GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Strategische Investeringsagenda		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	6 juni 2023
Stuknummer **(invulling door Griffie)**		Corsanummer	2300042032

Wij stellen u voor te besluiten om:

De raad voor te stellen om:

1. Het beleidskader “strategische verwervingen” vast te stellen;
2. Een revolverend strategische verwervingskrediet beschikbaar te stellen van 40 miljoen euro en dit te dekken door:
   a. De marktwaarde van de aangekochte gronden als boekwaarde in de administratie op te nemen;
   b. De afwaardering van de aangekochte gronden tot marktwaarde ten laste te brengen van de Reserve Strategische investeringsagenda;
   c. De jaarlijkse rentelasten die voortvloeien uit dit krediet te dekken uit de structurele kapitaallastenreeks van de strategische investeringsagenda;
3. De inhoudelijke en financiële actualisatie van de Strategische Investeringsagenda 2023 vast te stellen;
4. De nader aangescherpte werkwijze van de Investeringsagenda vast te stellen zoals opgenomen in de notitie Strategische Investeringsagenda;
5. De nog niet gebruikte kapitaalslasten voor de fysieke investeringen in De Kop en Centrumkwadraat 1ste fase vanaf 2024 toe te voegen aan de reserve Strategische Investeringsagenda;
6. De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 2 en 3 bij dit voorstel voor een periode van 10 jaar te laten voortduren.
7. De gemeentebegroting hierop aan te passen;

Publieksvriendelijke samenvatting

De Strategische Investeringsagenda helpt Enschede om, via de publieke ruimte, op de lange termijn een impuls te geven aan de leefbaarheid en leef kwaliteit in de stad. Daarmee houden we Enschede aantrekkelijk voor zowel onze inwoners als nieuwkomers. Als stad in het groen om duurzaam te wonen, werken en leven. De Strategische Investeringsagenda 2023 geeft een actuele beschrijving van de prioritaire projecten die op dit moment gezamenlijk de agenda vormen. Hierbij wordt per project ingegaan op de bijdrage aan de opgaven van de stad, maar ook op de subsidiemogelijkheden en een financiële doorkijk. Het strategisch verwervingskrediet is een belangrijk instrument om uitvoering te kunnen geven aan de projecten op de Strategische Investeringsagenda. Hiermee kan het college vroegtijdig zonder tussenkomst van de gemeenteraad strategische grondaankopen doen. Hiermee krijgt de gemeente meer regie over de woningbouwopgave en kan deze versnellen wanneer zich daarvoor kansen voordoen of als daar de noodzaak toe is.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 21 december 2021 heeft uw raad ingestemd met de Strategische Investeringsagenda en het college opgedragen de agenda jaarlijks te actualiseren. De investeringsagenda helpt Enschede om de ontwikkeling van de stad op korte, middellange en lange termijn vorm te geven door hier plannen op voor te bereiden.

Naast de gemeentebegroting met de daarin opgenomen budgetten voor activiteiten, hebben we ook de Strategische Investeringsagenda, bedoeld om in goede én in slechte tijden te blijven investeren in projecten die bijdragen aan de strategische opgaven van de stad. Naast het investeren in een aantrekkelijke stad, lossen we ook, samen met onze partners waaronder de woningbouwcorporaties, actuele maatschappelijke en sociale problemen op en voorkomen we nieuwe problemen voor de toekomst. Denk hierbij aan investeringen in gebieden en gronden om betaalbare woningbouw te realiseren, investeringen in de openbare ruimte om de stad groen en hittebestendig te maken en investeringen in de bestaande woningvoorraad om problemen met

energiearmoede op te lossen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die de stad structureel beter maken en niet om “pleisters plakken” waarbij je alleen iets op de korte termijn doet.

De strategische investeringsagenda vormt ook de basis voor de gemeentelijke cofinanciering bij subsidieaanvragen. Doordat de gemeente plannen maakt en daarvoor ook zelf dekking reserveert, kan de gemeente relatief eenvoudig inspelen op subsidiekansen mochten die zich voordoen. Sinds de invoering van de strategische investeringsagenda heeft de gemeente hierdoor circa 30 miljoen euro aan subsidie weten op te halen bij het rijk en provincie.

