen gemeenten naast publiekrechtelijk sturen via het ruimtelijke beleid, ook privaatrechtelijk sturen.

Nadeel van actief grondbeleid is dat er grotere (financiële) risico's worden gelopen, doordat de gemeente veel voorinvesteringen moet doen in het aankopen van ruwe bouwgrond en het bouwrijp maken.

Het voordeel daarentegen van actief grondbeleid is, dat met de baten uit winstgevende grondexploitaties tekorten op verlieslatende grondexploitaties kunnen worden bekostigd, waardoor er feitelijk bovenplanse financiële verevening tussen verschillende gebiedsontwikkelingen plaats vindt.

Bij faciliterend grondbeleid produceert de gemeente zelf geen bouwgrond, maar laat dit over aan private ontwikkelaars. De gemeente "faciliteert" deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen en verhaalt die kosten vervolgens op de betrokkenen.

Met faciliterend grondbeleid loopt de gemeente minder financiële risico's en kan het plan dat de gemeente voor ogen staat toch worden gerealiseerd. Doordat de gemeente alleen kosten verhaalt, kan zij in beginsel geen winst maken. Ander nadeel van faciliterend grondbeleid is dat verlieslatende gebiedsontwikkelingen niet of moeizaam van de grond komen, omdat de markt deze om bedrijfseconomische redenen niet oppakt.

De gemeente Almelo voert om bovengenoemde redenen een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste kan worden gevoerd.

In Almelo onderscheiden we de volgende type projecten:

Grondexploitaties (actief)

Bouwgrond in exploitatie (BI's) zijn projecten die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde gronden worden omgevormd naar bouwrijpe grond om (opnieuw) te worden bebouwd.

De geproduceerde bouwgrond is het eindproduct van een grondexploitatie.

De gemeente Almelo heeft per 01-01-2024 de volgende 11 projecten 'in exploitatie': Rohof, Rhijnbeek, bedrijvenpark Twente Noord, Chiel Dethmersstraat, Almelo Noordoost, Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, Svormin Lohmanstraat, G.T. Rietveldstraat, Gravenstraat en Weggeler. Eerste kwartaal 2024 is het project Parkbuurt in exploitatie genomen waarmee het aantal lopende grexen in 2024 op 12 komt.

Gemengde projecten (actief en facilitair)

Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Binnen een Grondbedrijf wordt derhalve gesproken van een grondexploitatie (GREX) en een faciliterende exploitatie (AD). Thans is dit bij de projecten Almelo Noordoost en het Weggeler het geval.

Private/ Markt ontwikkelingen (facilitair)

Dit betreft ontwikkelingen welke worden geïnitieerd door de markt en waarbij de gemeente geen actieve rol en grondpositie heeft. De gemeente is dan wettelijk verplicht om de gemaakte kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Het verhalen van deze kosten kan gebeuren op basis van vrijwilligheid (anterieure of posterieure overeenkomst) of gedwongen verrekening o.b.v. een exploitatieplan. De financiële afwikkeling hiervan vindt plaats binnen de administratie van de Algemene Dienst. Dit betreft momenteel alleen het project Indië.

Daarnaast zijn nog diverse exploitatieovereenkomsten, met beperkte omvang, gesloten met derden. Hierbij betreft het dan bijvoorbeeld de kosten voor het verleggen van in-uitritten of wijzigingen in de openbare ruimte of het verhalen van plankosten.

Duiding grondexploitaties

Grondexploitaties zijn ruimtelijke projecten, met bouwgrondproductie als hoofdmoot, waarvan de raad de exploitatiebegroting heeft vastgesteld. Deze door de raad vastgestelde grondexploitatiebegrotingen fungeren als financieel en inhoudelijk kader voor het college van B&W, waarbinnen zij verder gaat met de realisatie van een project. Ook fungeert de grondexploitatiebegroting als een 'voorspelling' van de te verwachten kosten en opbrengsten en het grote financiële eindresultaat.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Dit gebeurt in de vorm van een Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). De waardering van de grondexploitaties in de Jaarverantwoording 2024 is hiervan afgeleid. In het MPG wordt uitvoeriger ingegaan op de financiële positie van het Grondbedrijf, de projectmatige complexen (= lopende grondexploitaties) en het functionele complex "nog uit te voeren werken" waarin de resterende werkzaamheden van inmiddels afgesloten grondexploitaties worden geadministreerd. Ook wordt kort toegelicht hoe de voorraad van het grondbedrijf zich ontwikkelt, evenals die van de in erfpacht uitgegeven gronden.

In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt vooruit gekeken op ontwikkelingen, die mogelijk gevolgen hebben voor de vermogenspositie van het Grondbedrijf.

2.2 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Commissie BBV heeft in juli 2019 de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken' vastgesteld.

De voorschriften uit deze notitie zijn toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties en dit MPG.

De BBV notitie is een samenvatting van eerdere notities en bevat verduidelijkingen, kleine aanpassingen maar geen substantiële aanscherpingen van de regels.

De grondexploitaties zijn ingedeeld conform de voorschriften van het BBV. Er is een onderscheid gemaakt in:

- Bouwgrond In Exploitatie (BIE);
- gronden die onder de rubriek Materieel Vast Actief (MVA) op de balans worden verantwoord.

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft in alle gevallen betrekking op grondexploitaties die zich (bijna) in de uitvoeringsfase bevinden. Onder BIE vallen gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Het startpunt van BIE is het raadsbesluit van de vaststelling. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (BIE) op de balans.

De gronden welke onder MVA worden geschaard zijn meestal in het verleden anticiperend of strategisch aangekocht. Er is voor deze (bouw)gronden (nog) geen grondexploitatie vastgesteld door de Raad.

Deze (bouw)grond kunnen in de toekomst alsnog worden overgeheveld naar BIE.

Tevens worden eventuele resterende bouwkvelds van reeds afgesloten grondexploitaties op de balans verantwoord onder MVA.

3. Rekentechnische uitgangspunten

Grondexploitaties worden begroot op basis van reële uitgangspunten. Het realiteitsgehalte van een grondexploitatiebegroting wordt bepaald door de (combinatie van de) volgende begrotingselementen:

- | | | |
|---|---------------------------|-----------------------------------|
| - | begrote kosten | (hoeveelheden x eenheidsprijzen) |
| - | begrote opbrengsten | (hoeveelheden x eenheidsprijzen) |
| - | kostenstijging | (% en fasering) |
| - | opbrengstenstijging | (% en fasering) |
| - | rentelasten en rentebaten | (% en fasering) |

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van het MPG 2025 en de jaarverantwoording 2024.

3.1 De parameters voor prijsontwikkeling en rente

Een onderdeel van een grondexploitatiebegroting is het begroten van de factor tijd.

Dit omdat grondexploitaties een lange looptijd hebben, waardoor rekening moet worden gehouden met kostenstijging, opbrengstenstijging en rentekosten.

Om zo reëel mogelijke parameters te hanteren wordt ieder jaar onderzocht hoe de prijzen zich in het verleden hebben ontwikkeld en welke prijsontwikkelingen, mede op basis van die kennis, worden verwacht.

De toegestane toe te rekenen rente over bouwgrond in exploitatie (BIE) werd in boekjaar 2024 gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Ten aanzien van de rente die wordt gehanteerd in de berekeningen van de grondexploitatie gold de volgende coulanceregeling: "Om te voorkomen dat de renteparameter ook elk jaar fluctueert, is het mogelijk om als gemeente te kiezen voor het rekenen met een stabiel rentepercentage in de meerjarenprognose. Dit betreft dan het rentepercentage zoals berekend in het jaar van vaststellen van de grondexploitatiebegroting en kan alleen gehanteerd blijven indien de werkelijke rente niet meer afwijkt dan 0,5% boven of onder het initieel vastgestelde rentepercentage". Bij het vaststellen van de jaarverantwoording 2023 is in de grondexploitaties een rentepercentage van 1,3% gehanteerd. De berekening van het werkelijke rentepercentage voor 2024 sluit op 0,85%. Dit valt binnen de marge van 0,5%.

Conform gewijzigde BBV-regelgeving geldt voor bouwgronden in exploitatie (BIE), met ingang van boekjaar 2025, dat gerekend dient te worden met de gemeentelijke omslagrente. Dit ongeacht of die aanname vanuit historisch perspectief gezien wel of niet reëel en daardoor risicovol is voor de langere termijn. De omslagrente die is vastgesteld voor de Programmabegroting 2025 is 1%. Dit percentage wordt ook gehanteerd voor het meerjarenperspectief 2026-2028. De omslagrente vormt de basis voor de gedifferentieerde renteparameter die in de diverse onderdelen van het MPG worden gehanteerd. Deze is derhalve bepaald op 1% voor de periode 2025-2028. Voor de periode van 2029 tot en met 2034 wordt een risico-opslag van 0,5% gehanteerd, en vanaf 2035 wordt een aanvullende risico-opslag van 0,5% gehanteerd. Hierdoor stijgt de renteparameter in de periode 2029-2034 naar 1,5% en vanaf 2035 naar 2%.

De rente over de verliesvoorziening bedraagt 2% (zie disconteringsvoet). Aan de reserves van het grondbedrijf mag geen rente worden toegerekend.

De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Deze reeds gerealiseerde prijsstijgingen zijn door vertaald in de nominaal begrote kosten van het bouw- en woonrijp maken. Over 2024 is een gemiddelde kostenstijging van circa 4% verwerkt in de eenheidsprijzen. Deze stijging is verwerkt in het resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties.

Op korte termijn gaan we uit van een kostenstijging van circa 3% per jaar. Op lange termijn (2028 e.v.) verwachten wij dat de bouwkostenstijging aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (2%).

De opbrengstenstijging wordt ingeschat op circa 2% per jaar. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Voor projecten met een looptijd langer dan 10 jaar geldt, aangezien opbrengsten in de verdere toekomst minder goed te prognosticeren zijn, en daardoor de juistheid van de schatting van het eindresultaat beperkter is, dat de opbrengsten na 10 jaar niet meer worden geïndexeerd.

Het onderzoek naar de prijsontwikkelingen en de rente heeft geresulteerd in het hanteren van de volgende parameters voor het begroten van de prijsstijgingen en de rentekosten.