De Strategische Investeringsagenda bestaat uit projecten die volgen uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie Enschede wordt naar verwachting eind 2023 vastgesteld. Tot die tijd staan er projecten op de Strategische Investeringsagenda waar we nu aan werken vanuit het huidige sectorale beleid. De raad heeft hier bij de instelling en de jaarlijkse actualisatie van de Strategische Investeringsagenda over besloten.

Het strategisch verwervingskrediet: instrument van de Strategische Investeringsagenda
Om grip te houden op het gewenste programma, de voortgang in projecten en de stedelijke kwaliteit, wordt voorgesteld om een strategisch verwervingskrediet te verstrekken. Met het strategisch verwervingskrediet kan het college, vooruitlopend op het uitvoeringskrediet, onder voorwaarden, aankopen doen in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling.

Het is soms noodzakelijk om vooruitlopend op het feitelijke uitvoeringskrediet grondposities in te nemen. Dit om regie en sturing te houden op de stedelijke ontwikkeling. Zonder grond zijn we volledig afhankelijk van initiatieven van ontwikkelaars en kunnen we slechts beperkt sturen in het kader van het algemeen belang.

De voorwaarden waaronder dit gebeurt hebben we vastgelegd in het Beleidskader Strategische Verwerving , zie bijlage 5. Strategische aankopen kunnen hierbij samengevat alleen plaatsvinden als aan de volgende randvoorwaarden voldaan wordt:

- Alleen voor projecten zoals opgenomen op de investeringsagenda
- Voor max 40 miljoen;
- Alleen als er in de investeringsagenda dekking is voor de rentelasten en afboekingen
- Alleen als ratio weerstandsvermogen grondbedrijf boven de 1,0 is
- Extra risicobuffer in vereist weerstandsvermogen opnemen van 30% van de marktwaarde (excl landbouwgronden)

Uw raad wordt geïnformeerd over aankopen die worden gedaan door het college vanuit het strategisch verwervingskrediet. We stellen u voor om dit kader vast te stellen.

Voorstel actualisatie 2023:
Elk jaar wordt de Strategische Investeringsagenda geactualiseerd. De Strategische Investeringsagenda is daarmee een dynamisch instrument. Er wordt voorafgaand aan de zomernota inzichtelijk gemaakt:

1. Welke projecten op de Investeringsagenda (blijven) staan
2. Welke projecten kunnen worden toegevoegd omdat ze voldoen aan de spelregels
3. Welke projecten worden afgevoerd omdat ze in het afgelopen jaar in uitvoering zijn genomen en waarvoor krediet is aangevraagd en beschikbaar gesteld bij de raad.
4. Of er voldoende financiële dekking is voor alle projecten of dat er geprioriteerd moet worden

Bij deze jaarlijkse actualisatie beslist de raad vervolgens over de projecten die op de Investeringsagenda staan en de eventuele prioritering van de projecten als de uitvraag het beschikbare budget overstijgt. In factsheets wordt voor alle projecten op de investeringsagenda een inhoudelijke en financiële actualisatie gemaakt. Deze factsheets zijn gebaseerd op het afwegingskader zoals beschreven in bijlage 4. De factsheets treft u in bijlage 1 en 2. Tevens wordt een totaaloverzicht van de financiële staat van de Strategische Investeringsagenda opgesteld. Deze treft u in bijlage 3.

Op dit moment vormen de volgende projecten de agenda, waarbij de projecten 1 tot en met 9 besloten zijn op 21 december 2021 (instellen investeringsagenda) en de projecten 10 en 11 zijn toegevoegd bij de gemeentebegroting in 2022.

1. Centrumkwadraat
2. Kennispark
3. De Kop
4. Cromhoff
5. Eschmarkeveld

6. Leuriks
7. Multifunctionele sportaccommodaties
8. DIA Twekkelerveld
9. DIA Zuid
10. Zwembad De Brug
11. Diekman Topsportcampus

Van deze projecten zijn Centrumkwadraat, Kennispark/Twekkelerveld, de Kop, Cromhoff en Esmarkeveld ook sleutelprojecten die de basis vormen van de Woondeal Twente.

Het afgelopen jaar zijn flinke stappen gezet binnen de prioritaire projecten op de Strategische Investeringsagenda:

- Zo zijn we gestart met het bouwrijp maken van de Leuriks.
- Uw raad heeft ingestemd met de uitvoering van de 1e fase van het Investeringsplan Kennispark en met de uitvoering van het herinrichtingsplan van het Diekman Oost terrein.
- We zijn samen met Provincie Overijssel, ProRail en NS een studie gestart met als onderdeel de ligging van het spoortracé in het centrum van Enschede.
- Het bestemmingsplan voor het gebied ten zuiden van de Molenstraat, waaronder de deellocaties 't Bölke en Pakhuiskwartier, is ter visie gelegd.

Dit is slechts een kleine greep uit alle stappen die we gezet hebben. Kortom we zijn volop aan de slag met de uitvoering van de Strategische Investeringsagenda!

Voor de actualisatie 2023 wordt voorgesteld om :

1. De volgende projecten toe te voegen.
    a. Warenhuis
    b. Horstmanpark

Beide projecten voldoen aan de spelregels van de Strategische Investeringsagenda. In de fact sheets vindt u een uitgebreide omschrijving van deze (en de overige) projecten.

2. De volgende projecten expliciet toe te voegen:
    a. Zwembad De Brug
    b. Diekman Topsportcampus

Deze projecten zijn, als uitwerking van het coalitieakkoord, alleen qua dekking toegevoegd bij de gemeentebegroting 2022 en voorgesteld wordt om deze nu te formaliseren.

3. De volgende projecten af te voeren:
    a. Leuriks
    b. Cromhoff 1e fase
    c. MFSA Diekman Oost
    d. 1ste fase Kennispark

Voor deze projecten is intussen het krediet aangevraagd en toegekend. Hiermee staan ze niet langer op de Strategische Investeringsagenda. Rapportage over de voortgang van deze projecten verloopt via de reguliere P&C cyclus.

Met deze Strategische Investeringsagenda maken we het mogelijk dat bepaalde gebieden fysiek ontwikkeld kunnen worden, bijvoorbeeld door woningen en andere gebouwen te realiseren en door de openbare ruimte opnieuw in te richten. Zoals gezegd worden daarmee ook sociale doelen gediend. Het zal echter zo zijn dat niet alle activiteiten die op die sociale doelen gericht zijn ook betaald kunnen worden uit deze Investeringsagenda. Deze agenda richt zich immers niet op de exploitatie van voorzieningen, maar de exploitatie zal wel soms structureel meer geld kosten. Om tot een totaalplaatje te kunnen komen, moeten we nog de sociale aanvulling van de Strategische Investeringsagenda uitwerken. In het coalitieakkoord is hier al een aanzet toe gegeven, met de opdracht het Transformatiebudget Sociaal om te zetten in een Investeringsfonds Sociaal, om "slimme verbindingen tussen het fysiek en het sociaal domein" te maken. Er volgt later dit jaar een voorstel hoe we dit fonds willen inrichten en inzetten, al dan niet als onderdeel van de begroting.

Prioriteren vanaf actualisatie 2024

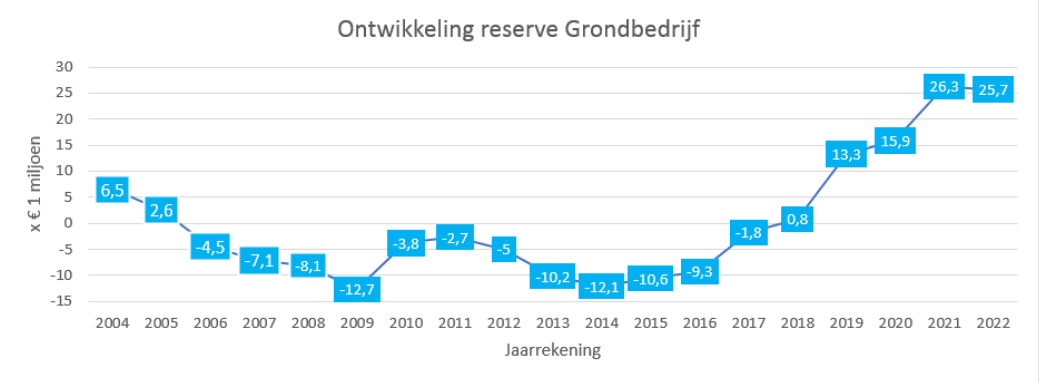
Het is mogelijk dat de projecten op de Strategisch Investeringsagenda onderling moeten worden geprioriteerd. Dit is nodig indien de projecten meer geld vragen uit de Strategische Investeringsagenda dan dat er middelen zijn. Bij prioritering kijken we naar de tijdshorizon van de eerstkomende 4 jaar, nu dus 2023-2026. Als zich binnen 4 jaar tekorten voordoen in het beschikbare budget, dan treedt het instrument "prioritering" in werking. We hebben voor 4 jaren gekozen omdat dit aansluit bij de periode van de gemeentebegroting en omdat de financiële ramingen van deze initiatiefprojecten na 4 jaar minder zeker zijn qua hoogte en qua planning.