Tabel 3.1.1: parameteroverzicht

	Jaar	Kostenstijging	Opbrengstenstijging		Rente
			Woningbouw	Bedrijventerrein	
	2025	3%	0%*	0%*	1%
	2026 en 2027	3%	2%	2%	1%
	2028	2%	2%	2%	1%
	2029 t/m 2034	2%	2%	2%	1,5%
	2035 ev.	2%	0%	0%	2%
* Opbrengstenstijgingen in 2025 zijn reeds verwerkt in de gehanteerde eenheidsprijzen op 01-01-2025					

Er wordt voor de opbrengstenstijging uitgegaan van 0% indexatie over de jaarschijf 2025. Eventuele opbrengststijgingen zijn reeds verwerkt in de gehanteerde, marktconforme, eenheidsprijzen op 01-01-2025.

Het kan voorkomen dat er in projecten reeds afspraken zijn gemaakt over de verkoop van gronden, maar dat de feitelijke overdracht nog niet heeft plaatsgevonden, zonder dat hierbij rekening is gehouden met een indexering (bijv. opties). In die gevallen kan worden afwijken van bovengenoemde indexering.

3.2 Fasering

Het bouwprogramma vormt een belangrijk kader voor de grondexploitatie. Op basis van prognoses wordt het bouwprogramma in de tijd gezet (gefaseerd), om de rentekosten en prijsstijgingen te kunnen begroten.

De fasering van de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw zijn mede gebaseerd op de belangrijkste kaders voor de woningbouwplanning en -programmering: Woonvisie Almelo 2020-2030, Omgevingsvisie Almelo 2020-2040, "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken", de Regionale Woonagenda Twente 2030 en de Woondeal Twente 2022 t/m 2030. Het uitgangspunt bouwen voor de lokale behoefte is door de Regionale Woonagenda Twente nu aangevuld met een bovenlokale opgave. Almelo gaat uit van een bijdrage aan deze opgave met 2.200 woningen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stimuleert het rijk provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het huidige woningbouwprogramma 2021 t/m 2030 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van circa 380 woningen per jaar. Hiermee geven we invulling aan de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente en de Woondeal Twente. De raad heeft de woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 begin 2023 vastgesteld.

Er is momenteel veel in beweging op de woningmarkt. De provincie en gemeenten in Twente hebben de Regionale Woonagenda Twente 2030 getekend. De essentie hierin is: harde en zachte plancapaciteit versnellen en nieuwe plannen ontwikkelen voor de bovenlokale opgave. De raad heeft besloten voor de woondeal te streven de ambitie van 3.400 tot 4.100 woningen tot en met 2034 te versnellen naar 2030. Daarnaast is eind 2022 de Woondeal Twente getekend door rijk, provincie en 14 gemeenten.” De Woondeal Twente wordt begin 2025 herijkt met een ophoging van de opgave in Twente met 5.000 woningen tot en met 2030.

Almelo heeft met de overige 13 gemeenten in Twente en Provincie Overijssel de programmeringsovereenkomst 2023-2026 ondertekend. De basis van de overeenkomst is een onderzoek van bureau Stec met een vraagprognose naar bedrijventerreinen tot 2040 in Twente. De uitbreidingsvraag in Twente tussen 2023 tot en met 2040 is naar verwachting tussen 221 hectare in een laag scenario tot 443 hectare in een hoog scenario. Het afspraken document bevat een overzicht van nieuwe plannen van Twentse gemeenten. Aan de status van deze plannen zijn de kleuren groen, geel en oranje gekoppeld. Groen is akkoord en kan ontwikkeld worden. Geel is kwantitatief bestuurlijk akkoord, maar de kwalitatieve afspraken moeten regionaal worden afgestemd. Oranje is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden. Voor de invulling van de Almelo-vraag is 10-40 hectare afgesproken. Onze ingediende plannen voor XL Businesspark 2 (circa 75 hectare) voor het faciliteren van de regionale vraag naar grootschalige kavels (121-199 hectare) en voor Buitenhaven West (circa 7 hectare) voor het opvangen van de lokale vraag (10-40 hectare) in Almelo staan op geel. De regionale afspraken voor bedrijventerreinen bepalen dat nieuwe terreinen zorgvuldig moeten worden afgestemd met de regio, zowel in kwaliteit als in hoeveelheid. Twente wil tussen 2023 en 2026 werken aan toekomstbestendige terreinen van hoge kwaliteit, passend bij nationale en Europese duurzaamheidseisen en wetgeving. In 2024 is de onderbouwing voor XL Businesspark 2 afgestemd. De kwalitatieve onderbouwing past bij regionale ambities, en de kwantitatieve onderbouwing toont een sterke vraag naar ruimte voor maakindustrie en logistiek. Deze afstemming heeft geleid tot goedkeuring voor verdere ontwikkeling van XL Businesspark 2.

In 2023 is in januari gestart met de opzet van de economisch ruimtelijke visie. Het college heeft een economisch – ruimtelijke visie opgesteld. Met deze visie kijkt het college vooruit naar de economie van 2040. Met als belangrijke punten dat de economie toekomstperspectief heeft volgens de koers de plek waar we bedenken én maken. Bij de koers hoort een additionele ruimtevraag van 70 hectare. In samenhang met onder andere de opgaven voor woningbouw, duurzaamheid, infrastructuur en natuurbehoud wil het college deze ruimtevraag faciliteren. In het eerste kwartaal vindt hierover besluitvorming plaats, waarbij het college de raad voorstelt de ruimtebehoefte van bedrijven te betrekken bij de opzet van de omgevingsvisie.

In 2024 heeft de gemeente Almelo intensief samengewerkt met ondernemers en andere stakeholders om de Economisch Ruimtelijke Visie (ERV) vorm te geven. Deze samenwerking was gericht op het combineren van inzichten en ideeën om tot een breed gedragen plan te komen dat aansluit bij de behoeften van nu en de toekomst. De ERV markeert een trendbreuk, waarbij de focus verschuift naar kwalitatieve economische groei en een intensiever gebruik van beschikbare ruimte.

Op 23 april 2024 heeft de gemeenteraad de Economisch Ruimtelijke Visie vastgesteld. Deze visie schetst de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo richting 2040, met als doel een gezond economisch klimaat te creëren. Onder de slogan 'De plek waar we bedenken én maken' benadrukt de gemeente het belang van kansen benutten. De focus ligt op de innovatieve maakindustrie, logistiek/handel en zorg. Er wordt specifiek aandacht besteed aan het creëren van mogelijkheden op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen.

Locatiepaspoorten

De gemeente wil volgens de Economische Ruimtelijke Visie (ERV) de helft van de uitbreidingsbehoefte opvangen door bestaande bedrijventerreinen in te breiden.

In 2024 zijn we gestart met het ontwikkelen van locatiepaspoorten. Deze paspoorten geven concrete invulling aan de ambitie om extra ruimte te creëren binnen de bestaande terreinen. Ze dienen als instrument om inbreidingslocaties (kansenzones) te identificeren, richtlijnen voor verdichting te formuleren, en bestaande regelgeving te evalueren en waar nodig te actualiseren. Daarnaast worden de paspoorten ingezet om herontwikkelingsprojecten te stimuleren. De gemeente streeft ernaar dit traject in 2025 af te ronden en over te gaan tot de uitvoering van concrete vervolgacties die verdere inbreiding en verdichting mogelijk maken.

Onderzoek nieuwe werklocaties

Naast de focus op inbreiding, richt de Economische Ruimtelijke Visie (ERV) zich ook op het onderzoeken van uitbreidingsmogelijkheden om te voldoen aan de behoeften van het lokale MKB. Uitbreiding is van essentieel belang om schuifruimte te creëren voor bestaande bedrijven, toekomstige vraag op te vangen en tegelijkertijd de inbreidingsopgave op gang te brengen.

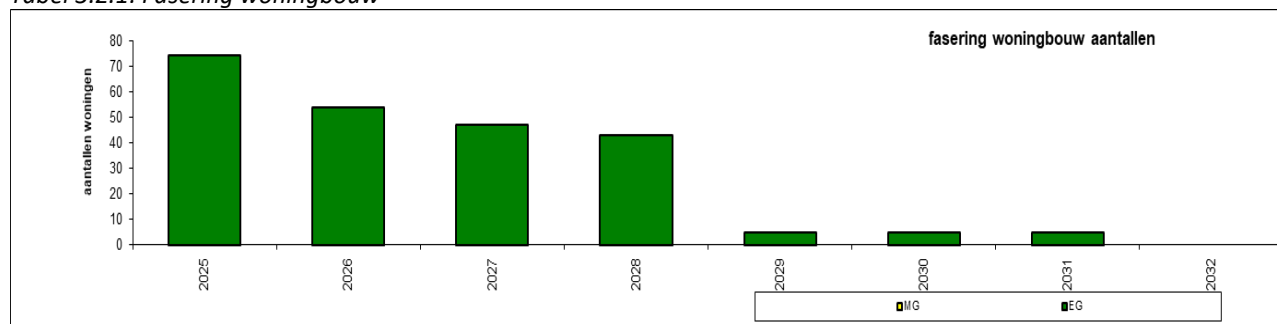
In de gekozen ontwikkelrichting is een uitbreidingsvraag van 35 hectare vastgesteld. Deze behoefte is opgesplitst in een korte- en langetermijnplanning. In 2024 is de gemeente gestart met het zoeken naar uitbreidingsbehoefte voor de korte termijn, terwijl de resterende 25 hectare voor de lange termijn via de Omgevingsvisie verder onderzocht zal worden. Deze gestructureerde aanpak garandeert een evenwichtige groei die aansluit bij zowel de economische behoeften van ondernemers als de duurzame ruimtelijke ambities van de gemeente.

Samen met Enschede en Hengelo hebben we een Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) opgesteld. Hierin wordt de mogelijkheid onderzocht om Twente met 100.000 extra inwoners te laten groeien tot 2050. In 2024 is de Position Paper Twente 2050 ontwikkeld, waarin de impact van deze verstedelijking op de hele regio in kaart wordt gebracht. Dit document vergroot de schaa sprong naar meer dan 100.000 extra inwoners en 69.000 woningen. De RSIA en de Position Paper Twente 2050 vormen de basis voor de Ruimtelijke Ontwikkel Strategie Twente (ROS Twente), een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie voor 2030-2050 die wordt opgesteld met het Rijk en de Regio om uiteindelijk uitgewerkt te worden in een uitvoeringsagenda voor Twente met de daarbij behorende investeringsafspraken.

Samen met Enschede en Hengelo hebben we een Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) opgesteld. Hierin wordt de mogelijkheid onderzocht om Twente met 100.000 extra inwoners te laten groeien tot 2050. In 2024 is de Position Paper Twente 2050 ontwikkeld, waarin de impact van deze verstedelijking op de hele regio in kaart wordt gebracht. Dit document vergroot de schaa sprong naar meer dan 100.000 extra inwoners en 69.000 woningen. De RSIA en de Position Paper Twente 2050 vormen de basis voor de Ruimtelijke Ontwikkel Strategie Twente (ROS Twente), een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie voor 2030-2050 die wordt opgesteld met het Rijk en de Regio om uiteindelijk uitgewerkt te worden in een uitvoeringsagenda voor Twente met de daarbij behorende investeringsafspraken.

In de onderstaande tabel is de gemeentelijke uitgifte van bouwgrond voor woningen per jaar weergegeven, voor zover opgenomen in lopende grondexploitaties. Deze uitgifte van bouwgrond is vertaald naar het aantallen woningen dat daarop wordt gebouwd.

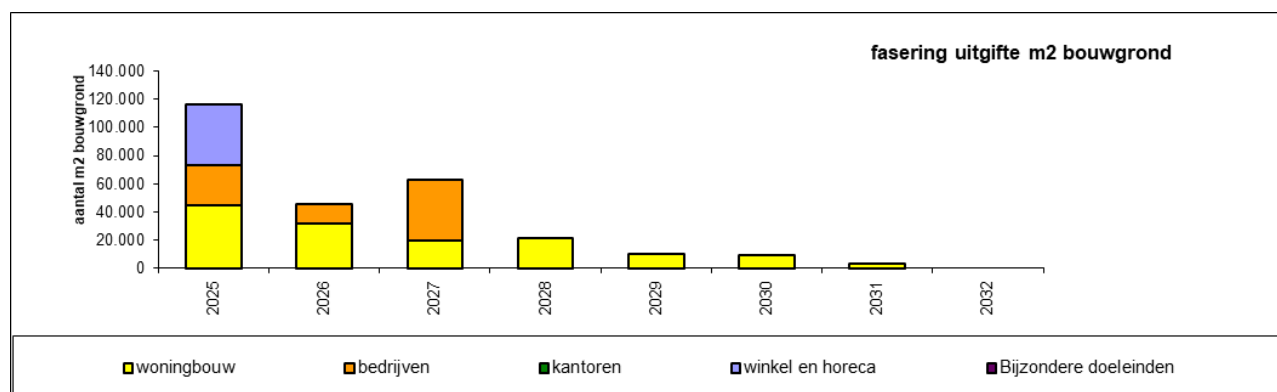
Tabel 3.2.1: Fasering woningbouw



Er zijn 8 projecten met uitgifte van bouwgrond voor woningen waarin Almelo Noordoost en de Parkbuurt de enige uitleggebieden zijn. De overige locaties zijn binnenstedelijk. Het aanbod in Almelo Noordoost bestaat uit bouw kavels voor vrijstaande woningen. Het aanbod in de Parkbuurt is divers en bestaat uit zowel rij- als 2-1kap als vrijstaande kavels. In de overige projecten worden 2 onder 1 kap-woningen en rij-/hoekwoningen worden gerealiseerd. De bouwprogramma's van de gemeentelijke grondexploitaties bevatten thans nagenoeg geen meergezinswoningen.

In de onderstaande tabel is de nog te verkopen bouwgrond voor bedrijven per jaar weergegeven, voor zover opgenomen in lopende grondexploitaties.

Tabel 3.2.2: Fasering bouwgrond totaal



4. Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf

Per 1-1-2024 waren er elf lopende grondexploitaties. In 2024 is het project Parkbuurt in exploitatie genomen en eind 2024 is het project Chiel Dethmersstraat afgesloten.

De resultaten van de projecten en deelnemingen van het Grondbedrijf hebben zich in 2024 als volgt ontwikkeld:

Tabel 4.1: Resultaten Grondbedrijf

Resultaten grondbedrijf Omschrijving	GreX-resultaat ontwikkeling		Jaarresultaat 2024 grondbedrijf		Mutaties toekomstige winst	
	V	N	V	N	V	N
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw		427		427		
Winstgevende grondexploitaties woningbouw	-903			95	-998	
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties		501		501		
Winstgevende grondexploitaties werklocaties						
Resultaat lopende grondexploitaties	25		1.022		-998	
Nog uit te voeren werken (nutvw)		19				
Resultaat deelneming XL Businesspark	-640					
Totaal jaarresultaat	-596		1.022		-998	

Bedragen x 1.000 euro

Onderstaand is per post een korte toelichting geven:

De lopende grondexploitaties

De resultaten van de grondexploitaties zijn per saldo met circa 25.000 euro verslechterd. In de jaarrekening 2024 wordt een negatief resultaat van ruim 1 miljoen euro verantwoord. Dit wordt veroorzaakt door een mutatie in de winstneming van 95.000 euro in grondexploitatie Almelo Noord Oost en een ophoging van de verliesvoorziening met circa 930.000 euro.

De verlieslatende grondexploitaties zijn circa 0,9 miljoen euro verslechterd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door project Bedrijvenpark Twente Noord met circa 0,6 miljoen euro en 0,2 miljoen euro project Savomin Lohmanstraat.

De winstgevende grondexploitaties zijn circa 1 miljoen euro winstgevender geworden. Dit wordt veroorzaakt door de nieuwe grondexploitatie Parkbuurt. De grondexploitatie Almelo Noordoost verslechtert met circa 1,4 miljoen euro.

Afgesloten grondexploitaties

In het jaar 2024 is de grondexploitatie Chiel Dethmersstraat afgesloten met een resultaat van circa 2,68 miljoen euro negatief. Vanwege tegenvallende kosten is dit een verdere verslechtering van circa 60.000 euro t.o.v. van het begrote resultaat van vorig jaar. Het project is per 31-12-2024 afgerond en de getroffen verliesvoorziening zal boekhoudkundig worden aangewend om de definitieve boekwaarde van deze grondexploitatie 'glad te strijken'.

Resultaat voorzieningen nog uit te voeren werken (nutvw)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties is een voorziening

getroffen. Per 1 januari 2025 blijkt dat er nog bijna 1,3 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van alle geraamde werkzaamheden.

Resultaat deelneming Businesspark XL

De grondexploitatie van het XL Businesspark is winstgevend. De verbetering van het resultaat op de grondexploitatie van XL Businesspark wordt verantwoord in de jaarrekening 2024 van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) en leidt ook in 2024 niet tot resultaat in de gemeentelijke jaarrekening. Almelo neemt voor 23% deel in het RBT/XL Businesspark.

5. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

5.1 Voortgang 2024

Het geïnvesteerd vermogen in de grondexploitaties is het afgelopen jaar met circa 4,7 miljoen euro afgenomen tot bijna 34 miljoen euro ultimo 2024. Dit door enerzijds rentekosten en gedane investeringen en anderzijds gerealiseerde opbrengsten.

Tabel 5.1.1: Boekwaarde ontwikkeling in 2024 BIE's

Grondexploitaties	boekwaarde			boekwaarde
	1-1-2024	vermeerdering	vermindering	31-12-2024
Werklocaties				
Rohof	10.543	166		10.709
Rhijnbeek	12.756	341		13.097
Bedrijvenpark Twente Noord	3.482	578	1.601	2.458
Subotaal werklocaties	26.781	1.084	1.601	26.264
Woningbouw				
Chiel Dethmersstraat	2.535	941	793	2.683
Almelo Noord Oost	2.468	1.562	6.907	-2.877
Heetveldsweg	251	33	870	-585
Schefferstraat	45	17		62
Savornin Lohman	125	174	317	-19
Rietveldstraat	76	42		118
Gravenstraat	104	245	356	-8
Noorderes		1.496		1.496
Weggeler	6.260	547		6.806
Subtotaal woningen	11.864	5.056	9.243	7.677
Subtotaal lopende grexen	38.645	6.140	10.844	33.941
Bedragen * 1.000 euro				

De verkopen van bouwgrond voor bedrijventerreinen en overige zijn in 2024 achtergebleven op de raming. In 2024 hebben we 1,7 hectare bouwgrond (raming 5 ha) verkocht ten behoeve van bedrijven.

De verkoop van bouwgrond voor woningbouw verliep iets minder voorspoedig dan verwacht. In 2024 is grond voor 90 kavels verkocht terwijl uitgegaan was van 100 kavels. Het verschil wordt veroorzaakt door het project Rietveldstraat. De overdracht van de gronden aan de Rietveldstraat staat gepland in Q4 van 2025.

Tabel 5.1.2: Prognose versus gerealiseerd

Verkoopresultaten Werklocaties en overige	Verkoop hectare	
	Begroot	Werkelijk
Rohof	0,8	0,0
Rhijnbeek	0,0	0,0
Bedrijvenpark Twente Noord	3,5	1,7
Weggeler	0,7	0,0
Totaal werklocaties en overige	5,0	1,7

Verkoopresultaten Woningbouwlocaties	Verkoop aantal kavels	
	Begroot	Werkelijk
Chiel Dethmersstraat	7	7
Almelo Noord Oost	25	26
Almelo Noord Oost CPO	14	14
Heetveldsweg	21	21
Ary Schefferstraat	0	0
Savornin Lohmanstraat	8	8
Rietveldstraat	11	0
Gravenstraat	14	14
Totaal woningbouwlocaties	100	90

5.2 Resultaatsbepaling en ontwikkeling

In dit MPG wordt de stand van zaken per peildatum weergegeven. Alle lopende grondexploitaties zijn doorgerekend ten aanzien van de nog te verwachten nominale kosten en opbrengsten.

Deze zijn in de tijd gezet naar het moment waarop, naar verwachting, kosten worden gemaakt en opbrengsten binnenkomen. Gedurende de looptijd wordt rekening gehouden met zogenoemde “marktontwikkelingen”.

Dit betreft het verloop van de prijsontwikkelingen (=indexatie). Uit deze berekeningen volgen jaarlijkse kasstromen (= nominale bedragen + prijsstijging). Het totaal van alle jaarlijkse kasstromen + de rentekosten tot aan de einddatum van het project, leidt tot een resultaat op eindwaarde (EW).

De eindwaarde is de optelling van de nominale begrote kosten en opbrengsten + prijsstijgingen + rente.

De einddatum is het moment waarop alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.

Dit is vanzelfsprekend niet voor elk project dezelfde einddatum.