Op dit moment is het niet nodig om te prioriteren tussen de projecten op de strategische investeringsagenda. De totale financiële uitvraag aan benodigde dekking uit het investeringsfonds past binnen het totaal beschikbare budget aan het einde van de looptijd. Wel zijn er enkele jaren gedurende de looptijd waar de beschikbare dekking tijdelijk niet toereikend is. Middels de structurele dekking wordt dan in de jaren daarna weer voldoende bij gespaard. Dit onderstreept het belang van deze structurele dekking, inclusief de spelregel dat het niet bestede deel van het structurele kapitaalslastenbudget jaarlijks wordt gestort in de reserve strategische investeringsagenda van het investeringsfonds. Op basis van de huidige inzichten ontstaat in 2027 mogelijk een tijdelijk tekort. Dit betekent dat we bij de actualisatie van 2024 mogelijk aandacht moeten hebben voor temporisering van projecten in de tijd. Dit is afhankelijk van de uitkomsten van de actualisatie 2024. In het zomernota traject van 2024 komen we daar bij uw raad op terug.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Middels de Strategische Investeringsagenda wordt gewerkt aan uitvoering van de strategische opgaven van de stad. Hiermee willen we de stad op de lange termijn aantrekkelijk houden om in te leven, wonen en werken. Dat doen we door, naast de reguliere budgetten in de gemeentebegroting, via de Strategische Investeringsagenda te investeren in de stad. In de factsheets van de projecten op de Strategische Investeringsagenda wordt aangegeven hoe de projecten bijdragen aan de strategische opgaven. En in de notitie Strategische Investeringsagenda wordt dit nader toegelicht.

Argumenten

1.1 Een actiever grondbeleid is noodzakelijk om de gemeentelijke ambities te realiseren
Sinds de raadsenquête “grip op Grond” heeft de gemeente Enschede haar grondbeleid voornamelijk faciliterend ingevuld. Dat wil zeggen dat de gemeente niet zelf actief ingrijpt op de grondmarkt, maar de ontwikkeling van de stad aan de marktpartijen heeft overgelaten. De rol van de gemeente is vooral gericht geweest op het afmaken van de lopende ontwikkelingen van voor 2010 en het weer op orde krijgen van haar “huishoudboekje”. Deze verschuiving van actieve grondpolitiek naar faciliterend grondbeleid was een landelijke trend. Keerzijde van deze passieve, faciliterende, houding van de gemeente is dat “ingewikkelde” projecten met meerdere eigendommen of een groot aandeel betaalbare woningbouw niet van de grond komen. Marktpartijen investeren niet als de risico’s te groot zijn of vragen zulke hoge rendementen dat projecten niet haalbaar zijn. Mede gevolg hiervan is dat er in Nederland en ook in Enschede weer woningnood ontstaan is. In de woonvisie is een ambitie opgenomen om gemiddeld 930 woningen per jaar te realiseren (9.300 totaal). De afgelopen 10 jaar hebben we gemiddeld 272 woningen gerealiseerd. De laatste 5 jaar zijn we aan het versnellen geweest en is het aantal opgeleverde woningen toegenomen tot circa 675 gemiddeld per jaar. Dit is echter nog steeds onvoldoende. Met alleen een passieve houding en rolinvulling halen we dus niet onze ambities. Een meer actieve rolinvulling en grondpolitiek is dus noodzakelijk om meer regie en sturing op de woningmarkt te krijgen. Dat wil niet zeggen dat we alles nu weer zelf moeten gaan doen, maar meer balans tussen “de markt” en “de overheid” is wenselijk om daadwerkelijk doelen en ambities gerealiseerd te krijgen. Dit zowel op het gebied van wonen, herstructureringen en straks ook de nieuwe werklocaties.