Om de resultaten van de projecten vergelijkbaar te maken, worden al deze resultaten op EW terug gerekend naar de peildatum heden. Op deze manier ontstaat een contante waarde (CW). De BBV schrijft voor dat het resultaat op eindwaarde met 2% inflatie moet worden teruggerekend naar heden.

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd en de ramingen zijn, zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant, bijgesteld op basis van de laatste inzichten en actuele ontwikkelingen. De geactualiseerde grondexploitaties vormen de onderbouwing van de waardering van de lopende grondexploitaties, die als onderhanden werk op de balans staan in de jaarrekening. In de onderstaande tabel wordt per grondexploitatie weergegeven hoe de begrote resultaten zich ten opzichte van vorig jaar hebben ontwikkeld.

In (het niet openbare) deel 2 van het MPG zijn de afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen opgenomen, evenals de consolidaties daarvan in meerdere vormen.

Tabel 5.2.1 De geactualiseerde grex-begrotingen

tabel 3.2.1 De geactualiseerde grex-begrotingen								
grex-begrotingen	Boekwaarde	Nog te maken		Eind jaar	Geraamd eindresultaat		N/V	
	31-12-2024	Kosten	Opbrengsten		Eindwaarde	op CW 2%)		
Werklocaties								
Rohof	10.709	1.230	525	2026	11.414	10.971	N	
Rhijnbeek	13.097	2.486	7.136	2027	8.447	7.960	N	
Bedrijvenpark Twente Noord	2.458	4.029	4.226	2027	2.261	2.131	N	
Subtotaal werklocaties	26.264	7.746	11.888		22.122	21.061	N	
Woningbouw								
Chiel Dethmerstraat	2.683	-	-	2024	2.683	2.683	N	
Almelo Noord Oost	-2.877	10.903	20.221	2032	-12.196	-10.409	V	
Heetveldsweg	-585	701	-	2026	116	111	N	
Ary Schefferstraat	62	575	693	2026	-56	-53	V	
Savornin Lohmanstraat	-19	215	-	2026	197	189	N	
G.T. Rietveldstraat	118	511	465	2026	164	158	N	
Gravenstraat	-8	481	-	2026	473	455	N	
Parkbuurt	1.496	8.310	12.321	2029	-2.516	-2.279	V	
Weggeler	6.806	1.864	2.666	2026	6.005	5.771	N	
Subtotaal woningen	7.677	23.559	36.367		-5.130	-3.375	V	
Totaal	33.941	31.305	48.255		16.992	17.687	N	

Bedragen x 1.000 euro

De gemeente Almelo heeft 12 lopende grondexploitaties. Het netto geïnvesteerd vermogen daarin bedraagt ruim 33,9 miljoen euro.

- Met de nog te realiseren opbrengsten minus de nog te maken kosten (inclusief prijsstijgingen en rentekosten), wordt daarop bijna 17 miljoen euro 'terugverdiend'.
- Hierdoor resteert er per saldo een tekort van bijna 17 miljoen euro op eindwaarde en 17,7 miljoen op contante waarde.

De begrote tekorten op de negen verlieslatende grondexploitaties, zijn volledig afgedekt met een getroffen verliesvoorziening van 30,4 miljoen euro. De winstgevende grondexploitaties koersen op een winst ter grootte van ruim 12,7 miljoen euro. Daarvan is per 31-12-2024 circa 8,5 miljoen euro tussentijds als winst genomen. Circa 4,2 miljoen euro winst op CW is daardoor in de toekomst nog te nemen. Deze toekomstige winst staat als niet zichtbare stille reserve op de balans.

Tabel 5.2.2 Resultaatontwikkelingen van de grex-begrotingen

Grondexploitaties	Result. CW 31-12-2024 Verschil				Mutatie		
	JR2023	JR2024		N/V	verliesv.z.	winstneming	toek.winst
Werklocaties							
Rohof	11.008	10.971	-37	V	-37		
Rhijnbeek	7.996	7.960	-36	V	-36		
Bedrijvenpark Twente Noord	1.556	2.131	575	N	575		
Subtotaal werklocaties	20.560	21.062	502	N	502		
Woningbouw							
Chiel Dethmersstraat	2.624	2.683	59	N	59		
Almelo Noord Oost	-11.779	-10.409	1.370	N		95	1.275
Heetveldsweg	59	111	52	N	52		
Ary Schefferstraat	-59	-53	6	N			6
Savornin Lohmanstraat	3	189	186	N	186		
G.T. Rietveldstraat	92	158	66	N	66		
Gravenstraat	388	455	67	N	67		
Parkbuurt		-2.279	-2.279	V			-2.279
Weggeler	5.772	5.771	-1	V	-1		
Subtotaal woningen	-2.900	-3.374	-474	V	429	95	-998
Totaal	17.660	17.688	28	N	931	95	-998
Totaal jaarresultaat 2024					1.026		
Bedragen x 1.000 euro						28	N

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

Rohof: Het begrote financiële eindresultaat van deze grondexploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. Het project maakt onderdeel uit van het project Spoorzone waar begin 2024 een visie voor is opgesteld en vastgesteld.

Rhijnbeek: Ondanks dat de kosten zijn geïndexeerd en het plankostenbudget iets is verhoogd is het resultaat van de grondexploitatie Rhijnbeek licht verbeterd. Dit wordt veroorzaakt door het contante waarde effect. Bestemmingsplan is in de zomer van 2023 vastgesteld door de raad. Omdat beroep is ingediend dient zitting en uitspraak van de Raad van State te worden afgewacht alvorens BP onherroepelijk is en de omgevingsvergunning van kracht wordt. De verwachting is dat de Raad van State dit jaar voor het zomerreces tot een uitspraak zal komen.

Bedrijvenpark Twente Noord: Het resultaat van de grondexploitatie is verslechterd met circa 575.000 euro. De reden is de stijging van de kosten (verwerving/bouw- en woonrijp maken en plankosten) en de verlenging van de looptijd met 1 jaar.

Chiel Dethmersstraat: Vanwege tegenvallende kosten is het resultaat met circa 60.000 euro verslechterd. Het project is per 31-12-2024 afgerond (zie ook paragraaf 3.7.5. Af te sluiten grondexploitaties).

Almelo Noord Oost: Het resultaat van de grondexploitatie is met bijna 1,4 miljoen euro verslechterd. Dit heeft circa 95.000 euro effect op reeds genomen winst. De toekomstige winst neemt af met 1,28 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een sterke toename van de uitvoeringskosten (bouw- en woonrijp maken en plankosten). Ook is de looptijd met een jaar verlengd.

Heetveldsweg: Ultimo 2024 is 52.000 euro aan de verliesvoorziening toegevoegd. De reden is de stijgende uitvoeringskosten (bouw- en woonrijp maken en plankosten). De looptijd is met 2 jaar verlengd.

Ary Schefferstraat: Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven. De looptijd is met 1 jaar verlengd.

Savornin Lohmanstraat: Ultimo 2024 is 186.000 euro aan de verliesvoorziening toegevoegd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een overboeking van gronden. Daarnaast zijn de uitvoeringskosten gestegen. De looptijd is met 2 jaar verlengd.

GT Rietveldstraat: Ultimo 2024 is 66.000 euro aan de verliesvoorziening toegevoegd. De reden is stijgende uitvoeringskosten (bouw- en woonrijp maken en plankosten). De looptijd is met 1 jaar verlengd.

Gravenstraat: Ultimo 2024 is 67.000 euro aan de verliesvoorziening toegevoegd. De reden is stijgende uitvoeringskosten (bouw- en woonrijp maken en plankosten). De looptijd is met 1 jaar verlengd.

Parkbuurt: De grondexploitatie Parkbuurt is in 2024 vastgesteld. Er is inmiddels een aanvang gemaakt met het bouw- en woonrijp maken. Gezien de beperkte voortgang is er nog geen winst genomen.

Weggeler: Het begrote financiële eindresultaat van deze grondexploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. De ontwikkeling van de strook langs de Nijreessingel zal opnieuw ter hand worden genomen.

5.3 Balanswaarde grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de balanswaarde weergegeven van de grondexploitaties. De balanswaarde is de boekwaarde van de grondexploitaties verminderd met de getroffen verliesvoorzieningen of, bij winstgevende grondexploitaties, de boekwaarde plus de eventueel tussentijds genomen winst.

Omdat de balanswaarde een afgeleide is van de boekwaarde zijn deze ook in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.3.1: Boek- en balanswaardeontwikkeling lopende grondexploitaties

Grondexploitaties	boekwaarde		boekwaarde		genomen		balanswaarde
	1-1-2024	vermeerdering	vermindering	31-12-2024	verlies	winst	
Werklocaties							
Rohof	10.543	166		10.709	10.971		-262
Rhijnbeek	12.756	341		13.097	7.960		5.137
Bedrijvenpark Twente Noord	3.482	578	1.601	2.458	2.131		327
Subotaal werklocaties	26.781	1.084	1.601	26.264	21.061	0	5.203
Woningbouw							
Chiel Dethmersstraat	2.535	941	793	2.683	2.683		
Almelo Noord Oost	2.468	1.562	6.907	-2.877		8.521	5.644
Heetveldsweg	251	33	870	-585	111		-697
Ary Schefferstraat	45	17		62			62
Savornin Lohmanstraat	125	174	317	-19	189		-207
Rietveldstraat	76	42		118	158		-39
Gravenstraat	104	245	356	-8	455		-462
Noorderes		1.496		1.496			1.496
Weggeler	6.260	547		6.806	5.771		1.035
Subtotaal woningen	11.864	5.056	9.243	7.677	9.366	8.521	6.831
Subtotaal lopende grexen	38.645	6.140	10.844	33.941	30.428	8.521	12.034
Bedragen * 1.000 euro							

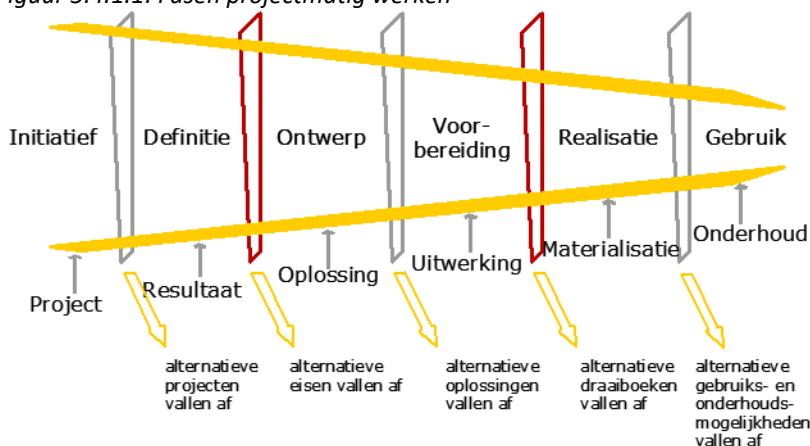
5.4 Sturingsmogelijkheden

5.4.1 Sturing projecten

De mogelijkheden om inhoudelijk en daarmee ook financieel bij te sturen (als dat nodig of wenselijk is) in een project, hangen af van het stadium waarin de realisatie van het project zich bevindt.

Projecten in de ontwerpfase zijn beter bij te sturen dan projecten in de realisatiefase, waarvan het bestemmingsplan al is vastgesteld.

Figuur 5.4.1.1: Fasen projectmatig werken



De 'knoppen' waarmee het financieel resultaat van een grondexploitatie enigszins kan worden bijgestuurd, zijn de variabelen die de pijlers van een grondexploitatiebegroting bepalen.

De pijlers van een grondexploitatiebegroting bestaat uit:

1. plangrenzen
2. grondgebruik
3. bouwprogramma
4. kwaliteitsniveau

Bijna alle kosten en opbrengsten zijn direct of indirect een afgeleide van de bovenstaande uitgangspunten. De hoeveelheden die voortvloeien uit, of mede gebaseerd zijn op, genoemde uitgangspunten worden vermenigvuldigd met eenheidsprijzen, die tot elementbegrotingen leiden. Met behulp van een fasering en parameters (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging) worden de begrotingsposten in de tijd uitgezet, wat leidt tot een begroot financieel eindresultaat van het project, weergegeven op eindwaarde en op contante waarde.

0 fase en Initiatief fase

In deze fase vindt op basis van vooraf bepaalde criteria de weging plaats van nieuwe initiatieven. Tijdens deze fase wordt geen complex geopend en kunnen geen aankopen als uitvoeringshandeling worden gedaan van onroerend goed, ten behoeve van het project. (Wel kan de gemeente anticiperende of strategische aankopen doen, maar dat zijn dan op zich zelf staande besluiten.)

Wanneer er vervolgens sprake is van een mogelijk kansrijke situatie, kan besloten worden 'het project' door te geleiden naar de initiatief fase. In de initiatief fase start het project. Als met het project investeringen zijn gemoeid, wordt in de ambtelijke projectofferte een indicatie gegeven van de investering- en exploitatielasten, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze in de dekking wordt voorzien.

De gemaakte kosten tijdens deze fasen worden gedekt uit een voorbereidingskrediet, al of niet gebruik makend van een revolving fund constructie.

Definitiefase

Tijdens de definitiefase van een project wordt onderzocht wat het resultaat van het project moet zijn en welke randvoorwaarden er gelden. De definitiefase wordt afgesloten met door de Raad vastgestelde planinhoudelijke kaders die zijn vastgelegd in een programma van eisen en een bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting. Met deze vaststelling geeft de Raad richtinggevende kaders en uitgangspunten

mee, op basis waarvan tijdens de hierop volgende ontwerpfase de stedenbouwkundige ontwerpen worden gemaakt of de stedenbouwkundige schetsen worden uitgewerkt. Tevens fungeert de vastgestelde tentatieve grondexploitatiebegroting als budgetkader voor de ontwerpfase.

De Raad neemt, met het vaststellen van de planinhoudelijke richtinggevende kaders en uitgangspunten en de bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting, ook al het principebesluit om door te gaan met het project, ook al vindt besluitvorming over de definitieve invulling en over het bestemmingsplan (veel) later plaats.

Daarmee loopt de financiële besluitvorming vooruit op de planologische besluitvorming.

Dit betekent dat stopzetten van lopende grondexploitaties vanaf dat moment niet mogelijk is zonder directe financiële consequenties (lees afwaarderen op de gedane investeringen).

Ontwerpfase

Tijdens de ontwerpfase van een project worden er stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt binnen de door de Raad meegegeven kaders. De ontwerpfase wordt afgesloten met een door de Raad vast te stellen stedenbouwkundig ontwerp, een verkavelingsplan, en de bijbehorende grondexploitatiebegroting.

De grondexploitatiebegroting is dan niet meer gebaseerd op normatieve hoeveelheden, maar op een concreet bouwprogramma en ruimtegebruik conform het stedenbouwkundig plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan (BP) vindt meestal plaats tijdens of zelfs pas aan het einde van de ontwerpfase, waarbij de stedenbouwkundige ontwerpen dan planologisch worden vertaald.

Voorbereiding en Realisatie fase

In deze fase van het project wordt het werk voorbereid en uitgevoerd conform de kaders.

Het betreft het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de bouwrijpe kavels.

De meeste projecten in Almelo bevinden zich in deze fase.

Bijsturen in deze fase is lastig en nog slechts beperkt mogelijk.

Vaak is daar dan een wijziging van het bestemmingsplan voor nodig.

Wanneer in deze fase majeure wijzigingen plaatsvinden, dient de Raad hierover te worden geïnformeerd en dient daarover besluitvorming plaats te vinden.

In onderstaande tabel staat de fase waarin de projecten in Almelo zich bevinden.

Een project kan zich in meerdere fasen tegelijkertijd bevinden. Bijvoorbeeld wanneer de projecten groot zijn en er met deelplannen (zogenoemde vakken) wordt gewerkt, zoals in Almelo Noord Oost.

Figuur 5.6.1.2: Projectmatige voortgang per project

project/fase	definitie	ontwerp	voorber/realisatie
werklocaties			
Rohof	x		
Rhijnbeek	x		
Bedrijvenpark Twente Noord	afgerond	afgerond	x
Woningen			
Chiel Dethmersstraat	afgerond	afgerond	afgerond
Almelo Noord Oost	afgerond	x	x
Heetveldsweg	afgerond	afgerond	x
Ary Schefferstraat	afgerond	afgerond	x
Savornin Lohmanstraat	afgerond	afgerond	x
Rietveldstraat	afgerond	afgerond	x
Gravenstraat	afgerond	afgerond	x
Parkbuurt	afgerond	x	x
Weggeler	afgerond	x	x
Legenda:			
reeds doorlopen/afgerond	afgerond		
huidige status	x		
nog te doorlopen			

Sturingsmogelijkheden per project

De lopende grondexploitaties zijn onderverdeeld in categorieën conform de doelstellingen van deze projecten: voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen) en woningbouw.

De meeste projecten zijn woningbouw projecten, te weten Almelo Noordoost, Heetveldsweg, Ary Schefferstraat, Savornin Lohmanstraat, G.T. Rietveldstraat, Gravenstraat en Parkbuurt. Daarnaast zijn er werklocaties voor bedrijven, detailhandel en overige bestemmingen (Rhijnbeek, Rohof en Bedrijvenpark Twente Noord). Ook is er 1 project (Weggeler) met een gemengd bouwprogramma. Het betreft een mix van woningbouw en bedrijven/ detailhandel/overige bestemmingen.

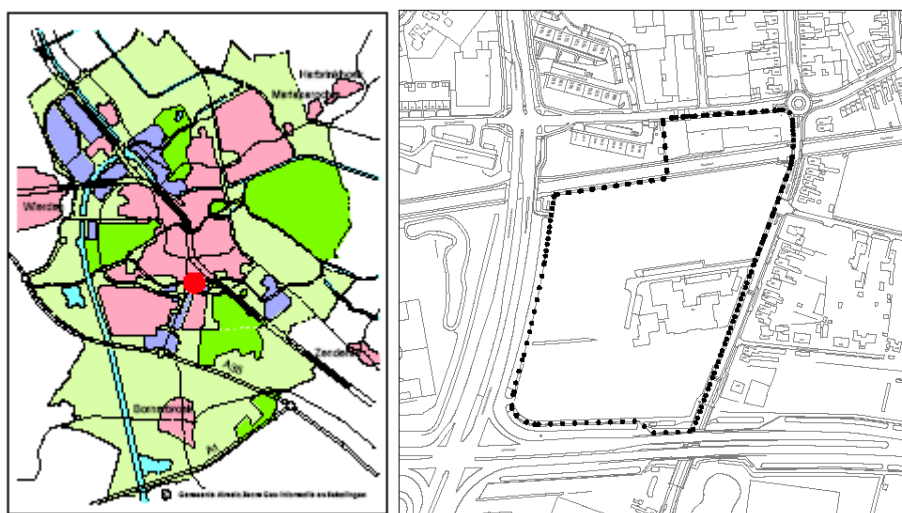
In de navolgende tekst wordt per project de status en eventuele sturingsmogelijkheden beschreven.

5.4.2 C13 Rohof



Het project Rohof kent een hoge boekwaarde. Deze is volledig afgedekt met een voorziening. Een deel van het plandeel Bellavista is verkocht aan de Islamitische Stichting voor de bouw van een moskee. Het overige plangebied maakt deel uit van het project Spoorzone.

5.4.3 C18 Rhijnbeek

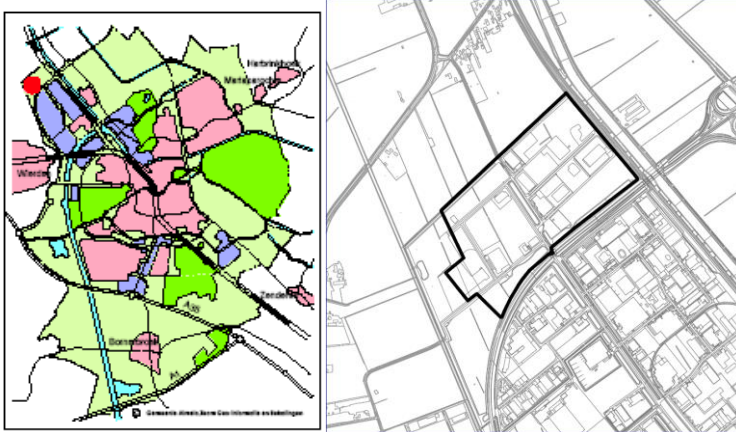


Het project Rhijnbeek is een grondexploitatie waarbij de uitgifte van bouwgrond t.b.v. detailhandel is gepland.