1.2 Een actiever grondbeleid is mogelijk omdat de gemeente voldoende buffers heeft 1
Uit de evaluatie van het grondbeleid, zoals opgenomen in het beleidskader, blijkt dat de gemeente er uitstekend in is geslaagd om haar “huishoudboekje” weer op orde te krijgen. Zowel de algemene reserve van de gemeente als de reserve grondbedrijf zijn hersteld de afgelopen 10 jaar. Zo steeg de reserve grondbedrijf van – 12,1 miljoen euro in 2014 tot plus 25,7 miljoen euro in 2022. In relatie tot de resterende risico’s bedraagt de ratio grondbedrijf nu 1,7. Daarmee is er nu voldoende ruimte om een deel van dit geld (5,7 miljoen euro) in te zetten voor de strategische investeringsagenda. De rest gebruiken we voor het opvangen van de risico’s voor de lopende en nieuwe projecten op de strategische investeringsagenda.

2.1 Met een revolverend verwervingskrediet kan de gemeente meer sturing/regie pakken op de stedelijke ontwikkeling
Voorgesteld wordt om een revolverend krediet beschikbaar te stellen van 40 miljoen euro voor de projecten op de investeringsagenda (incl het verleende krediet voor “de Kop” en “Horstmanpark”). Hiermee geeft de raad het college het mandaat om, binnen de afgesproken kaders zoals opgenomen in de notitie (bijlage 4), grondaankopen te kunnen doen. Deze kaders zijn samengevat: alleen voor projecten op de strategische investeringsagenda, voor maximaal 40 miljoen euro, alleen als er voldoende dekking is binnen de strategische investeringsagenda, alleen als de ratio weerstandsvermogen van het grondbedrijf hoger is dan 1,0 en alleen als er voldoende financiële buffers zijn om een extra afwaardering op te vangen van 30%. Door het selectief innemen van grondposities door de gemeente zelf kan de gemeente weer de sturing/regie op de stedelijke ontwikkeling pakken en daarmee de gemeentelijke ambities realiseren. Dit tegen verantwoorde financiële risico’s.

2.2 Met een strategische verwervingskrediet kan de gemeente weer vroegtijdig grondposities verkrijgen
Door voor de projecten op de investeringsagenda de bevoegdheid tot grondaankopen bij het college neer te leggen, kan de gemeente snel handelen om het moment dat gronden op de markt komen. Dit snelle handelen is nodig om te voorkomen dat gronden in handen komen van speculanten op de grondmarkt en de gemeente de regie en sturing kwijtraakt.

2.3 Het verwervingskrediet betreft een revolverend krediet.
Dit betekent dat bij het krediet in principe altijd 40 miljoen blijft. Op het moment dat de raad voor een project het definitieve uitvoeringskrediet beschikbaar stelt, valt een deel van het verwervingskrediet vrij. Dit deel kan dan weer aangewend worden voor nieuwe aankopen mits dit voldoet aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in het beleidskader.

3.1 Actualisatie is een bevoegdheid van de raad
Op 21 december 2021 heeft de raad ingestemd met de Strategische Investeringsagenda en het college opgedragen de agenda jaarlijks te actualiseren. Middels deze actualisatie verkrijgt de raad inzicht in de ontwikkelingen van de Strategische Investeringsagenda en besluit u om projecten toe te voegen en af te voeren.

4.1 De raad heeft het college verzocht om nadere uitwerking en een bestuurlijk afwegingskader
Uw raad heeft het college gevraagd om de werkwijze van de Strategische Investeringsagenda nader aan te scherpen en een bestuurlijk afwegingskader op te stellen. Het college heeft hier uitvoering aangegeven middels de notitie in bijlage 4.