De gemeente heeft met het bedrijf Hornbach een verkoopovereenkomst gesloten. Omdat beroep is ingediend, dient zitting en uitspraak van de Raad van State te worden afgewacht alvorens het bestemmingsplan onherroepelijk is en de omgevingsvergunning van kracht wordt. De verwachting is dat het beroep bij de Raad van State nog voor het zomerreces 2025 wordt behandeld.

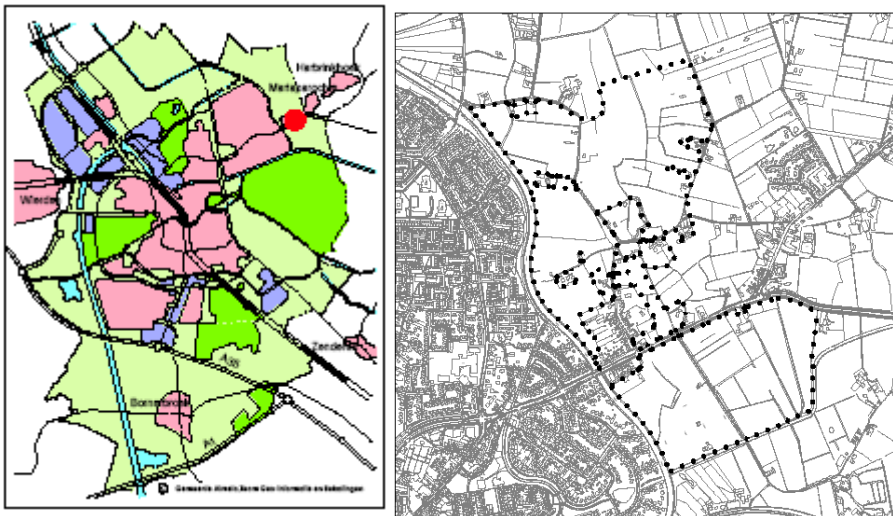
In het project is tot dusver per saldo circa 13,1 miljoen geïnvesteerd. Ondanks dat ter dekking van het begrote tekort een voorziening is getroffen van ruim € 7,9 miljoen, staat dit project nog wel voor circa 5,1 miljoen op de balans.

5.4.4 C22 Bedrijvenpark Twente Noord



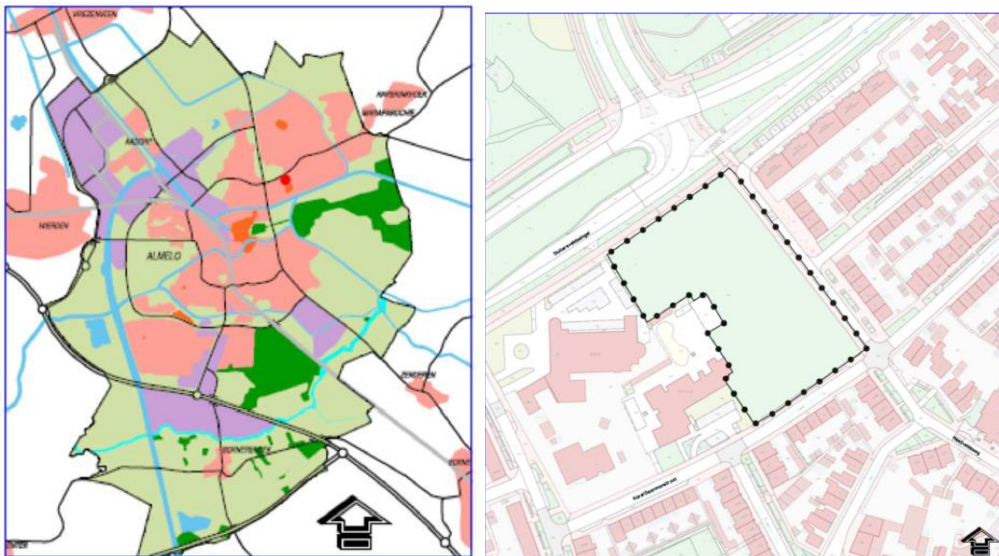
Het project Bedrijvenpark Twente Noord kent nog een boekwaarde ter grootte van € 2,5 miljoen. Alles is erop gericht de gemeentelijke kavels zo snel mogelijk uit te geven. Hiervoor zijn reeds optiecontracten en (concept)koopovereenkomsten gesloten. Daarnaast zijn nog enkele uit te geven kavels onder de hoogspanningsleiding aanwezig.

5.4.5 C53 Almelo Noord Oost



Het project Almelo Noordoost is een zogenoemd uitleggegebied voor woningbouw en is het enige woningbouwproject in Almelo voor particulier opdrachtgeverschap. Het betreft hier een project voor vrijstaande woningen op relatief grote kavels. Daarnaast zijn in 2024 binnen dit plangebied gronden verkocht voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). De grondexploitatie is gebaseerd op een definitief stedenbouwkundig ontwerp dat in 2007 is vastgesteld.

5.4.6 C62 Heetveldsweg



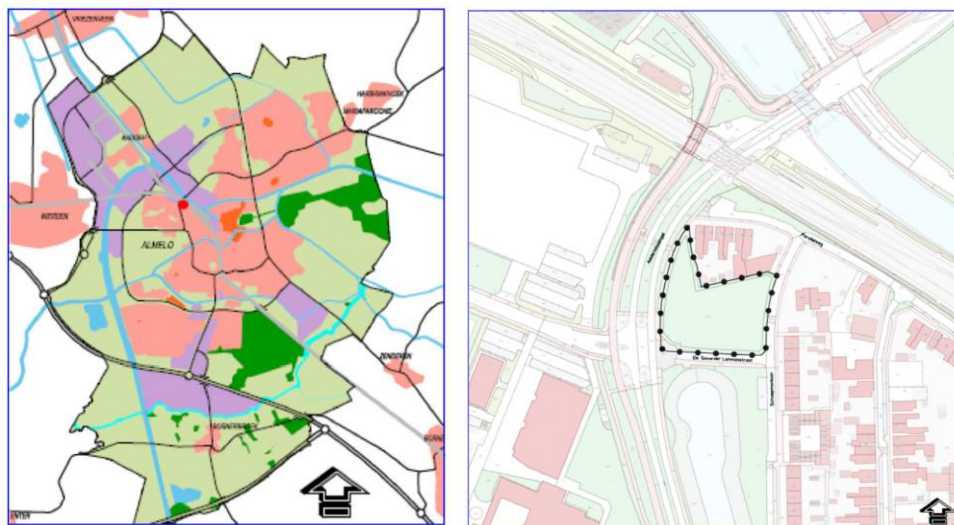
Het project behelst de realisatie van 21 rij-/hoekwoningen, waarvan een aantal levensloopbestendig. Het bestemmingsplan is definitief. Verkoopovereenkomst met ontwikkelaar is gesloten. Er is een start gemaakt met het bouwrijp maken.

5.4.7 C63 Ary Schefferstraat



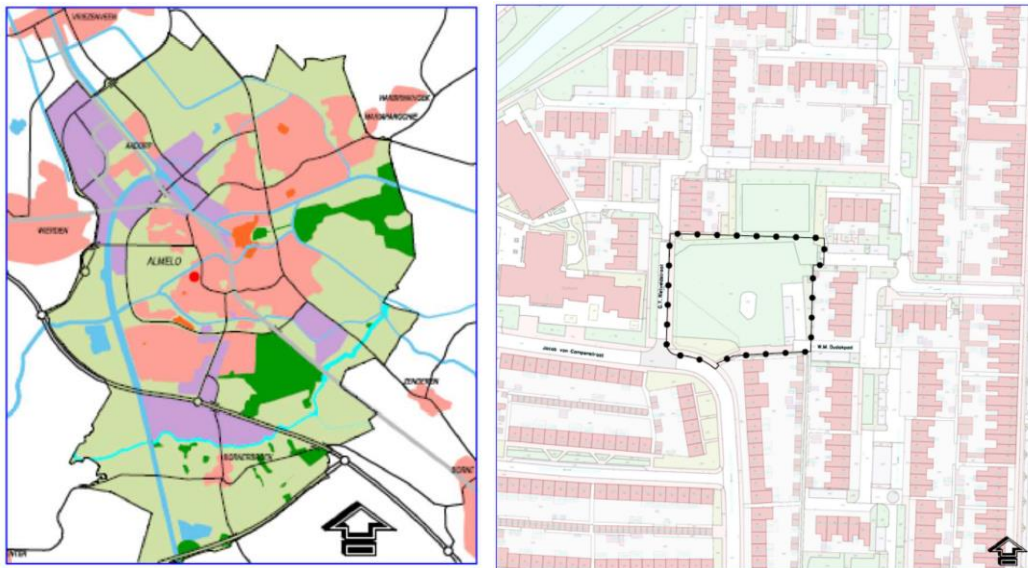
Het project behelst de realisatie van 10 2-1 kap woningen. Op dit moment loopt de bestemmingsplanprocedure. Uitgifte naar verwachting in 2025.

5.4.8 C64 Savornin Lohmanstraat



Het project behelst de realisatie van acht rij-/hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. Het bestemmingsplan is definitief. Er is een start gemaakt met het bouwrijp maken.

5.4.9 C65 G.T. Rietveldstraat



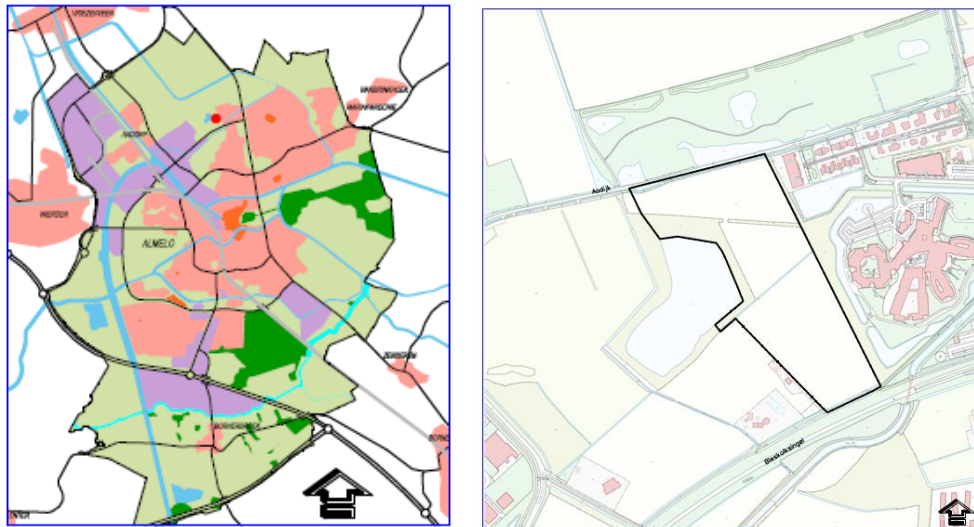
Het project behelst de realisatie van elf rij-hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. Het bestemmingsplan is in procedure. De verwachting is start uitgifte 2025.