5.1 De vertraging in de uitvoering van het project “De Kop” en de 1ste fase van “Centrumkwadraat” leidt tot vrijval van kapitaallasten in de begroting
De projecten “De Kop” en Centrumkwadraat 1ste fase zijn beide projecten op de strategische investeringsagenda. Voor de investeringen in de openbare ruimte in beide projecten heeft de raad al krediet verleend voordat de Strategische Investeringsagenda werd ingevoerd. Een deel van de werkzaamheden aan de openbare ruimte van deze projecten wordt later uitgevoerd dan in de oorspronkelijke planning is opgenomen. Gevolg hiervan is dat een deel van de in de begroting opgenomen kapitaalslasten nu nog niet benodigd is. Voorgesteld wordt om deze middelen, net als de overige kapitaalslasten die nog niet ingezet worden binnen de investeringsagenda, jaarlijks toe te voegen aan de reserve strategische investeringsagenda. Voorgesteld wordt om dit vanaf 2024 in de begroting te verwerken.

6.1 Hoewel het college de geheimhouding heeft opgelegd, is het aan de gemeenteraad te besluiten over het voortduren van de geheimhouding.
Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 87 jo. 88 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt. Geheimhouding is nodig omdat de onderhavige bijlagen financiële details bevatten die de gemeente kunnen schaden bij onderhandelingen over de toekomstige gebiedsontwikkeling. Geadviseerd wordt de geheimhouding voor tien jaar op te leggen. Gezien de ontwikkelingstermijn van de projecten is een periode van vijf jaar te kort.

6.2 Er is een grond zoals genoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing.
Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op onderhavige bijlagen geheimhouding op te leggen. Er is een

beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Deze uitzonderingen staan genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Wat betreft de geheimhouding van dit voorstel gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo. Openbaarmaking weegt niet op tegen de volgende belangen:
a. Economische/financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder b, van de Woo).
Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het openbaar maken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is onder meer sprake als bij gebiedsontwikkelingen openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen/ontwikkelaars aantast of verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan bijvoorbeeld het openbaar maken van grondprijzen, de voor de gemeente aanvaardbare rendementen en de strategie van de gemeente in het vervolg van de ontwikkeling van de projecten en bij eventuele gerechtelijke procedures. Als deze informatie bekend wordt, dan kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen ten nadele van de gemeente. Ook zou verdergaande openbaarheid kunnen leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten;
b. De bescherming van (andere) concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricage gegevens (art. 5.1, lid 2, onder f, van de Woo).
Deze uitzonderingsgrond is aan de orde in het geval bij de gemeente informatie aanwezig is die bij openbaarmaking de (economische) belangen van bedrijven onevenredig kunnen schaden. In dit geval gaat het om informatie die bij openbaarmaking de belangen van de partij waarmee de onderhandelingen tot dusver zijn gevoerd, kunnen beschadigen omdat deze informatie inzicht geeft in de inhoud van de gevoerde onderhandelingen en daarmee inzicht in de strategische en concurrentiegevoelige belangen van deze partij;
c. Het goed functioneren van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder i, van de Woo).
Deze uitzonderingsgrond is van toepassing in situaties waarin door openbaarmaking van informatie de gemeente onevenredig nadeel ondervindt en bij de uitvoering van (aspecten van) haar taken en het behartigen van het algemeen belang niet meer goed kan functioneren. Naast en in het verlengde van onevenredige benadeling van de – hiervoor al genoemde - economische/financiële belangen van de gemeente, zal openbaarmaking nadelig zijn voor goede en succesvolle gebiedsontwikkelingen in de gemeente en de daarmee onlosmakelijk verbonden gemeentetaken zoals het voldoen aan de woningbouw- en verduurzamingsopgave en de opgave van het realiseren en behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de gemeente.

Risico's

1.1 Actieve grondpolitiek voor de projecten op de investeringsagenda brengt meer risico's met zich mee
Een actieve grondpolitiek voor de projecten op de strategische investeringsagenda brengt meer financiële risico's (investeren in grond en openbare ruimte, die terugverdiend moeten worden met grondverkopen) met zich mee dan een grondpolitiek van passief afwachten en alleen initiatieven van derden faciliteren. Daar staan echter dan weer veel grotere maatschappelijke risico's tegenover. Niets doen en niet investeren in de stad leidt in eerste instantie tot een mooi "huishoudboekje" maar heeft uiteindelijk wel mede tot gevolg dat er woningnood ontstaat, er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en dat de bestaande stadswijken gaan "verloederen". Ofwel: niets doen heeft ook een prijs en uiteindelijk leidt dit ook tot financiële problemen voor de gemeente. Het gaat hierbij om de juiste balans. Met de strategische investeringsagenda en het ingeperkte verwervingskrediet tracht het college de balans te vinden tussen actief sturen en regie nemen op de ontwikkeling van de stad en op een verantwoorde wijze financiële risico's nemen. Ofwel alleen met voldoende buffers zijn tegenvallers op te vangen en kan er op een verantwoorde wijze anticyclisch geïnvesteerd blijven worden in de stad.