5.4.10 C66 Gravenstraat



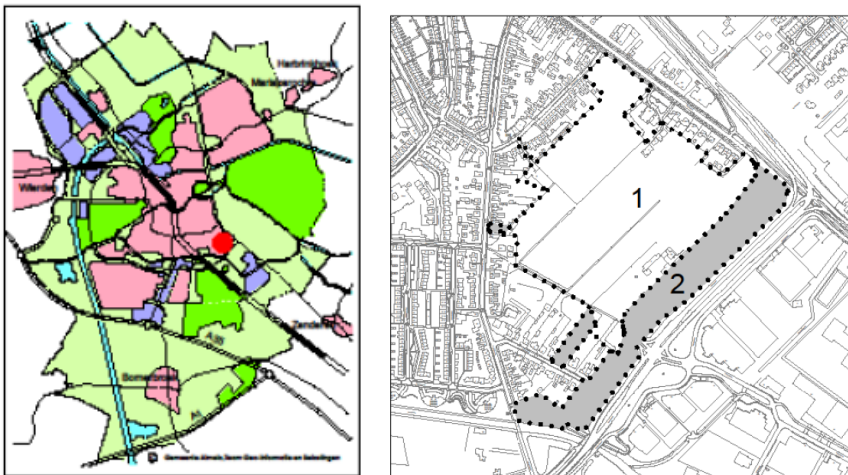
Het project behelst de realisatie van dertien rij-/hoekwoningen incl. aanleg openbare ruimte. Er is een start gemaakt met het bouwrijp maken.

5.4.11 C67 Parkbuurt



Het project behelst de realisatie van circa 130 woningen en 4 woonwagens incl. aanleg openbare ruimte. Er is een start gemaakt met het bouwrijp maken. De gronden zullen gefaseerd afgenomen worden door de ontwikkelaar.

5.4.12 C89 Weggeler



Het project Weggeler bestaat uit 2 deelprojecten te weten 'Weggeler Noord' en 'Weggeler Zuid'.

In het Weggeler zijn de woon-werkkavels omgezet naar wonen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De woningen zijn thans in de verkoop.

Voor plandeel Zuid, het gedeelte dat gereserveerd was als werklocatie, dient het bestemmingsplan nog te worden vastgesteld. Er vindt mogelijk een heroverweging plaats van de destijds veronderstelde functie.

6. Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2016 geldt de plicht tot het betalen van vennootschapsbelasting (Vpb) ook voor overheden indien met bouwgrondproductie winst wordt gemaakt

Om te bepalen of de gemeente Almelo voor wat betreft de realisatie van grondexploitaties Vpb plichtig is, is een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is een hulpmiddel om op een redelijk eenvoudige wijze een inschatting te maken in hoeverre het Grondbedrijf van een gemeente met vennootschapsbelasting te maken kan krijgen. Hierbij worden alle kosten en opbrengsten meerjarig geanalyseerd. Jaarlijks zal getoetst te worden of de gemeente Vpb plichtig is of dat binnenkort mogelijk wordt. De conclusie is thans nog steeds dat het grondbedrijf niet belastingplichtig is.

7. Af te sluiten complexen (ATSC)

In het jaar 2024 is de grondexploitatie Chiel Dethmersstraat afgesloten met een resultaat van circa 2,68 miljoen euro negatief. Vanwege tegenvallende kosten is dit een verdere verslechtering van circa 60.000 euro ten opzichte van het begrote resultaat van vorig jaar. Het project is per 31-12-2024 afgerond en de getroffen verliesvoorziening wordt boekhoudkundig aangewend om de definitieve boekwaarde van deze grondexploitatie te vereffenen.

8. Nog uit te voeren werken (NUTVW)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties was op 1 januari 2024 een voorziening getroffen van circa 1,4 miljoen euro. Een deel van die werkzaamheden is in 2024 uitgevoerd. Hiervoor werd in 2024 circa 149.000 euro aan kosten gemaakt. De voorzieningen NUTVW voor de projecten Nijrees Noord en Noorderes zijn eind 2024 afgesloten met een verlies van circa 19.000 euro. Per 1 januari 2025 blijkt dat er nog bijna 1,3 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van alle geraamde werkzaamheden.

Tabel 8.1: Overzicht nog uit te voeren werken

Omschrijving	Voorziening	Af: gemaakte	Benodigde voorz.	Resultaat 2024
	per 01-01-2024	kosten	per 31-12-2024	
Noordflank	1.228	30	1.198	-
Nijrees Noord	77	115	-	39
Dempen haven Dollegoor	68	-3	71	-
Noorderes	27	7	-	-20
Totaal	1.400	149	1.269	19

Bedragen x 1.000 euro

9. Overig

9.1 Materiële Vaste Activa (MVA)

Ten gevolge van het gevoerde grondbeleid heeft de gemeente panden en gronden in bezit. Deze worden als gewaardeerd en geadministreerd onder de materiële vaste activa (MVA). Er wordt onderscheid gemaakt in handelsvoorraad (bouwrijpe grond geschikt voor verkoop) en strategische aankopen (gronden en/of panden die zijn aangekocht voor voormalige en toekomstige projecten stadsontwikkeling).

9.2 Erfpachtgronden

Een onderdeel van het grondbeleid is bedrijven de mogelijkheid bieden bouwgrond niet aan te kopen, maar in erfpacht te verkrijgen.

Per 1-1-2024 had de gemeente Almelo gronden en terreinen in erfpacht uitgegeven met een boekwaarde van bijna 3,1 miljoen euro. In 2024 is een perceel uit het erfpachtcomplex gegaan waardoor de boekwaarde per 31-12-2024 afgerond circa 2,9 miljoen euro bedraagt. Daarnaast wordt nog landbouwgrond verpacht.

Tabel 9.2.1: Erfpachtcomplex

Erfpachtcomplex	Boekwaarde
Boekwaarde per 1-1-2024	3.060.962
desinvestering	-149.010
investering	-
Boekwaarde per 31-12-2024	2.911.952

10. Risico analyse BI's

In het voorgaande is de vermogenspositie van het Grondbedrijf nader toegelicht. Deze paragraaf gaat over de kansen en bedreigingen waardoor de vermogenspositie kan verbeteren of verslechteren.

10.1 Waarom een risicoanalyse?

Het spreekt voor zich dat het maken van een risicoanalyse zeer zinvol is. Niet alleen ten behoeve van het in beeld brengen en daar waar mogelijk beheersen van de financiële risico's, maar ook voor het identificeren van andere risico's zoals juridisch, organisatorisch, technisch, planologisch, sociaal maatschappelijk, politiek-bestuurlijk. Deze risico's hebben overigens dikwijls ook een financieel effect.

Het maken van een risicoanalyse heeft meerdere doelen:

Ten eerste om de aanwezige risico's te kunnen benoemen en vervolgens, daar waar mogelijk, te beheersen.

Ten tweede om het begrote eindresultaat in een breder perspectief te plaatsen en daarmee inzicht te geven in het realiteitsgehalte van de grondexploitatiebegroting. (zie grafiek 10.4.1)

Ten derde vormt de risicoanalyse de basis voor het kwantificeren van het neerwaarts risico (= benodigde weerstandscapaciteit). De gemeente moet beschikken over voldoende buffer (= aanwezige weerstandscapaciteit) ter dekking van mogelijke financiële tegenvallers c.q. financieel negatieve scenario's.

Per project en per item zijn er financiële verkenningen en risicoanalyses uitgevoerd. Het resultaat van deze analyse geeft antwoord op onder andere de volgende twee vragen: "Zijn de grondexploitatiebegrotingen (per saldo) reëel begroot?" en "Hoe groot is het neerwaartse risico t.o.v. de begrote resultaten en de begrote reserves?".

Indien de grondexploitaties (per saldo) niet reëel zijn begroot, zijn er ter dekking van de 'voorziene' tekorten te hoge of te lage voorzieningen getroffen waardoor de hoogte van de reserve geen goede afspiegeling is van de financiële positie van het Grondbedrijf. Daarom dienen grondexploitaties in beginsel reëel te worden begroot.

Inherent aan reëel begroten is dat er circa 50% kans is op een beter resultaat en 50% kans is op een slechter resultaat dan begroot. Projecten maken meestal financieel onderdeel uit van een portefeuille met meerdere projecten. Alle winstgevende en verlieslatende resultaten komen respectievelijk ten gunste en ten laste van de reserves. De hamvraag is dan: "Wat zijn de financiële risico's?" en "Wat is de minimaal vereiste weerstandscapaciteit?".

Ten behoeve van het bepalen van de minimaal vereiste weerstandscapaciteit wordt het neerwaartse risico financieel gekwantificeerd. Vervolgens wordt de vereiste weerstandscapaciteit afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit. De omvang wordt bepaald op basis van risicoanalyses per project en per 'gebeurtenis'. Op basis daarvan wordt er een beter beeld verkregen van de kansen op combinatie van meerdere gebeurtenissen = een scenario.

10.2 Wat verstaan we onder (financiële) risico's?

Een financieel risico is een niet voorziene c.q. niet begrote gebeurtenis. Ofwel een financiële afwijking t.o.v. de begroting. Daarmee wordt al duidelijk dat het risicoprofiel eigenlijk niet los kan worden gezien van de begroting. En omgekeerd dient een begroting altijd voorzien te zijn van een bijbehorend risicoprofiel.

De risicoanalyse is feitelijk de 'lakmoesproef' van de opgestelde begroting en toont het realiteitsgehalte van die begroting aan. Tevens vormt deze risicoanalyse de basis voor risicomangement.

Voor alle duidelijkheid: een financieel risico is niet het zelfde als een 'voorzien' tekort op een grondexploitatiebegroting. Een begroot tekort op een lopende grondexploitatie is geen financieel risico maar een 'voorzien' verlies dat moet worden afgedekt met een voorziening ter grootte van het verwachte tekort.

Een risicoanalyse moet o.a. antwoord geven op de vraag welke positieve en negatieve financiële afwijkingen denkbaar zijn en hoe groot de kans is dat de afwijkingen zich voordoen. Want extreme scenario's met een zeer kleine kans op voordoen worden buiten beschouwing gelaten.

De focus wordt gericht op zowel mogelijke financiële tegenvallers alsook op eventuele financiële meevallers. Indien deze elkaar in evenwicht houden is een begroting reëel opgesteld. Dit wordt ook wel een risico-neutrale begroting genoemd. Indien de mogelijke tegenvallers de overhand hebben is de begroting in beginsel optimistisch opgesteld. De kans op een financieel slechter resultaat (dan begroot) is dan groter dan de kans op een financieel beter resultaat.

Indien er meer mogelijke mee- dan tegenvallers verwacht worden is de begroting behoudend opgesteld, met als gevolg een grotere kans op een beter resultaat dan de kans op een slechter resultaat.

10.3 De techniek

Een grondexploitatie bestaat uit vele afzonderlijke 'gebeurtenissen' met al of niet een financieel gevolg. Bijvoorbeeld verwervingskosten, saneringskosten en grondopbrengsten. Elke gebeurtenis wordt 'tegen het licht gehouden' waarbij bepaald moet worden:

- de kans dat de gebeurtenis zich voordoet;
- het gevolg als de gebeurtenis zich voordoet.

De vermenigvuldiging van "kans x gevolg" levert het rekenkundig gemiddeld effect op.

(Voorbeeld: 30% kans op € 1 miljoen = rekenkundig gemiddeld effect van € 0,3 miljoen).

Hoe meer afzonderlijke gebeurtenissen des te groter de kans op een scenario dat in de buurt ligt van de som van de gemiddelden en des te kleiner de kans op extreme(re) uitkomsten.

Een risicoprofiel van een project wordt bepaald door middel van het uitvoeren van een risicosimulatie.

Daarbij worden 10.000 willekeurige scenario's bepaald m.b.v. de Monte Carlo techniek.

Door vervolgens deze 10.000 scenario's te rangschikken van extreem gunstig tot extreem ongunstig, ontstaat er een risicoprofiel die weer te geven is in een zogenaamde kansdichtheidsgrafiek.

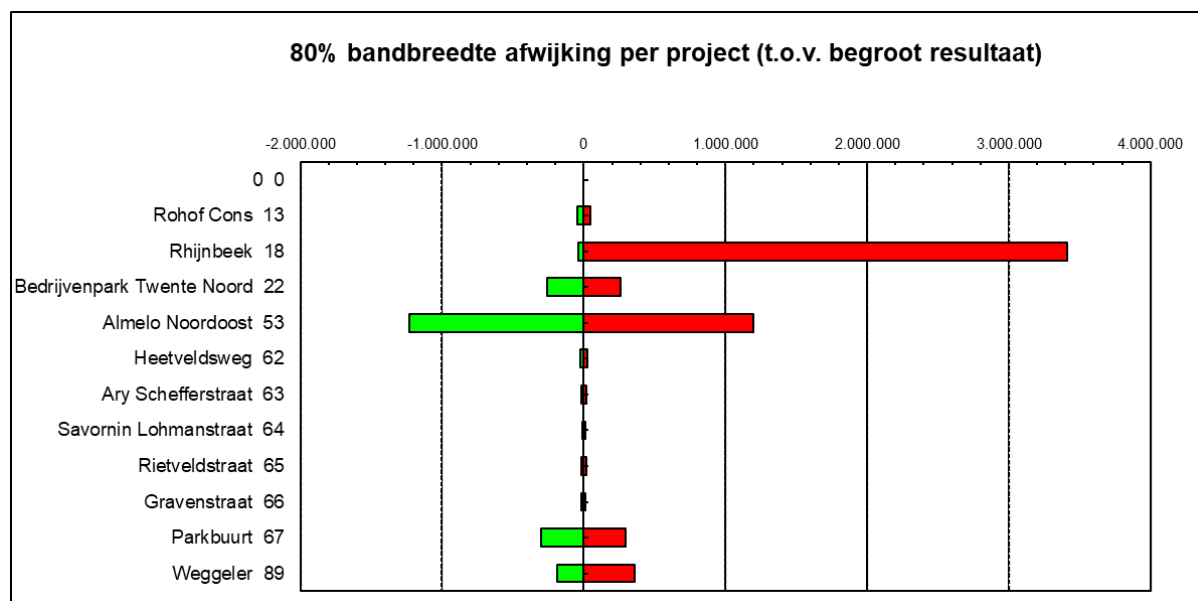
Algemeen uitgangspunt is dat meevallers vrijvallen ter bekostiging van tegenvallers. Binnen een project is dat bijna altijd vanzelfsprekend. Hoe meer de meevallers vrij vallen ter bekostiging van tegenvallers, des te smaller het risicoprofiel wordt.

10.4 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt de risicoprofielen per grondexploitatie toegelicht evenals het samengestelde risicoprofiel van het Grondbedrijf.

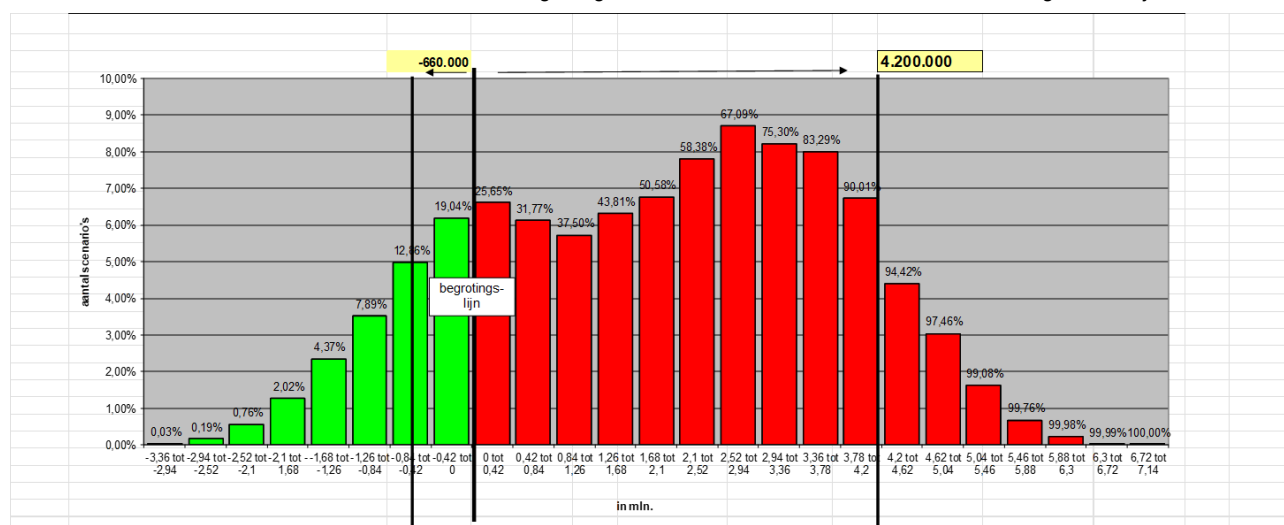
De hieronder weergegeven risicoprofielen zijn gebaseerd op de aanwezige bruto risico's, zonder rekening te houden met de eventueel aanwezige financiële sturingsmogelijkheden, waarmee financiële tegenvallers gereduceerd of eventueel zelfs teniet gedaan kunnen worden.

Tabel 10.4.1: Risicoprofiel per grondexploitatie



De risicoprofielen van alle grondexploitaties, m.u.v. Rhijnbeek, zijn redelijk in balans, hetgeen betekent dat de grondexploitatiebegrotingen van deze projecten reëel zijn opgesteld. Het risicoprofiel van de grondexploitatie Rhijnbeek is niet in balans. Dit ten gevolge van het risico op een terugvalscenario indien deze locatie op een andere wijze ontwikkeld dient te worden dan thans overeengekomen. Het risicogevoel bestaat uit mogelijk meer plankosten en kosten voor bouw- en woonrijp maken en tevens minder grondopbrengsten.

Grafiek 10.4.2: Kansdichtheid van financiële scenario's, gerangschikt van best case tot worst case, m.b.t. het grondbedrijf



Het bovenstaande risicoprofiel is samengesteld uit de afzonderlijke risicoanalyses en profielen die per project zijn opgesteld.

Dit risicoprofiel van de gehele projectenportefeuille laat zien dat de kans op een slechter resultaat aanzienlijk groter is dan de kans op een beter resultaat dan begroot: respectievelijk bijna 80% kans en circa 20% kans. Deze onbalans wordt nagenoeg volledig veroorzaakt door het risico inzake de onzekerheden met betrekking tot de vestiging van Hornbach.

Het netto neerwaarts risico is met 90% gewenste zekerheid gekwantificeerd op circa € 4,2 miljoen indien 10% restrisico wordt geaccepteerd. Ter dekking van dit neerwaarts risico dient een risicobuffer aanwezig te zijn in de vorm van aanwezige weerstandscapaciteit, zoals bijvoorbeeld reserves.

De ramingsrisico's zijn over het algemeen het grootst bij projecten met veel nog te maken kosten en opbrengsten. Het risico betreft wijzigingen in eenheidsprijzen, hoeveelheden en veronderstelde percentages kosten-/ en opbrengstenstijging. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het project Almelo Noord Oost.

De afzetmogelijkheden met betrekking tot de omvang van het totale bouwprogramma ("hoeveel"), zoals dat in de grondexploitaties zit, zijn ook een risicofactor. Naast het bovengenoemde aspect 'hoeveel' is het begrote uitgiftetempo 'wanneer' van het bouwprogramma een risicofactor.

10.5 Overige risico's

Erfpacht

Bij het erfpachtcomplex bestaat het risico dat pachters niet kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting. Gezien de omvang van het erfpachtcomplex van de gemeente Almelo (circa € 2,9 mln.), het grote aantal percelen en de beperkte omvang per aandeel, is dit risico beperkt.

Vennootschapsbelasting

Het risico bestaat dat de gemeente op enig moment wel vennootschapsbelasting moet worden betaald. De gemeente is jaarlijks in gesprek met de belastingdienst hierover. Indien uit de meerjarenanalyses blijkt dat het betalen van deze belasting in de toekomst te voorzien is, kan hierop geanticipeerd worden. De eventuele financiële gevolgen van het moeten betalen van vennootschapsbelasting kan t.z.t. gedekt worden uit de resultaatverbeteringen die ten grondslag liggen van deze belasting.