2.1 Het is mogelijk om het strategisch verwervingskrediet niet vast te stellen
Het is mogelijk om het strategisch verwervingskrediet niet vast te stellen. In dat geval blijft de nadruk meer op het faciliterende grondbeleid te liggen. Kans is dan reëel aanwezig dat de gemeente haar ambities niet gaat realiseren en haar beleidsdoelstellingen zal moeten aanpassen.

2.2 De gemeente moet voldoende middelen hebben om aankopen te kunnen doen
Met het verstrekken van dit krediet kan het college binnen de gestelde kaders aankopen doen in de projecten op de investeringsagenda. De gemeente kan deze aankopen alleen doen als er voldoende dekking voorzien is binnen de strategische investeringsagenda en als de ratio van het grondbedrijf boven de 1,0 is. Mocht er lopende een aankooptraject onvoldoende dekking zijn of onvoldoende buffers zijn, dan kan het college geen aankopen meer doen. In dat geval is het ter overweging aan de raad of een aankoop nog als verantwoord

wordt gezien. De raad kan dan afzien van aankopen, maar dan is de gemeente de sturing/regie op de ontwikkeling kwijt. Om dit risico zo klein mogelijk te laten zijn, zal ook het krediet jaarlijks geactualiseerd worden inclusief benodigde dekking.

4.1 De strategische investeringsagenda heeft mogelijk ook gevolgen voor het voorzieningenniveau in de stad
De Strategische Investeringsagenda richt zich op grote gebiedsontwikkelingen om onze stad te versterken en te laten groeien. Daarbinnen is aandacht voor zowel fysieke als sociale doelen. We realiseren ons dat door deze investeringen waarschijnlijk ook een verandering nodig is in de voorzieningen die we in de stad nodig hebben. Denk aan voorzieningen op het gebied van sport, cultuur, zorg en onderwijs. Daarom gaan we de komende periode, in aanvulling op de Strategische Investeringsagenda, ook een analyse maken van het huidige en wenselijke voorzieningenniveau in onze wijken, stadsdelen en voor de stad als geheel. Daarbij kijken we ook naar hoe de benodigde ontwikkeling in onze voorzieningen te financieren.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De financiële middelen van waaruit de investeringsagenda gedekt worden, zijn in 2021 en 2022 in de gemeentebegroting opgenomen en deze lopen structureel jaarlijks door. Op dit moment is het niet noodzakelijk om extra middelen beschikbaar te stellen voor de investeringsagenda. Met dit voorstel wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beschikbare middelen verdeeld worden tussen de projecten. Ook de kosten en kapitaalslasten voor het verwervingskrediet zijn verwerkt in onderstaande tabel. Bij de voorziene einddatum van het laatste project op de investeringsagenda in 2036 is er nog een beperkt budget beschikbaar voor aanvullende projecten op de agenda. Jaarlijks zal de agenda geactualiseerd worden en mogelijk zal er dan geprioriteerd moeten worden op basis van het afwegingskader. In bijlage 3 is de volledige financiële tabel opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat er tot 2036 voor 2,7 miljard in de stad geïnvesteerd gaat worden met deze agenda. Hiervan komt 0,5 miljard voor rekening van de publieke partijen (de overheid). Van deze 0,5 miljard wordt 0,3 miljard gedekt uit reguliere overheidsmiddelen en gedekte delen van projecten. Voor bijna 24 miljoen hebben we inmiddels toezeggingen voor subsidies en voor 53 miljoen verwachten we nog subsidies te kunnen verkrijgen tot 2036. Per saldo is er 126,9 miljoen euro aan gemeentelijke middelen nodig. Voor 60,6 miljoen euro betreft dit eenmalige middelen als tekorten in de grondexploitaties. De rest (66,3 miljoen euro) betreft investeringen in de openbare ruimte die door middel van kapitaalslasten gedekt worden.

Totale investeringsagenda

Prioritaire projecten	Totale investering	Publiek tekort	Verkregen subsidie	Overige dekking	Nog te verkrijgen subsidie	Co Financiering	Benodigd bedrag	Waarvan eenmalig	Waarvan kapitaalslasten
Totale investeringen	**€ 2.637.865.000**	**€ 524.765.000**	**€ 23.900.000**	**€ 321.700.000**	**€ 53.200.000**	**€ 398.800.000**	**€ 126.865.000**	**€ 60.565.000**	**€ 3.808.981**
Reserve investeringsagenda (geraamde stand per 2036)								€ 60.831.729	
Reserve gebiedsontwikkeling								€ 2.184.346	
Reserve grondbedrijf								€ 5.700.000	
Kapitaalslasten									€ 5.600.000
Gedekt								**€ 68.716.074**	**€ 5.600.000**
Saldo geraamde stand per 2027 (tekort)								**€ -10.603.159**	
Saldo geraamde stand per 2036 (beschikbaar)								**€ 8.151.074**	**€ 1.791.019**

De enige toevoeging aan de middelen op de investeringsagenda betreft de nog niet ingezette kapitaalslasten voor de projecten “de Kop” en “Centrumkwadraat” als gevolg van (enige) vertraging in deze projecten in de realisatie van de openbare ruimte. Op basis van de huidige inzichten betreft dit circa 500.000 in 2024, aflopend in de opvolgende jaren. Deze middelen zijn nog niet verwerkt in de financiële tabel.

Afweging en alternatieven

1.1 Het is mogelijk om het beleidskader Strategische Verwervingen niet vast te stellen
Het is mogelijk om het beleidskader niet vast te stellen. In dat geval blijft de nadruk meer op het faciliterende grondbeleid te liggen. Kans is dan reëel aanwezig dat de gemeente haar ambities niet gaat realiseren en haar beleidsdoelstellingen zal moeten aanpassen.

2.1 Een alternatief kan zijn om elke aankoop afzonderlijk door de gemeenteraad te laten goedkeuren
In theorie zou dit mogelijk zijn. In dat geval zullen aankopen middels een “spoedprocedure” naar de raad gebracht kunnen worden. Anders kunnen speculanten alsnog grondposities verkrijgen en is de gemeente haar

regie en sturing op de ontwikkeling kwijt. Gegeven het aantal potentiële aankopen is dit nagenoeg onmogelijk om ingepland te krijgen.

3.1 De Strategische Investeringsagenda in 2023 niet actualiseren
Op 21 december 2021 heeft de raad ingestemd met de Strategische Investeringsagenda en het college opgedragen de agenda jaarlijks te actualiseren. Middels deze actualisatie verkrijgt de raad inzicht in de ontwikkelingen van de Strategische Investeringsagenda en kan zij besluiten om projecten toe te voegen of af te voeren. Het college vindt het belangrijk om uitvoering te geven aan dit besluit. In 2022 is de eerste actualisatie ter kennisname aan de gemeenteraad voorgelegd. Er heeft toen geen besluitvorming plaatsgevonden vanwege de gemeenteraadsverkiezingen. Dit jaar wordt – conform het besluit uit 2021 – de actualisatie ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Participatie
Participatie zal plaatsvinden binnen de individuele projecten van de Strategische Investeringsagenda.

Communicatie
Na besluitvorming van het college gaat er een persbericht uit.

Vervolg
Het beleidskader Strategische Verwervingen wordt verwerkt in de eerstvolgende actualisatie van de nota grondbeleid.

Bijlagen

1. Factsheets Strategische Investeringsagenda 2023 zonder financiële informatie
2. Factsheets Strategische Investeringsagenda 2023 inclusief financiële informatie (GEHEIM)
3. Totaaloverzicht financiële actualisatie Strategische Investeringsagenda 2023 (GEHEIM)
4. Notitie strategische investeringsagenda
5. Beleidskader Strategische Verwervingen
6. Raadsbesluit
7. Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker