

KOERS053 | **STAD VAN NU**

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf **2022** Deel 1



Gemeente Enschede

1	Inleiding, doelen, leeswijzer	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Doelen MPG.....	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Infographics.....	5
2	Paragraaf Grondbeleid.....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Grondbeleid; visie en uitvoering	8
2.3	Ontwikkelingen 2021	8
2.4	Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren	9
2.5	Financiële resultaten 2021	13
2.6	Winstneming.....	14
2.7	Risico's in relatie tot de reservepositie	15
2.8	Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2021.....	16
2.9	Vooruitblik 2022 en verder	18
2.10	Programmering en planning.....	19
2.11	Verwachte nieuwe grondexploitaties 2022	20
2.12	Beleidsproducten 2022	23
3	Realisatie en financieel resultaat 2021.....	24
3.1	Algemeen	24
3.2	Weerstandsvermogen.....	24
3.3	Winstneming.....	26
3.4	Boekwaarde en financieringsbehoefte.....	27
3.5	Actualisatie kredietverlening	28
3.6	Bouwgrond in exploitatie	29
3.7	Gronden	32
3.8	Facilitair Grondbeleid.....	34
4	Doorkijk Grondbedrijf.....	35
4.1	MPG-prognoses	35
5	Bijlagen	38
5.1	Bijlage 1 Begrippenkader MPG.....	38
5.2	Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten.....	41
5.3	Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2021	45
5.4	Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2021	46
5.5	Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat	47
5.6	Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2021	51

1 Inleiding, doelen, leeswijzer

1.1 Inleiding

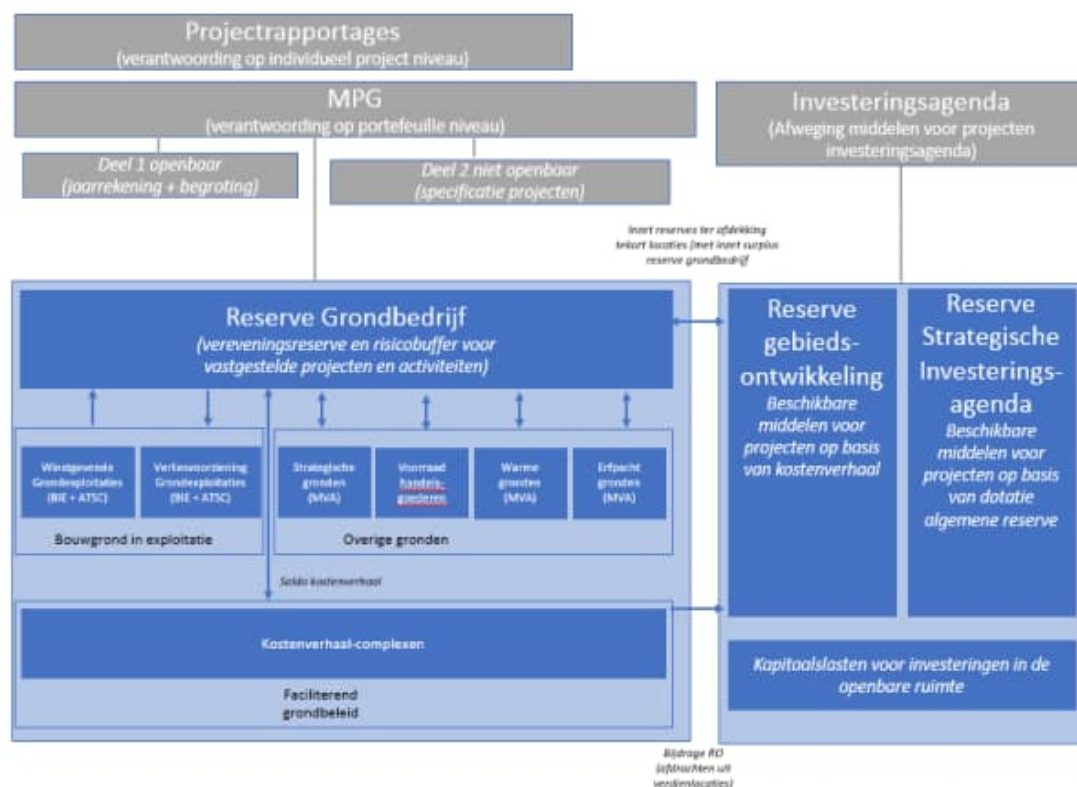
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

In de Beheersregels MPG is de inrichting en beheer van de (financieel) administratieve processen met betrekking tot de bouwgrond in exploitatie (BIE), voorraad overige gronden en Facilitair Grondbeleid. Ook de wijze van informatieverstrekking aan de Raad over het grondbeleid en afwijkingen van de kaders is hierin opgenomen.

1.2 Doelen MPG

In het MPG wordt verslag gedaan van de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid ('realisatie') en wordt vooruit gekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2022 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2021 vastgelegd naar aanleiding van de realisatie en actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen. De actualisatie is op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. Het financieel resultaat is een prognose. De resultaten van de complexen komen voort uit de boekwaarde, de nog te maken kosten, de te verwachten opbrengsten en te realiseren winsten. De huidige administratie van het grondbedrijf en wijze van verantwoording staan samengevat weergegeven in onderstaande figuur.



De besluitvorming over het MPG gebeurt, net zoals vorig jaar, voorafgaand aan het opstellen van de jaarrekening zodat hier ook direct de geactualiseerde grondexploitaties in opgenomen kunnen worden en de actualisaties kunnen worden verwerkt in de begroting 2022-2025. Deze zijn terug te vinden in de paragraaf grondbeleid die zowel in de jaarrekening 2021 als in de begroting 2022-2025 is opgenomen. Daarmee is voor 2022 het budgetkader voor de complexen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Faciliterend Grondbeleid en voorraad Grond het geactualiseerde budgetkader vastgesteld en kan dit door de organisatie gebruikt worden voor de realisatie van de bijbehorende projecten.

Met dit MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven ten aanzien van;
 - De ontwikkelingen in 2021 in de verschillende complexen;
 - De ontwikkeling van de reserve van het Grondbedrijf;
 - De ontwikkeling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf;
 - De ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf;
 - De in 2021 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan de programma's wonen en werken;
 - De gehanteerde uitgangspunten en parameters;
 - De risico's;
- Input leveren voor de evaluatie en de actualisatie van het (grond)beleid;
- Een bijdrage leveren aan de P&C-producten (onder meer de jaarrekening en de programmabegroting).

1.3 Leeswijzer

Het MPG 2022 bestaat uit twee delen. Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin op hoofdlijnen de 'prestaties' van het afgelopen jaar en een geactualiseerd financieel toekomstperspectief van het Grondbedrijf. Ook worden de in de lopende grondexploitaties gerealiseerde bouwgronduitgiftes gerelateerd aan de begrote uitgiftes.

Deel 1 vormt de basis voor de jaarrekening en de programmabegroting. Deel 2 is het niet-openbare deel met financiële en planinhoudelijke specificaties van alle lopende grondexploitaties (complex BIE) en alle overige complexen.

In dit openbare deel 1 is in hoofdstuk 2 de paragraaf Grondbeleid opgenomen als samenvattend verslag waarna in hoofdstuk 3 op onderdelen nader wordt ingegaan op de realisatie 2021 en tot welke financiële uitkomsten dit leidt. In hoofdstuk 4 wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In de bijlage zijn onder andere de (nieuwe) kaders en de gehanteerde uitgangspunten voor het MPG opgenomen.

Tenslotte: alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2022, tenzij anders vermeld. Omdat op één decimaal achter de komma wordt afgerond, kan het voorkomen dat een totaal van een cijferreeks niet exact op decimalen sluit met de telling.

1.4 Infographics

GEMEENTE ENSCHEDE

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2022

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) BEGROTING VERSUS REALISATIE



Kosten:

Begroot: €28,2 miljoen
Realisatie: €5,6 miljoen



Opbrengsten:

Begroot: €12,7 miljoen
Realisatie: €26,6 miljoen

VERKOPEN (PROGNOSE EN VERKOCHT) + NOG TE REALISEREN*



Prognose: 54 woningen
Realisatie: 111 woningen
Nog te realiseren: 839 woningen



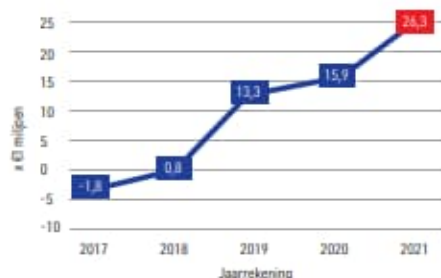
Prognose: 2,7 ha.
Realisatie: 5,4 ha.
Nog te realiseren: 18,9 ha.



Prognose: 7.400 m² bvo
Realisatie: 0 m² bvo
Nog te realiseren: 67.300 m² bvo

* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke gronduitgifte

ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT (RISICORESERVERING)

Stijgt van € 10,2 miljoen naar € 13,5 miljoen

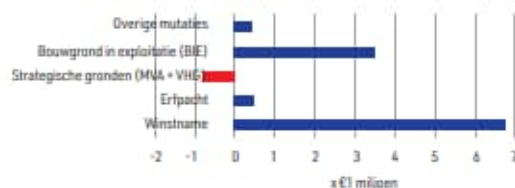
RATIO GRONDBEDRIJF

Ratio: reserve GB/vereiste weerstandscapaciteit

Ratio: 1,95* (was 1,6 in 2020)

* Als ratio ≥ 1 of hoger dan kan het Grondbedrijf haar risico's zelfstandig dragen.

MUTATIES RESERVE 2021



Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt geen onderdeel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus. Vanuit dit surplus is in 2021 een bedrag van € 5,7 miljoen gelabeld voor de in de Strategische Investeringsagenda opgenomen projecten.

GEMEENTE ENSCHEDE

HOE STAAN WE ERVOOR?

- **Coronavirus** heeft geen invloed op het resultaat van het Grondbedrijf
- **Reserve Grondbedrijf** gezond, risico's zijn toegenomen. Grondbedrijf kan zelfstandig risico's opvangen
- **Woningbouw** succesvol, prognoses ruimschoots gehaald, bestaand aanbod neem af, nieuw aanbod toegevoegd, vraag onverminderd groot
- **Bedrijventerreinen** succesvol, prognoses ruimschoots gehaald, veel kavels onder optie hierdoor afname van aanbod
- **Kantorenmarkt** laat nog geen herstel zien, geen grondverkopen, locatie specifiek wel vraag

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN INVESTERINGSAGENDA)

Centrumkwadraat

2e fase, realisatie 700 woningen

Eschmarkerveld

Realisatie ongeveer 600 woningen

Cromhoff

1e en 2e fase, realisatie 450 woningen

Kennispark (woningbouw)

Realisatie 200 woningen

Twekkerveld

Realisatie 40 woningen

PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN (IN 2021)

Afgesloten overeenkomsten voor 742 Woningen (461 Appartementen en 281 Eengezinswoningen) en 2.000 m2 bedrijventerrein.

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 257 Woningen (215 appartementen en 42 Eengezinswoningen) en 850 m2 bedrijventerrein.



ENSCHDE

2 Paragraaf Grondbeleid

2.1 Inleiding

Deze paragraaf is opgenomen in de jaarrekening 2021 en hier gaan wij in op de resultaten van het in 2021 gevoerde grondbeleid conform de voorschriften BBV.

2.2 Grondbeleid; visie en uitvoering

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Deze bevat het actuele kader voor de uitvoering van het grondbeleid. Uitgangspunt in deze nota is situationeel grondbeleid waarbij, afhankelijk van de locatie, het te voeren grondbeleid wordt bepaald.

In de Nota Grondbeleid is de actuele wet- en regelgeving rondom het grondbeleid verwerkt. Daarnaast maken een afwegingskader en een bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling onderdeel uit van de nota. Met het afwegingskader kan bepaald worden in welke situatie welk type grondbeleid het meest kansrijk c.q. gewenst is. Met het bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling kan inzicht worden verkregen in het financieel en maatschappelijk rendement van een gebiedsontwikkeling.

De laatste jaren volgt onze gemeente vooral een facilitair beleid. We laten meer over aan de markt en ondersteunen initiatieven vanuit de samenleving.

Met de Nota Grondbeleid is het voor de gemeente ook mogelijk om in sommige situaties actieve ingrepen te doen als de markt de gewenste ontwikkelingen niet oppakt of regie vanuit de gemeente gewenst is. Daarnaast blijft de mogelijkheid aanwezig dat we het grondbeleidsinstrumentarium inzetten om ontwikkelingen van marktpartijen te faciliteren.

Voor de volledige Nota Grondbeleid verwijzen wij u naar onderstaande hyperlink.

[Nota Grondbeleid | Gemeente Enschede](#)

2.3 Ontwikkelingen 2021

Resultaten

De aantrekkende economie zorgt al enige jaren voor een sterke vraag naar bouwgrond voor woningen en bedrijven. De pandemie heeft, net als vorig jaar, niet gezorgd voor afname van deze vraag. Ook de prijsstijging van vastgoed zette, net als in 2020, ook in 2021 door. Dit alles zorgt wederom voor een goed jaar voor het Grondbedrijf. De uitgifte van bouwgrond voor woningbouw en bedrijven overtrof ruimschoots de verwachtingen. Doel voor 2021 was om 54 woningbouwkavels te verkopen, er werden in totaal 111 kavels verkocht. De omzet van bouwkavels voor woningen bedroeg 17,3 miljoen euro, terwijl 5,4 miljoen euro was begroot.

Ook bij de verkoop van bouwgrond voor bedrijven is een opgaande lijn van toenemende verkopen zichtbaar. Doel voor 2021 was om 2,7 hectare bedrijfsgrond te verkopen, er is in totaal 5,4 hectare verkocht. De omzet van bouwkavels voor bedrijven bedroeg 7,2 miljoen euro ten opzichte van 3,3 miljoen euro begroot. De uitgifte van bouwgrond voor kantoren bleef wat achter bij de prognose. Doel was om 1 kantoorakavel te verkopen en dat is in 2021 net niet gelukt (wel in januari 2022).

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (afgekort: BBV) moet bij de winstgevende grondexploitaties de winst worden genomen op basis van de

voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van een percentage dat rekening houdt met de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten. Op basis van deze methode wordt over 2021 6,8 miljoen euro aan winst genomen en toegevoegd aan de reserve Grondbedrijf. Een ander resultaat betreft de verlieslatende grondexploitaties. Uitkomst van de herziening is dat deze totaal circa 4,0 miljoen euro minder verlieslatend zijn geworden.

Dit alles vertaalt zich in een mooi financieel resultaat. De reserve Grondbedrijf neemt in totaal toe met 10,4 miljoen tot 26,3 miljoen euro positief per 31-12-2021. Hierna worden de resultaten van 2021 nader toegelicht. Tenslotte volgt een vooruitblik op het grondbeleid vanaf 2022 en verder.

2.4 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

Verkopen kavels woningbouw

In 2021 heeft de gemeente Enschede in totaal 111 kavels verkocht en geleverd. Dit is ongeveer een verdubbeling ten opzichte van begroot in het MPG 2021. Bouwkavels (met name in de projecten Brunink, Vaneker en Zuiderval) konden vanwege de hausse op de woningmarkt sneller worden verkocht dan eerder werd aangenomen omdat de betreffende terreinen al in bouwrijpe staat verkeerden en kopers mogelijk ook anticipeerden op verhoging van de grondprijzen na 1 januari 2022. In de hierna volgende tabel zijn de resultaten per project nader gespecificeerd.

Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2021)

(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2021	Uitgegeven 2021
Eschmarke	1	3
Brunink	7	33
Vaneker (de Schil)	6	16
Binnenstad Roombeek	30	17
BIW II	2	8
CK Molenstraat-Zuidzijde	-	-
Zuiderval	8	34
Eindtotaal	54	111

Door de versnelde uitgifte is de fasering van de grondexploitaties van deze projecten aangepast: de doorlooptijd wordt ingekort omdat de kavels nagenoeg zijn verkocht.

Verkopen kavels bedrijventerreinen

In 2021 is er, evenals bij woningbouw, meer bedrijfsgrond verkocht dan geprognosticeerd. Er is ook hier sprake van een verdubbeling ten opzichte van de begrote uitgifte. In totaal is er 53.639 m² grond verkocht ter realisatie van nieuwe bedrijfsruimte. Voor de specifieke onderverdeling binnen de verschillende grondexploitaties wordt verwezen naar de onderstaande tabel. Op basis van de vastgestelde visie Werklocaties en faseringsvoorstellen zijn de faseringen voor uitgifte bij de herziening aangepast. Ook hier geldt dat de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk is geslonken.

Verkopen bouwgrond bedrijventerrein (stand per 31-12-2021)
(weergegeven in m² uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2021	Uitgegeven 2021
Binnenstad Roombeek	1.375	1.375
Euregiopark II	5.841	12.599
Josink-Es	6.111	16.200
Ossenboer	12.792	18.152
Hardick en Seckel	1.282	4.773
Westerval	-	540
Eindtotaal	27.401	53.639

Verkopen bouwgrond kantoren

Er is in 2021 geen uitgifte van bouwgrond voor kantoren gerealiseerd. Op basis van de huidige vooruitzichten op de kantorenmarkt is het kantorenprogramma verder uit gefaseerd.

Verkopen bouwgrond kantoren (stand per 31-12-2021)
(weergegeven in m² bvo)

Projectnaam	Begroot MPG 2021	Uitgegeven 2021
Binnenstad Roombeek	-	-
B&S Valley	7.364	-
Zuiderval	-	-
B&S park	-	-
Eindtotaal	7.364	-

Nieuwe grondexploitaties en afgesloten grondexploitaties in 2021

In 2021 zijn twee nieuwe grondexploitaties door de raad vastgesteld: Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en Leuriks Oost. Per 31-12-2021 zijn ook drie grondexploitaties afgesloten: winkelcentrum Stokhorst, Brandweerkazerne Glanerbrug en de Laares.

Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde

Voor de eerste fase van het project Centrumkwadraat is op 28 juni 2021 de grondexploitatie geopend en een krediet van 12,8 miljoen euro verleend. Daarnaast is een investeringskrediet opgehaald voor de investeringen in de openbare ruimte binnen de eerste fase van Centrumkwadraat ten bedrage van

6,3 miljoen euro. Dit project is inmiddels volop in uitvoering. Voor de herontwikkeling van de voormalige Bölke locatie is een overeenkomst getekend voor de realisatie van 101 appartementen in een hoog stedelijke milieu en met de Stichting Jongeren Huisvesting Twente is overeenstemming bereikt over de aankoop en sloop van de bestaande flat aan de Molenstraat én de nieuwbouw van 2 studentencomplexen van in totaal 125 appartementen aan de Oldenzaalsestraat en overzijde van de Noordmolen. Daarnaast is met Domijn overeenstemming bereikt over de realisatie van 202 appartementen op Performance Factory.

Leuriks Oost

Dit project betreft een woningbouwontwikkeling aan de oostkant van de stad, aansluitend aan de Eschmarke. Het plangebied ligt tussen de Gronausestraat en de Keppelerdijk en aan de Oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Oostweg. Het exploitatiegebied is +/- 13,4 ha groot. In 2020 is een bestaande stedenbouwkundige schets voor de toekomstige ontwikkeling nader uitgewerkt. Bij deze uitwerking is de keuze gemaakt het exploitatiegebied te vergroten door het toevoegen van percelen welke in eigendom zijn van twee particulieren. Ruimtelijk gezien bleek het logisch deze gebieden mee te nemen in de ontwikkeling en een bijkomend voordeel is dat -met het vergroten van het plangebied- meer kavels op de markt kunnen worden gebracht. Dit is ook wenselijk gezien de verwachte vraag naar woningen. Leuriks Oost was al een lopende grondexploitatie (onderdeel van de grondexploitatie Eschmarke) binnen het MPG 2021. De raad heeft op 27 september 2021 de gewijzigde grondexploitatie Leuriks Oost als separate grondexploitatie vastgesteld en daarbij voor de uitvoering een krediet van 20,3 miljoen euro verleend. Met het plan Leuriks Oost worden 74 woningen gerealiseerd.

Winkelcentrum Stokhorst

In december 2003 is met een ontwikkelende partij een intentieovereenkomst gesloten om het verouderde Winkelcentrum Stokhorst om te bouwen tot een modern aantrekkelijk woon- en winkelgebied. Op 24 september 2007 is vervolgens de grondexploitatie Stokhorst vastgesteld. Mede als gevolg van de economische crisis (2009-2013) zijn diverse gesloten overeenkomsten geactualiseerd waardoor het project vertraging opliep. In totaal zijn 104 appartementen gerealiseerd. Het project is afgesloten met een voordelig resultaat van 0,44 miljoen euro

Brandweerkazerne Glanerbrug

Dit project betreft de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne op de hoek van de Gronausestraat – Heidevlinder. Voor de levering van bouwrijpe grond heeft de gemeente Enschede alle werkzaamheden (inclusief de benodigde wijzigingen in de ontsluiting aan de Heidevlinder, de reguliere toegang en de wijziging van het bestemmingsplan) verricht die hiervoor noodzakelijk waren. De Veiligheidsregio Twente heeft de kazerne gerealiseerd. De grondexploitatie Brandweerkazerne Glanerbrug is op 11 maart 2019 vastgesteld door de raad. Daarbij is een krediet van 0,19 miljoen euro verleend met de grondopbrengst als dekking. De grond is op 19 december 2019 overgedragen waarna de kazerne in 2020 is gerealiseerd. Het project is afgesloten met een nadelig resultaat van 58.000 euro

De Laares

De Laares is een wijk waarin de eerste woningen in de jaren 1910 – 1920 zijn gebouwd. In de jaren 30 van de vorige eeuw werden de eerste sociale huurwoningen in de Laares gebouwd. De laatste sociale huurwoningen dateren uit de jaren 80 (o.a. de Laaresstraat). Rond 1995 is, in samenwerking met de woningcorporaties, gestart met het ontwikkelen van ideeën voor de herstructurering van de Laares. Eind jaren '90 is een sluitende grondexploitatie voor de herstructurering vastgesteld. In 2021 is het project afgerond. In totaal zijn 512 woningen gerealiseerd. Het project is afgesloten met een nadelig resultaat van 5,6 miljoen euro.

Grondexploitaties MPG 2022

Per 31-12-2021 kent het Grondbedrijf 26 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 26,3 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2022, waarvan:

- 13 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 57,3 miljoen euro op NCW 1-1-2022. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 10 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 35,5 miljoen euro op eindwaarde (31 miljoen op NCW 1-1-2022). Daarvan is 28,2 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 7,3 miljoen euro op eindwaarde). Op basis van de POC berekening (langjarig) zal hiervan uiteindelijk 1,4 miljoen euro op termijn worden toegevoegd aan de reserve GB.

Particuliere grondexploitaties

Onder particuliere grondexploitaties worden projecten verstaan waarbij de bouwgrond in bezit is bij een marktpartij (ontwikkelaar, bouwbedrijf). Wanneer deze initiatief neemt voor een nieuwe ontwikkeling en daarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig heeft) is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de meeste gevallen verplicht om de kosten die daarmee gemoeid zijn te verhalen op de betreffende partij. De gemeente voert in deze gevallen niet zelf de grondexploitatie (dat doet de marktpartij), maar in plaats daarvan sluit zij met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst waarin o.m. het kostenverhaal, locatie-eisen en fasering zijn geregeld. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van onder meer de gemeentelijke plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling.

Projectnaam	Exploitant	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen
Performance factory	Domijn	202	-
Ledeboerterrein	Ons Huis / Dura	110	8
Joan Coststraat	Slokker Vastgoed	-	16
ROC Hengelsestraat	Trebbe	-	94
LOC Oost Boswinkel	Ons Huis	141	140
Bolhaarslaan 20	Rentex	-	16
Veldzichtweg 45	particulier	-	1
Scholten Reimerstraat 40	Drieborch BV	6	-
Toekomststraat 90	OK Leefgoed BV	2	6
TOTAAL		461	281

In 2021 zijn voor totaal 742 woningen overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 461 appartementen en 281 éengezinswoningen mogelijk gemaakt. Verder is er gecontracteerd over de realisatie van 2.000 m2 bedrijfsterrein in het project Performance factory.

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie voor het sluiten van overeenkomsten. Het gaat om 257 woningen, waarvan 215 appartementen en 42 eengezinswoningen.

2.5 Financiële resultaten 2021

De belangrijkste uitkomsten ten aanzien van de financiële positie van het Grondbedrijf worden hierna toegelicht. Daarbij is de omvang van de Reserve grondbeleid van belang.

De Reserve grondbedrijf wordt gevormd door:

- Genomen winsten en getroffen verliesvoorzieningen behorend bij de lopende grondexploitaties;
- De resultaten van de exploitatie van in erfpacht uitgegeven gronden;
- Afwaardering van gronden waarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde en die (nog) niet in exploitatie genomen zijn: de materiële vaste activa;
- Afwaardering van gronden waarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde en die niet meer nodig zijn voor exploitatie en kunnen worden verkocht: de voorraad handelsgoederen;
- Overige ontvangen (interne) bijdragen aan projecten die niet rechtstreeks ten gunste van lopende grondexploitaties geboekt mogen worden.
- Bij particuliere grondexploitaties worden voorschotnota's in rekening gebracht. In incidentele gevallen kunnen niet alle kosten volledig worden verhaald en ontstaan er kleine tekorten op particuliere grondexploitaties welke dan ten laste van de Reserve grondbedrijf komen. De voordelige resultaten van particuliere exploitaties die zijn afgerond komen ten gunste van de reserve.

De complexen binnen het MPG 2022 laten per saldo een verbetering zien van 10,4 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2021 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)	
Reserve per 31-12-2020	15,9
Effecten herziening	10,4
Reserve per 31-12-2021	26,3

Onderstaande tabel bevat het aandeel per (deel) complex in de mutatie van de Reserve Grondbedrijf:

		effect Totaal
1	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	4.002.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	6.827.000
3	gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-555.000
	gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-225.000
4	Erfpachtcomplex	420.000
5	Particuliere grondexploitaties	139.000
6	Overige mutaties t.l.v. reserve	-196.000
	verbetering reserve	10.412.000

Deze verbetering met 10,4 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2021 verbeterd en bedraagt 26,3 miljoen euro positief.

De volgende mutaties verklaren deze verbetering.

- 1 De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 4,0 miljoen euro minder verlieslatend geworden.
Dit wordt o.a. veroorzaakt door grondprijsverhogingen, vrijval van budgetten als gevolg van de voortgang van de projecten en aanpassing van de parameters. Hierdoor is er minder voorziening nodig en dit heeft direct positief effect op de reserve GB.
- 2 De grootste (positieve) mutatie in de reserve wordt veroorzaakt door het winstnemen. Conform de Notitie Grondexploitaties 2016 van de BBV dient er winst te worden genomen conform de PoC-methode (Percentage of Completion). Hierbij wordt winstgenomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten. Op basis van de PoC-methode wordt er dit jaar 6,8 miljoen euro aan winst genomen. Het risico op eventueel terugstorten van genomen winst is opgenomen in de vereiste weerstandscapaciteit.
- 3 De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA (Materieel Vast Actief) en Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen). De jaarlijkse beheerlasten en -baten alsmede de rentekosten totaal 0,8 miljoen euro mogen niet op deze complexen verantwoordt worden. Hierdoor is er meer voorziening nodig en heeft direct negatief effect op de reserve GB.
- 4 Het Erfpachtcomplex laat over 2021 een positief exploitatiesaldo zien van 0,4 miljoen euro. Dit resultaat komt ten gunste van de reserve Grondbedrijf.
Er is een interne bijdrage ontvangen ter hoogte van 0,2 miljoen euro vanuit mobiliteit die niet rechtstreeks t.g.v. de grondexploitatie (CK Molenstraat Zuidzijde) mag worden geboekt conform BBV regelgeving. Deze komt rechtstreeks ten gunste van de reserve Grondbedrijf.
- 5 Er zijn een aantal particuliere grondexploitaties afgesloten met een positief saldo van 0,1 miljoen euro. Dit saldo komt ten gunste van de reserve Grondbedrijf. Daarnaast is de verliesvoorziening voor de particuliere grondexploitaties met een voorzienbaar tekort nagenoeg gelijk gebleven.
- 6 Er is een interne bijdrage van in totaal 0,2 miljoen euro vanuit de Reserve Mobiliteit ontvangen welke conform BBV niet rechtstreeks t.g.v. de grondexploitaties mogen worden geboekt maar waar wel kosten tegenover staan. Deze komt rechtstreeks ten gunste van de reserve Grondbedrijf.

2.6 Winstneming

Voor de positieve grondexploitaties is in het boekjaar 2021 de tussentijdse winstneming berekend op 6,8 miljoen euro. Deze winstneming is gestort in de Reserve grondbedrijf. In totaal is er nu 28,2 miljoen euro winst genomen. De nog te realiseren winst (toekomstig toe te voegen aan de reserve) van 1,4 miljoen euro zal naar verwachting worden gerealiseerd uit de grondexploitaties van de volgende projecten.

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangs- percentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	8.417.000	94%	8.035.000	382.000	2025
B	Roombeek-Binnenstad	13.638.000	92%	13.701.000	- 63.000	2032
C	BIW II	638.000	40%	266.000	372.000	2024
D	Velve Lindenhof	5.072.000	96%	4.855.000	217.000	2022
E	KSL (Kansrijke Stedelijke Locaties)	359.000	93%	334.000	25.000	2022
F	Bothoven	172.000	57%	98.000	74.000	2022
	Totaal woningbouw			27.289.000	1.007.000	
	Bedrijventerreinen					
G	Euregio Bedrijvenpark II	111.000	68%	89.000	22.000	2029
H	Oostkrans – Usseleres	238.000	0%	0	238.000	2031
I	Diekman S&L	587.000	85%	501.000	86.000	2022
J	Hornbach	362.000	87%	320.000	42.000	2022
	Totaal bedrijventerreinen			910.000	388.000	
	Totaal			28.199.000	1.395.000	

*eindwaarde gecorrigeerd met rente winstnemingscomplex

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 27,3 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m F) en 0,91 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (G t/m J). Het aangegeven jaartal betreft de einddatum wanneer de restant winst naar verwachting in zijn geheel zal worden toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

2.7 Risico's in relatie tot de reservepositie

De vereiste weerstandscapaciteit is berekend op 13,5 miljoen euro. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verhoging met 3,3 miljoen. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er is gerekend met een verzwaring van het worst case scenario. Daarin zijn de mogelijke effecten van een terugval van de vastgoedmarkt (zoals dit zich bijv. gedurende 2009-2013 heeft voorgedaan) meegenomen.. Daarnaast zijn er kleine aanpassingen van de bandbreedtes meegenomen op basis van inschattingen naar huidige inzichten en het toevoegen van enkele nieuwe risico's.

De beschikbare weerstandscapaciteit bedraagt per 31-12-2021 26,3 miljoen euro.

	MPG 2022	MPG 2021	Verschil
Reserve Grondbedrijf	26,3	15,9	10,4
Stille Reserve(*)	-	5,3	-5,3
Beschikbare weerstandscapaciteit	26,3	21,2	5,1

bedragen X 1 miljoen euro

(*) In tegenstelling tot voorgaande jaren, worden stille reserves niet meer meegenomen voor de berekening van de beschikbare weerstandscapaciteit.

In de Nota Grondbeleid zijn beleidsregels opgenomen inzake de Reserve grondbedrijf en weerstandsvermogen en hoe om te gaan met de beschikbare middelen. Hierbij zijn de ratio van zowel het Grondbedrijf als de gemeentelijke ratio van belang. De ratio wordt bepaald door de vereiste weerstandscapaciteit te delen door de beschikbare weerstandscapaciteit.

De grondbedrijf ratio bedraagt 1,95.

Ratio = beschikbare WSC / benodigde WSC = 26,3 / 13,5 = 1,95.

Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt geen onderdeel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus.

Dit surplus is een momentopname, jaarlijks worden de bijbehorende berekeningen daarom geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, de toevoeging van nieuwe projecten en actueel prijspeil. Vanuit dit surplus is in 2021 bij de vaststelling van de Strategische Investeringsagenda een bedrag van 5,7 miljoen euro gelabeld voor de hierin opgenomen projecten. In de Financiële verordening is opgenomen dat er binnen het Grondbedrijf voor risicoreservering een ondergrens van 30% van het onderhanden werk aanwezig moet zijn. Op dit moment heeft Enschede een onderhanden werk positie van 10,2 miljoen euro en een vereiste weerstandscapaciteit van 13,5 miljoen euro (30% van 10,2 miljoen = 3,1 miljoen), zodat eveneens aan de vereisten van de Financiële verordening wordt voldaan.

Conclusie is dat het Grondbedrijf haar risico's zelfstandig kan dragen, mochten deze zich in volle omvang voordoen.

2.8 Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2021

Strategische Investeringsagenda

De gemeenteraad heeft op 21 december 2021 de Strategische Investeringsagenda vastgesteld met bijbehorend investeringsfonds. De Strategische Investeringsagenda geeft aan op welke locaties de gemeente voornemens is om te gaan investeren om daarmee bij te dragen aan de realisatie van de strategische doelen van de stad. Essentieel hierbij is dat over de investeringsagenda en het investeringsfonds nog geen definitieve besluiten zijn genomen. Het betreft een labeling van middelen in bestaande reserves en een kapitaalslastenbudget welke beschikbaar zijn als dekking wanneer daarover (bij toekomstige projecten) besluitvorming plaatsvindt. Op het moment dat er een concreet projectinhoudelijk besluit (wat gaan we doen) en kredietaanvraag (wat gaat het kosten) gedaan zijn, "schuift" het uitgewerkte project vanaf de uitvoeringsfase uit de investeringsagenda door en zal het worden opgenomen in het MPG. Voor investeringsprojecten is er dan sprake van een verplaatsing naar de betreffende eindproducten zoals locatieontwikkeling, parkeren, wegen of riolering.

Richting aan Ruimte (RAR)

Het budget van Richting aan Ruimte en BBV bedraagt 22 miljoen euro. Hiervan is in voorgaande jaren een bedrag van 17,89 miljoen euro verwerkt. In 2021 is een bedrag van 0,31 miljoen euro gerealiseerd ten behoeve van het RBT. Deze grondexploitatie wordt door de provincie Overijssel in samenwerking met de Twentse gemeenten gevoerd, maar maakt, evenals Technology Base, geen onderdeel uit van het MPG. Het restant van de gereserveerde middelen binnen de algemene reserve bedraagt 3,8 miljoen euro. Dit bedrag maakt nu deel uit van de Strategische investeringsagenda en is geheel bestemd ten behoeve van de nieuwe grondexploitatie Versnelling Cromhoff.

Reserve Gebiedsontwikkeling

De gemeente Enschede vraagt op dit moment bij particuliere grondexploitaties een "bijdrage ruimtelijke ontwikkeling" (ook wel RO-bijdrage genoemd). Op basis van het vastgestelde beleid in de nota grondbeleid wordt deze bijdrage aan particulieren gevraagd bij exploitatieovereenkomsten voor projecten die financieel haalbaar zijn. De gemeente zet deze bijdrage vervolgens weer in voor locaties die een financieel tekort hebben en belangrijk zijn voor de stad. De RO-bijdragen worden in de Reserve Gebiedsontwikkeling ondergebracht totdat de raad een besluit heeft genomen waar deze middelen aan besteed moeten worden. In het MPG wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de omvang en mutaties in deze reserve.

Stand per 31-12-2020	€ 1.084.000,--
Toevoeging bijdragen	€ 77.000,--
Stand per 31-12-2021	€ 1.161.000,--

Verwachte toevoeging 2022	€ 490.000,--
Stand per 31-12-2022	€ 1.691.000,--
Verwachte toevoeging 2023	€ 120.000,--
Stand per 31-12-2023	€ 1.771.000,--
Verwachte toevoeging 2024	€ 39.000,--
Stand per 31-12-2024	€ 1.810.000,--

Notitie van Uitgangspunten

Als basis voor het MPG 2022 is, conform voorgaande jaren, gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. In deze notitie worden, aan de hand van een analyse van de marktsituatie, de rekenparameters voor de herziening van het MPG worden voorgesteld. Op 7 december 2021 heeft het College van B&W de Notitie van Uitgangspunten MPG 2022 vastgesteld. De hierna volgende tabel bevat de voor 2022 vastgestelde parameters. Naast de parameters zijn met de Notitie van Uitgangspunten ook het programma, planning en de grondprijzen vastgesteld.

Parameters herziening grondexploitaties

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v. *
Kosten	3%	2,5%	2%	2%	2%
Opbrengsten					
- Woningbouw	0%	2,5%	2,5%	2%	2%
- Bedrijventerreinen	0%	1%	1%	2%	2%
- Kantoren	0%	0%	0%	2%	2%
Rente					
- BIE	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
- Overige gronden	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Disconteringsvoet **	2,0%				

* beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2022) worden de parameters voor de opbrengsten voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar.

** disconteringsvoet is op basis van BBV regelgeving en betreft geen zelfstandig besluit in het kader van het opstellen van de Notitie van Uitgangspunten.

Grondprijzen 2022

De taxatie van de woningbouw-, bedrijfs- en kantorenkavels is verricht door de interne makelaar van de gemeente Enschede, waarbij in een aantal gevallen een externe collegiale toets heeft plaatsgevonden. De strategische grondvoorraad (bestaande uit de in het complex overige gronden opgenomen materiële vaste activa plus de in het complex overige gronden opgenomen voorraad handelsgoederen) zijn in 2021 alle door een externe makelaar getaxeerd. Zowel de interne als de externe makelaar is aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Daarmee is geborgd dat wordt voldaan aan vastgestelde kwaliteitseisen, wet- en regelgeving en dat bij de waardering gebruik is gemaakt van erkende taxatiemethoden. Voor de gemeente Enschede is daarmee voldoende zeker gesteld dat de ingebrachte kennis en kunde van de benodigde hoge kwaliteit is en resulteert in deugdelijke grondslagen voor in de Notitie van Uitgangspunten van het MPG.

In september - oktober 2021 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2022 voortgekomen.

Gemiddeld is in het MPG 2022 sprake van een grondprijsstijging voor de woningbouw van 11%. De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn met 6% gestegen. Voor bouwgrond voor kantoren wijzigt de prijs niet. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande grafiek.



2.9 Vooruitblik 2022 en verder

Na de voorafgaande toelichting op de in 2021 met de uitvoering van het grondbeleid bereikte resultaten, wordt in het vervolg van deze paragraaf grondbeleid vooruitgeblikt op het grondbeleid vanaf 2022 en daarna. Eerst wordt kort een toelichting gegeven op de programmering en planning van de bouwgrond die de komende jaren met de in het MPG opgenomen projecten wordt geproduceerd.

Gedurende de laatste jaren is er veel bouwgrond verkocht, maar er zijn in dezelfde periode niet veel nieuwe complexen in exploitatie genomen. Ook worden in de komende jaren een aantal bestaande projecten afgerond. Het gevolg is dat het grondbedrijf over enige tijd geen aanbod meer beschikbaar heeft. Om in de toekomst ook over voldoende bouwgrond te kunnen beschikken, is de in 2021 ingestelde Strategische investeringsagenda van groot belang. Met de hierdoor beschikbaar gekomen middelen kunnen nieuwe projecten worden gestart om bij te dragen aan de strategische doelen van de stad.

In december 2021 heeft de gemeenteraad besloten over de Strategische Investeringsagenda en in januari 2022 is de actualisatie van de Financiële verordening en de Nota Risicomanagement en weerbaarheid vastgesteld. Als gevolg van deze verschillende besluiten zijn spelregels bepaald die nieuw zijn, maar bovenal verband zijn gaan houden met elkaar en zelfs direct ingrijpen op elkaar, waardoor ook financieel gezien communicerende vaten ontstaan.

De Strategische investeringsagenda en het grondbeleid zullen in 2022 beter met elkaar worden uitgelijnd. Daarmee gaat het in essentie over de beleidsproducten die nodig zijn om programma toe te kunnen voegen. Dit zal worden gedaan door onder meer de nota grondbeleid en de nota kostenverhaal te actualiseren. Daarbij wordt tevens het in de afgelopen jaren gevoerde situationeel grondbeleid geëvalueerd en waar nodig herijkt.

2.10 Programmering en planning

Programmering betreft de hoeveelheden bouwgrond voor woningbouw, hectares bedrijventerrein en m² bruto vloeroppervlakte kantoren die binnen de looptijd van het MPG zullen worden geproduceerd. De planning betreft de fasering (totale hoeveelheden per kalenderjaar) van de aantallen woningen, uitgeefbare m² grond voor bedrijventerreinen en m² bruto vloer oppervlakte voor kantoren gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de programmering en planning wordt verwezen naar het (vertrouwelijke) MPG 2022 deel 2.

Woningbouw

Binnen het MPG is voor de periode 2022 tot 2030 uitgifte van grond voor 839 woningen geprogrammeerd. Hierbij wordt in de periode 2022 t/m 2025 uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte voor 180 woningen. Voor de periode 2026 t/m 2029 resteert binnen het huidige programma gemiddeld jaarlijks 30 woningen. Het gemeentelijk aanbod bevindt zich voornamelijk in de projecten Centrumkwadraat en Leuriks-Oost. Daarnaast bevindt zich nog programma in het project Kop Boulevard, dat in samenwerking met marktpartijen tot ontwikkeling wordt gebracht. De overige gemeentelijke uitgifte is op dit zeer beperkt. De vraag is er wel degelijk, maar gedurende de laatste jaren is de voorraad bouwgrond voor woningen door uitgifte sterk afgenomen. Momenteel zijn de projecten Eschmarkerveld, Cromhoff 1^e en 2^e fase, Centrumkwadraat 2^e fase, Tweekelerveld en Kennispark (woningbouw) in voorbereiding en maken onderdeel uit van de Investeringsagenda.

Bedrijventerreinen

Grosso modo geldt voor het aanbod van bedrijfsterrein ongeveer hetzelfde als bij woningbouw: het aanbod droogt als gevolg van uitgifte op, maar de vraag is nog steeds groot. Per 1-1-2022 is nog circa 19 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan (54%) betreft Oostkrans Usseleres (10,2 hectare), het Euregiobedrijvenpark (4,5 hectare) Josink Es (2 hectare) en de Ossenboer (1,3 hectare). In het MPG 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2025 van 2,4 hectare, in de periode 2026 - 2031 van 1,5 hectare. Het is echter waarschijnlijk dat er meer zal worden gevraagd, waardoor het nog beschikbare aanbod snel zal afnemen. Het aanbieden van bouwgrond voor bedrijven is een middel om de ambitie van 10.000 extra arbeidsplaatsen waar te kunnen maken.

Het college van B&W heeft daarom op 30 november 2021 besloten aan de raad voor te stellen om een zoekopdracht te starten naar (een) locatie(s) voor een nieuw duurzaam bedrijventerrein tussen (netto) 20 en 40 hectare. De beoogde uitkomst hiervan is één of meerdere potentiële locaties of zoekgebieden voor een nieuw duurzaam bedrijventerrein en een beschrijving van in hoeverre de locaties voldoen aan het programma van eisen die aan

de raad worden voorgelegd. Bij de ruimtebehoefte worden ook de revitaliseringsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen meegenomen. De uitkomst is belangrijke input voor de Omgevingsvisie en ontwikkelstrategie van de stad.

Kantoren

In 2022 zal nader worden ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). Op basis van de uitkomst van de in 2021 uitgevoerde marktanalyse zal waar nodig het beleidskader kantoren worden herzien. Het aanbod aan kantoorkavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2022 is ca. 67.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 4.800 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2022 van ca. 7.800 m² bvo en in de periode na 2022 van gemiddeld ca. 4.600 m² bvo per jaar. Afgelopen 2 jaar is er geen bouwgrond voor kantoren verkocht.

Overige gronden

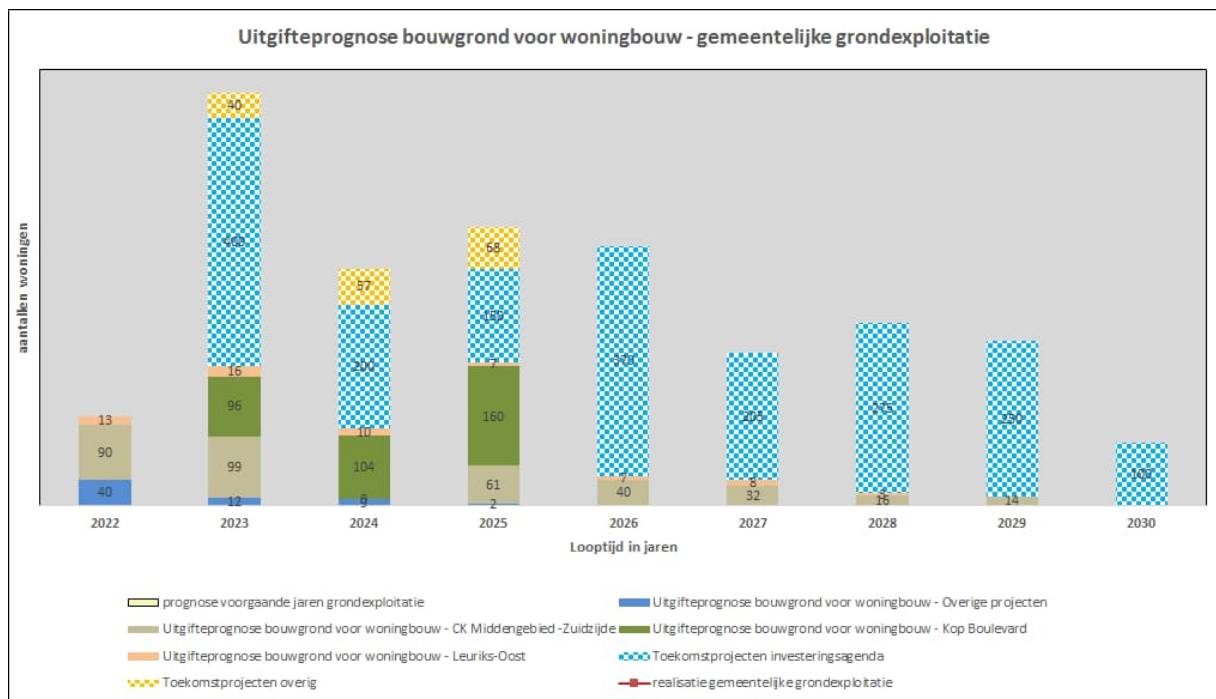
Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2021 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

2.11 Verwachte nieuwe grondexploitaties 2022

In de Zomernota 2021 is een aantal projecten vermeld dat in aanmerking komt voor financiering in de eerste tranche van de investeringsagenda. Het gaat daarbij om negen projecten die prioritair zijn op basis van hun bijdrage aan (de opgave van) de stad. Het betreft projecten waar reeds op visie niveau bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden, ofwel in het coalitieakkoord of gemeentebegroting zijn opgenomen:

1. Kennispark
2. Centrumkwadraat 1^e en 2^e fase
3. Kop Boulevard
4. Cromhoff (wordt: Versnelling Cromhoff)
5. Eschmarkeveld
6. Leuriks Oost
7. MFSA oost en zuid
8. DIA Tweekelerveld
9. DIA Zuid

Op dit moment zijn drie projecten, welke waren benoemd in de investeringsagenda, al onderdeel van het MPG 2022: Kop Boulevard, Centrumkwadraat 1^e fase en Leuriks Oost. Deze projecten zijn samen goed voor ca. 776 nieuwe woningen. Met de overige zeven projecten, welke nu nog in voorbereiding zijn, zullen naar verwachting ca. 2.310 nieuwe woningen worden toegevoegd. In onderstaande staafdiagram is de kwantitatieve prognose van 2022 tot en met 2030 weergegeven.



Voor een aantal projecten of deelprojecten die verband houden met de investeringsagenda zal in 2022 een voorstel ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Met de huidige kennis en inzichten betreft dit de volgende projecten.

Grondexploitatie Eschmarkeveld

Enschede wil de groei van de stad mogelijk maken door zowel hoogstedelijke als sub-urbane woonmilieus toe te voegen. Daarnaast is het aantrekken en behouden van (jong) talent één van onze strategische opgaven. Zowel in het coalitieakkoord als in de woonvisie is Eschmarke genoemd als te ontwikkelen locatie ter ondersteuning van deze doelen. Op 25 oktober 2021 heeft de Raad het koersdocument voor Eschmarkerveld met de uitgangspunten en randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling van het plan vastgesteld. In aansluiting hierop zijn eind 2021 zijn de voorbereidingen voor een Stedenbouwkundig Masterplan opgestart, wordt de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt, een concept grondexploitatie opgesteld en zal een eerste begin worden gemaakt met het opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan. Naar verwachting wordt de grondexploitatie met het Masterplan en de ontwikkelstrategie in het derde kwartaal van 2022 ter vaststelling aan de Raad voorgelegd. Het bestemmingsplan zal in het derde kwartaal van 2022 ter visie worden gelegd. Het streven is direct na de vaststelling van het bestemmingsplan (eerste kwartaal 2023) te starten met het bouwrijp-maken van het gebied zodat nog in 2023 kan worden gestart met de particuliere kaveluitgifte en de uitgifte van gronden voor projectmatige ontwikkeling.

Grondexploitatie versnelling Cromhoff

Op 6 februari 2017 heeft de Raad de grondexploitatie Zuiderval vastgesteld. Op 1-1-2018 is een krediet van 11,29 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van de Wegenerlocatie. Bij de uitwerking is echter gebleken dat een totale gebiedsvisie rondom de Wegenerlocatie noodzakelijk is. Als resultaat is op 25-10-2021 de ontwikkelvisie Cromhoff vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is in samenwerking met Cromhoffpark BV (waarin BPD en Koopmans zijn vertegenwoordigd) en de overige vastgoed eigenaren opgesteld. De ambities voor het gebied worden inmiddels zowel inhoudelijk als financieel ondersteund door de provincie.

Op basis van de vastgestelde visie is een subsidie aanvraag ingediend bij de provincie Overijssel. De subsidie is aangevraagd voor diverse activiteiten. Hierbij gaat het enerzijds om activiteiten die de locatie "op de kaart" zetten, verder voor activiteiten om de waardevolle gebouwen te behouden en activiteiten om de locatie gereed te maken voor woningbouw zoals

sloop, sanering, etc. De provincie heeft positief beslist over deze subsidieaanvraag. Mede vanwege deze verleende subsidie wordt het mogelijk om een versnelling aan te brengen in het project Cromhoff. Op dit moment wordt een separate (geen onderdeel van Zuiderval meer uitmakende) gemeentelijke grondexploitatie voorbereid voor de versnelling van het project Cromhoff. Deze grondexploitatie stelt de gemeente in staat om vooruitlopend op een samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen, een versnelling te realiseren in de Enschedese woningbouwopgave. Besluitvorming in het College van B&W is voorzien vóór de gemeenteraadsverkiezingen. Vervolgens zal vaststelling van de grondexploitatie plaatsvinden na installatie van de nieuwe gemeenteraad.

Grondexploitatie Kennispark (Nu: B&S Valley)

Onderdeel van het MPG 2022 is de reguliere herziening van de grondexploitatie B&S Valley. Deze kent op dit moment een tekort op netto contante waarde per 1-1-2022 van circa 89.000 euro. Op 11 januari 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorstel om de actualisatie van de grondexploitatie B&S voor te leggen aan de gemeenteraad en deze te hernoemen naar grondexploitatie Kennispark. Het raadsvoorstel is op 2 februari 2022 besproken in de Stadsdeelcommissie. Op 7 maart 2022 wordt het ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien deze grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld en het bijbehorende krediet verleend, komt deze grondexploitatie Kennispark in de plaats van de huidige grondexploitatie B&S zoals opgenomen in het MPG 2022. Zonder dit besluit zal vooralsnog de grondexploitatie B&S het geldende kader blijven.

Grondexploitatie Centrumkwadraat 2e Fase

Momenteel wordt de tweede van het project Centrumkwadraat voorbereid, Dit betreft o.m. de realisatie van een nieuw Station (waar het de ambitie is om het spoor ondergronds te brengen), een nieuw busstation, nieuwe fietsenstallingen rondom het station en nieuwe autoparkeergarage(s) voor de binnenstad aan de noordzijde van de stad. Dit alles mede ter compensatie van het verwijderen van het maaiveld- parkeren in projectgebied Centrumkwadraat en de toegenomen woningdichtheid in het gebied als gevolg van de toevoeging van woningen in het nieuwe hoogstedelijke woonmilieu. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor verdere intensivering rondom het station. In 2022 zullen de eerste stappen voor verdere besluitvorming over de 2^{de} fase van Centrumkwadraat aan de raad worden voorgelegd.

Grondexploitatie Kop Boulevard

Voor het project De Kop Boulevard is in 2019 een grondexploitatie geopend en ontwikkelkader vastgesteld. Sindsdien wordt met Life en Ten Brinke onderhandeld over de verdere invulling van dit gebied. De verwachting is dat het kader en het plan gewijzigd zullen worden. Hierover zal de raad in de loop van 2022 nader worden geïnformeerd.

Overige projecten

Naast de verwachte projecten die vanuit de Investeringsagenda worden voorbereid, worden in totaal nog ca. 99 woningen verwacht uit nieuwe projecten. In 2022 betreft dit de Woonwagenlocatie (ongeveer 10 woningen), Franklinstraat / Oostburgweg Velve (19 woningen) en overige kleine plannen. Verder wordt een derde tranche projecten 'bouwen in de wijk' voorbereid. In totaal betreft het naar verwachting 66 woningen in 8 nieuwe projecten. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer deze zijn uitontwikkeld

2.12 Beleidsproducten 2022

Nota grondbeleid 2022

In januari 2020 is de nota grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. In december 2021 heeft de gemeenteraad besloten over de Strategische Investeringsagenda en in januari 2022 is de actualisatie van de Financiële verordening en de Nota Risicomanagement en weerbaarheid vastgesteld. Als gevolg van deze verschillende besluiten zijn spelregels ontstaan die nieuw zijn, maar bovenal verband zijn gaan houden met elkaar en zelfs direct ingrijpen op elkaar, waardoor ook financieel gezien communicerende vaten ontstaan. Deze nieuwe regels maken het noodzakelijk om de nota grondbeleid en het daarin vastgelegde grondbeleid te evalueren en waar nodig te actualiseren.

Nota kostenverhaal

Als bijlage bij de te actualiseren nota grondbeleid zal ook de nota kostenverhaal geactualiseerd worden. Deze wijziging is echter ook gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet. Dit, omdat het instrumentarium rondom het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid straks anders wordt ingevuld dan onder de huidige Wro. De ontwikkelingen rondom de invoering van de Omgevingswet zijn volop in beweging. Afhankelijk van de invoeringsdatum van deze nieuwe wet zal de nota kostenverhaal in 2022 of 2023 worden aangepast.

Nota erfpachtbeleid woningbouw

De raad heeft bij de woonvisie aangegeven dat starters betere kansen op (toetreding tot) de woningmarkt zouden moeten krijgen. Naast het realiseren van een geschikt woningbouwprogramma voor deze doelgroep, kan mogelijk ook gebruik worden gemaakt van erfpacht als middel om de betaalbaarheid van een woning voor starters op de woningmarkt te verbeteren. Door gronden in erfpacht te geven tegen een lage aanvangscanon kunnen mogelijk startende onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten een betere kans maken op een koopwoning in de stad. In 2022 zal worden onderzocht of nieuwe erfpachtvoorwaarden voor woningbouw een aanvullend instrument kunnen zijn bij actief grondbeleid.

Visie Werklocaties

De visie Werklocaties is in 2019 door de Raad als ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken, vastgesteld. Als uitwerking van de visie Werklocaties volgt een herziening van de kantorenvisie, waarin nader wordt ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). In 2021 zijn twee externe marktanalyses van de kantorenmarkt afgerond. Op basis van de uitkomst van deze marktanalyses wordt in 2022 het beleidskader kantoren herzien.

3 Realisatie en financieel resultaat 2021

3.1 Algemeen

Het grondbeleid faciliteert het realiseren van de gewenste doelen en effecten van de begrotingsprogramma's Samenleving en bestuur, Duurzaam wonen, leven, werken en Vitaal en Sociaal.

Doelen en effecten die volgen uit de stedelijke ambities uit het coalitieakkoord 2018-2022, de Toekomstvisie, de Woonvisie Enschede 2025 (2012), de Economische visie Enschede, de visie Werklocaties (2019) en de Kantorenvise Netwerkstad. De (herijkte) Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en de structuurvisie Enschede (2011) zijn hier de integrale, ruimtelijke vertaling van. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd op welke wijze het grondbeleid deze ambities en doelen faciliteert.

De planontwikkelingen, waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert (bouwgrond produceert en uitgeeft), worden financieel verantwoord in een grondexploitatie. Op het moment dat het initiatief wordt genomen om een nieuwe grondexploitatie te openen wordt een exploitatieberekening ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren moet de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stellen. De Raad heeft het budgetrecht. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de looptijd van het grondexploitatieproject. Voor facilitaire projecten wordt achteraf via het MPG krediet aangevraagd en verantwoord. Alleen voor omvangrijke projecten met een kostenverhaal van 250.000 euro of hoger wordt het krediet vooraf aan de Raad voorgelegd.

Voor het MPG 2022 is wederom gebruik gemaakt van de zogenaamde Notitie van Uitgangspunten (NvU). Door aan het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen door het College van B&W vast te laten stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd.

3.2 Weerstandsvermogen

In de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (*) is vastgelegd dat het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:

- alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie (de benodigde weerstandscapaciteit);
- het geheel aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten die onverwachts en substantieel zijn te kunnen dekken (de beschikbare weerstandscapaciteit);

Het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen.

() in januari 2022 is de actualisatie van de Financiële verordening en de Nota Risicomanagement en weerbaarheid vastgesteld.*

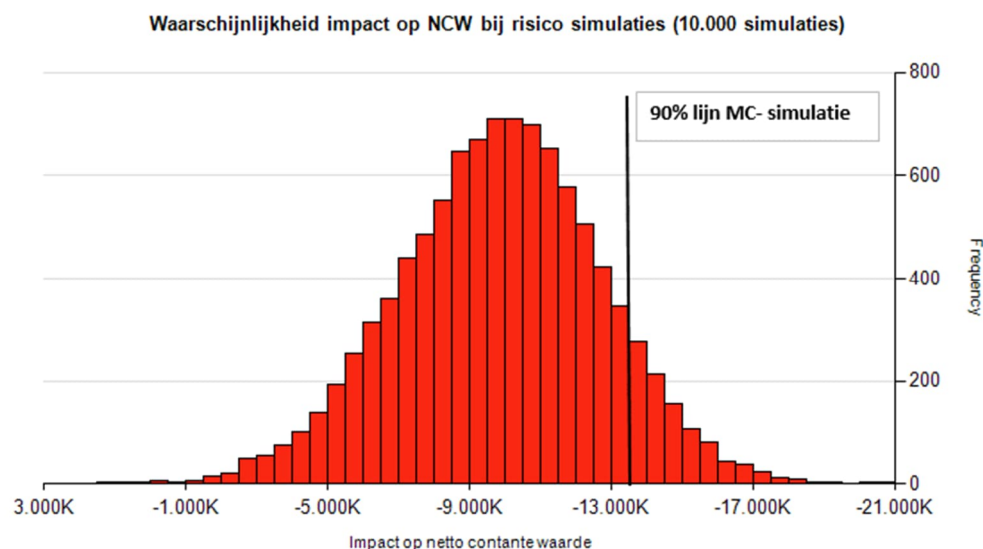
Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de grondexploitaties, de strategische grondvoorraad en de grondexploitaties vanuit het faciliterend grondbeleid is een risicosimulatie uitgevoerd. Nieuw daarbij is dat dit jaar ook een aanvullende risico-simulatie is uitgevoerd om de financiële effecten van een vastgoedmarktcrisis op de benodigde weerstandscapaciteit te bepalen. In tegenstelling tot voorgaande jaren, worden -op basis van de wijzigingen in de

Nota Risicomanagement en weerbaarheid welke recent (januari 2022) is vastgesteld- de *stille reserves* niet meer meegenomen voor de berekening van de beschikbare weerstandscapaciteit.

Uit de Monte Carlo simulatie blijkt dat met 90% procent betrouwbaarheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal 13,5 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2021 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 10,2 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit is dus met 3,3 miljoen toegenomen. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er nu ook is gerekend met een verzwarende van het worst case scenario. Daarin zijn de mogelijke effecten van een terugval van de vastgoedmarkt (zoals dit zich bijv. gedurende 2009-2013 heeft voorgedaan) meegenomen. Daarnaast zijn er kleine aanpassingen van de bandbreedtes meegenomen op basis van inschattingen naar huidige inzichten en het toevoegen van enkele nieuwe risico's.

Risicoprofiel per project			
Groep	80% bandbreedte		Onbalans c.q. afwijking
ACO	-	-	-
BIE	5.288.471	12.536.420	8.912.445
BIE-ATSC	33.331	557.769	305.550
Erfpacht	0	47.600	23.800
Gronden MVA	22.321	781.239	401.780
Gronden VHG	-	-	-
Particuliere grondexploitaties	57.702	375.514	216.608
Winst en Verlies	-	-	-
Totaal	6.114.709	13.467.495	9.791.102



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2021 gewijzigd. De grafiek laat een evenwichtige verhouding zien met een (t.o.v. vorig jaar) wat bredere piek. Dit komt omdat de impact van de risico's opgenomen als onzekere gebeurtenis groter is dan vorig jaar. Zo is er voor het eerst het risico van een vastgoedcrisis toegevoegd. In totaliteit is daarmee het risicoprofiel ten opzichte van eind 2020 verslechterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

Negatieve effecten risico's op parameters:

De bandbreedten voor risico's parameters zijn gewijzigd voor wat betreft het worstcase scenario.

Positieve effecten risico's in grondexploitaties:

Brunink (vervallen risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC methodiek);

Roombeek-Binnenstad (verlaging impactbedrag en verhoging kans van voordoen negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC methodiek. In relatie tot ontwikkelingsmogelijkheden kantorenprogramma).

Negatieve effecten risico's in grondexploitaties:

Kop Boulevard (hogere kans van voordoen negatief risico i.v.m. mogelijkheid dat ontwikkelaar niet tot een financieel haalbaar plan komt);

Kop Boulevard (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijk juridisch traject indien gekozen wordt voor ontbinding SOK);

Diekman S&L (verhoging impactbedrag negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC methodiek);

Zuiderval (opnemen negatief risico t.b.v. de grootte van het kantorenprogramma in relatie tot de huidige kantorenmarkt).

Positieve effecten risico's in functionele complexen:

Gronden MVA en VHG – het neutrale risico op de economische waarde huidige gebruik (EWH) (hogere EWH gelijk aan lagere EWH), blijft gelijk aan vorig jaar conform huidige inzichten

Negatieve effecten risico's in functionele complexen:

n.v.t.

3.3 Winstneming

Voor winstneming wordt overeenkomstig de BBV-regels de Percentage of Completion (PoC) methode toegepast: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- 1) Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- 2) de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én

3) de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Bij de jaarlijkse herziening van het MPG wordt per grondexploitatie aan deze voorwaarden getoetst en verplicht winst genomen. Voor eventuele verwachte negatieve resultaten op projecten wordt zo nodig een voorziening gevormd. Deze zogenaamde verliesvoorziening wordt als waarde correctie op de voorraad onderhanden werk in mindering gebracht. Dat is conform voorgaande jaren.

3.4 Boekwaarde en financieringsbehoefte

Naast de reserves en de voorzieningen geeft ook de ontwikkeling in de boekwaarde een beeld van de ontwikkeling binnen het Grondbedrijf in de afgelopen jaren. De boekwaarde heeft betrekking op alle complexen in het Grondbedrijf. De boekwaarde heeft zich per complex en als totaal in 2021 als volgt ontwikkeld.

boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '21 boekwaarde 31-12-'20	mutaties '21	MPG '22 boekwaarde 31-12-'21	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	60.468.487	-22.095.508	38.372.979	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	-819.131	1.115.566	296.435	
2 Particuliere grondexploitaties	-1.796.961	0	-1.392.985 *	
3 "nog niet in expl." / B&A	0	0	0	
4 Erfpachtgronden	14.206.499	3.491.081	17.697.580	
5 Administratief Overig	0	0	0	
6 Gronden MVA	14.222.391	1.202.040	15.424.431	
7 Gronden VHG	641.237	-83.579	557.658	
7 winstnemingscomplex	23.522.139	5.763.752	29.285.892	
Boekwaarde OHW + voorraad	110.444.662		100.241.990	(A)
A verliesvoorziening	65.800.607	-8.041.625	57.739.724	
B Reserve GB	15.904.872	10.411.726	26.316.598	
Reserves en Voorzieningen	81.705.479		84.056.322	(B)
Financieringsbehoefte GB	28.739.184		16.185.668	C = (A-B)

Uit de tabel is af te lezen dat de boekwaarde van het onderhanden werk en de voorraad grond in 2021 per saldo met 10,2 miljoen euro is afgenomen. De grootste afname van de boekwaarde is gerealiseerd op de Bouwgrond In Exploitatie, dus de lopende grondexploitaties. In het afgelopen jaar nam de boekwaarde hiervan met ca. 21 miljoen euro af als gevolg van de boven verwachting verlopende verkoop van bouwgrond voor woningen en bedrijven.

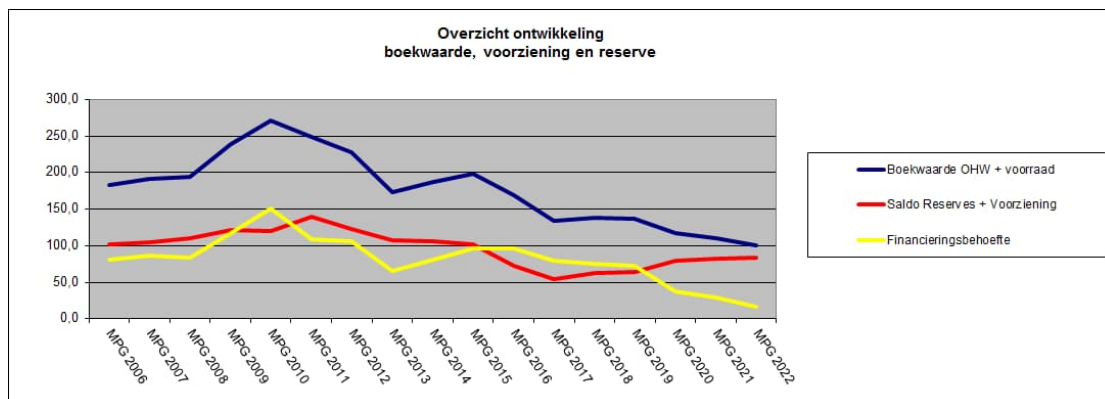
In 2021 nam de boekwaarde van de Erfpachtgronden en de gronden gerubriceerd onder materiële vaste activa toe met respectievelijk 3,5 miljoen en 1,2 miljoen. Deze toenames zijn het gevolg van het uitgeven van grond in erfpacht. Bij gronden MVA neemt de boekwaarde toe door overname van panden en grond vanuit het Vastgoedbedrijf.

De boekwaarde van het winstnemingscomplex nam per saldo toe met 5,7 miljoen euro door het nemen van winst en verrekeningen met afgesloten grondexploitaties.

De verliesvoorziening voor tekortplannen kon in 2021 worden verlaagd met 8 miljoen euro vanwege het afsluiten van grondexploitaties en door actualisering van ramingen bij de herziening.

Als gevolg van de herziening van het MPG kon de Reserve Grondbedrijf in 2021 met 10,4 miljoen euro worden aangevuld.

Door de boekwaarde te relateren aan het saldo van de reserve en de voorzieningen, ontstaat een beeld van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf.



De financieringsbehoefte (gele lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (paars-blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (rood). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2021 van 28,7 miljoen euro met 12,5 miljoen afgenomen naar 16,2 miljoen.

Deze verlaging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd zijn. Met name het afsluiten van een aantal (winstgevend) grondexploitaties en het toevoegen van winst aan de Reserve Grondbedrijf zorgen voor grote effecten. Hierdoor heeft er een afname van de boekwaarde plaatsgevonden.

3.5 Actualisatie kredietverlening

Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren, moet de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject. Het College doet, middels het raadsvoorstel MPG, een voorstel aan de Raad om de kredieten te actualiseren.

Om te voldoen aan de beheersregels zijn de kredieten van alle 'complexen' aangepast. De actualisatie leidt op totaal niveau tot de onderstaande aanpassing van de kredieten.

Overzicht kredieten						
project	verstrekt krediet t/m 2021	gerealiseerde kosten per 31-12-2021	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	630.200	560.300	72.100	632.500	2.300	0,4%
Af te sluiten complexen	1.200	1.200	400	1.600	400	33,3%
Gronden MVA	16.500	15.400	2.400	17.800	1.300	7,9%
Gronden VHG	2.200	600	1.300	1.900	-300	-13,6%
Particuliere Grondexploitatie	8.100	6.000	3.400	9.400	1.300	16,0%
Erfpachtcomplex	15.400	17.700	1.500	19.200	3.800	24,7%
Totaal	673.600	601.200	81.100	682.400	8.800	1,3%
(bedragen x € 1.000)						

In algemene zin zijn de over- en onderschrijdingen in de projecten te verklaren door:

- In een aantal grondexploitaties is er sprake van een verlaging van de kostenstijging en de rentekosten doordat de looptijden zijn verkort t.g.v. een snellere gronduitgifte dan was voorzien. Hierdoor is er voor dit deel minder krediet benodigd.
- Voor de grondexploitaties WC Stokhorst, Bothoven, Binnenstad Roombeek, Boswinkel Oost en Bredeschool Stadsveld is bij de berekening van het benodigde krediet in 2021 per abuis de (positieve) rentecorrectie op de boekwaarde van de kosten niet doorgevoerd. Hierdoor is er voor dit deel meer krediet benodigd.
- In alle grondexploitaties wordt op basis van de huidige marktontwikkelingen voor het lopende jaar (in tegenstelling tot werkwijze voorgaande jaren) een kostenstijging toegerekend. Hierdoor is er voor dit deel meer krediet benodigd.
- Verhoging van plankosten bij het project BIW II door bijstelling plankostenscan;
- Verhoging van plankosten door bijstelling plankostenscan en extra kostenstijging en rentekosten door uitfasering aan- en verkopen bij het project Kop Boulevard;
- Verhoging van plankosten bij het project Moskee, wethouder Beversstraat door bijstelling plankostenscan;
- Het verhogen van de boekwaarde van de Gronden (MVA en VHG) door overname van gronden/panden vanuit Vastgoedbedrijf. Hier staat tegenover het verkopen van dan wel overboeken naar andere complexen van een aantal percelen uit deze portefeuille;
- Het toevoegen van nieuwe exploitatieovereenkomsten t.b.v. kostenverhaal, daar staat het afwikkelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Het toevoegen van nieuwe erfpacht overeenkomsten, daar staat het afwikkelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Voor de verantwoording per project wordt verwezen naar de bijlagen in hoofdstuk 9 van het vertrouwelijke deel 2.

3.6 Bouwgrond in exploitatie

In 2021 is het aantal lopende grondexploitaties met 2 toegenomen: toegevoegd zijn de complexen Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en Leuriks Oost. Afgesloten zijn de complexen Winkelcentrum Stokhorst, Brandweerkazerne Glanerbrug en De Laares. Bij de herziening van de grondexploitaties traden drie verschuivingen op tussen de winstgevende en de verlieslatende projecten.

- Complex 299, B&S Valley van winstgevend naar verlieslatend;
- Complex 361, Moskee van winstgevend naar verlieslatend;
- Complex 287, Euregio bedrijvenpark II van verlieslatend naar winstgevend.

	Lopende grondexploitaties				
	aantal	verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
MPG 2022	26	16	10	2	3
MPG 2021	24	13	11	0	3
MPG 2020	27	17	10	3	0
MPG 2019	24	16	8	1	0
MPG 2018	23	15	8	0	0
MPG 2017	23	16	7	1	6
MPG 2016	28	19	9	1	4
MPG 2015	31	21	10	1	0
MPG 2014	30	22	8	1	3
MPG 2013	32	18	14	0	1
MPG 2012	33	18	15	2	6
MPG 2011	37	18	19	4	9
MPG 2010	43	24	19	3	0
MPG 2009	40	20	20	4	0
MPG 2008	36	18	18	7	6
MPG 2007	35	20	15	8	2
MPG 2006	29	15	14	0	11
MPG 2005	40	20	20	2	1

3.6.1 Lopende grondexploitaties

Per 31-12-2021 kent het Grondbedrijf 26 lopende grondexploitaties met een begroot negatief resultaat van 38,1 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2022, waarvan: 16 verlieslatende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 57,3 miljoen euro op NCW 1-1-2022. Hiervoor is een voorziening getroffen; 10 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 34,9 miljoen euro op eindwaarde (EW) (31 miljoen euro op NCW 1-1-2022). Daarvan is 28,2 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 7,3 miljoen euro op eindwaarde (EW), op basis van de POC-berekening (langjarig) zal hiervan uiteindelijk 1,4 miljoen euro op termijn worden toegevoegd aan de reserve GB.

Lopende grondexploitaties; verlieslatend

De verlieslatende grondexploitaties zijn voor € 4,0 miljoen minder verlieslatend geworden. Dit wordt o.a. veroorzaakt door grondprijshogingen, vrijval van budgetten als gevolg van de voortgang van de projecten en aanpassing van de parameters. Hierdoor is er minder voorziening nodig en dit heeft direct positief effect op de reserve Grondbedrijf. De navolgende projecten hebben het grootste aandeel in het effect van de reguliere herziening:

Verslechtering en toename van de verliesvoorziening:

Centrumkwadraat Molenstraat zuidzijde (nieuw project) : 0,2 miljoen t.o.v. vastgestelde MPG 2021 (toen was er nog geen grondexploitatie). Complex geopend in 2021 met tekort van € 0,4 miljoen, daarvoor was een verliesvoorziening getroffen. Verslechtering nu € 0,2 miljoen vooral door effecten van indexering en gewijzigde parameters;

Vaneker : 0,3 miljoen. Civiele kosten nemen toe door toevoeging voormalig. defensierterrein, verkopen in 2022 boven verwachting, de looptijd van het project is met 4 jaar verkort, hierdoor ontstaat een rentevoordeel maar per saldo een verslechtering van het saldo op NCW;
Kop Boulevard : 0,2 miljoen. Plankosten nemen toe, verslechtering vooral door effecten van gewijzigde parameter;
B&S Valley : 0,1 miljoen. Het verschil wordt veroorzaakt door de effecten van indexering en gewijzigde parameters. In 2022 wordt overigens een gewijzigde grondexploitatie B&S Valley aan de raad ter vaststelling aangeboden. De nieuwe naam van het complex wordt gewijzigd in: Kennispark;
Zuiderval : 0,2 miljoen. De civiele kosten en plankosten nemen toe als gevolg van indexering, rentekosten nemen af.

Verbetering en afname van de verliesvoorziening:

Eschmarke : 8,4 miljoen. Verbetering vnl. door afsplitsen gronden t.b.v. nieuwe complex Leuriks Oost met een tekort van € 4,9 miljoen. Per saldo heeft deze verschuiving een verbetering met € 3,5 miljoen tot gevolg. Dit voordeel wordt veroorzaakt door een verlaging van de rentekosten (verkorten looptijd Grex Eschmarke) en een verhoging van de grondprijzen ten gevolge van een taxatie van de grondopbrengsten voor Leuriks Oost.
Euregio bedrijvenpark: 0,2 miljoen. Deze exploitatie verbetert door lagere civiele kosten en versnelde uitgifte, het is nu een winstgevend plan geworden.
Josink Es: 0,8 miljoen. Verbetering door verkoop van eerder afgeboekte grond (totaal ca. 3.100 m²), versnelde uitgifte en toepassing nieuwe grondprijzen.
Ossenboer: 0,3 miljoen. Verbetering door versnelde uitgifte en toepassing nieuwe grondprijzen.
Hardick en Seckel: 0,1 miljoen. Verbetering door afname civiele kosten en beheerskosten, toename grondopbrengsten en versnelde uitgifte.

Door dit alles verbetert het totale saldo van de verlieslatende grondexploitaties met 4 miljoen euro op netto contante waarde 01-01-2022.

Lopende grondexploitaties; winstgevend

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties is € 4,0 miljoen euro (op eindwaarde). Conform de richtlijnen dient er nu volgens de POC methode winst te worden genomen. Hierdoor verbetert de reserve grondbedrijf met 6,8 miljoen euro. De toekomstige winst is t.o.v. het MPG 2021 met 2,5 miljoen euro afgenomen naar 7,3 miljoen euro (op eindwaarde).

De verbetering van de winstgevende grondexploitaties met 3,4 miljoen (op netto contante waarde 1-1-2022) wordt voornamelijk veroorzaakt door:

Verbetering:

Roombeek -Binnenstad: 2,8 miljoen. Afname van civiele kosten, plankosten en beheerskosten. Toename van grondopbrengsten en rentebaten.
Hornbach: 0,2 miljoen verbetering van het saldo door ontvangen bijdrage in de bestekkosten bouwrijp maken.
Oostkrans Usseleres: 0,2 miljoen verbetering als gevolg van taxatie grondopbrengsten die toegenomen civiele- en beheerskosten overtreft.
Euregio Bedrijvenpark: 0,1 miljoen. Deze grondexploitatie slaat om van verlieslatend in winstgevend voor o.m. door besparing op civiele kosten, verkoop van afgewaardeerde grond en versnelling van de uitgifte.
Velve Lindenhof: 0,1 miljoen verbetering vanwege verlaging van de civiele kosten en toegenomen rentebaten.
Overige projecten: 0,1 miljoen totaal aan kleine verbeteringen.

Verslechtering:

Overige projecten: 0,1 miljoen totaal aan kleine verslechtingen.

3.6.2 Af te sluiten complexen (ATSC)

In aansluiting op de BBV-regelgeving worden met ingang van 1-1-2017 geen grondexploitaties tussentijds meer afgesloten, maar alleen wanneer ze ook inderdaad gereed zijn. Het "oude" complex Af te sluiten complexen valt nu onder de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Per 1-1-2021 maakten 5 grondexploitaties onderdeel uit van het complex Af te sluiten complexen. Per ultimo 2021 zijn de complexen Brede School Stadsveld en Spoorzone Lonneker afgesloten. De drie per 31-12-2021 overgebleven afgesloten exploitaties maken nu onderdeel uit van BIE en worden niet meer apart vermeld.

3.7 Gronden

3.7.1 Erfpachtgronden

Onder de erfpachtgronden worden de complexen ondergebracht waarop de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. Jaarlijks wordt dit complex geactualiseerd. In 2021 zijn 14 percelen met een totale oppervlakte van 34,3 hectare toegevoegd. Er is één perceel verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 63,5 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 17,7 miljoen euro. De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2021 een voordelig exploitatieresultaat van 420.000 euro. Dit saldo komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.

3.7.2 Strategische grondvoorraad

De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA en Gronden VHG. Gronden MVA (Materieel Vast Actief), dit zijn gronden welke mogelijk in de toekomst nog benodigd zijn voor projectontwikkeling. Deze gronden worden niet gerekend tot de vlottende activa (voorraden) op de balans maar tot de materiele vaste activa. Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen), dit zijn gronden welke niet meer benodigd zijn voor planontwikkeling en verkocht kunnen worden. Deze gronden worden wel tot de vlottende activa (voorraden) gerekend.

De omvang en boekwaarde van de strategische grondvoorraad in het MPG 2022 ziet er in totaal als volgt uit.

	Hectares	Boekwaarde	
gronden MVA	266,6	€ 15,4	miljoen
gronden VHG	22,5	€ 0,6	miljoen
	289,1	€ 16,0	miljoen

Beide categorieën worden tegen boekwaarde dan wel marktwaarde verantwoord op de balans. In de praktijk wil dit zeggen dat de gevormde verliesvoorziening op de boekwaarde van de projecten in mindering is gebracht. Bij eventuele daling van de marktwaarde (bv jaarlijkse taxatie) zal dit deficit t.l.v. de reserve grondbedrijf worden gebracht. Ten opzichte van het MPG 2021 is in deze complexen sprake van een verslechtering met 0,8 miljoen euro (0,6 miljoen euro in Gronden MVA* en 0,2 miljoen euro in Gronden VHG). Dit wordt veroorzaakt door het verwerken van de lasten en baten in 2021 in de boekwaarden en het afwaarderen van boekwaarde saldi.

Gronden MVA (Materieel Vast Actief)

De verslechtering met € 556.000 wordt veroorzaakt door afwaarderen en afboeken van boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2021):

Afwaarderen boekwaarde saldi	€ 38.000 -/-
Knalhutteweg/Stroink	€ 38.000 -/-

Exploitatielasten (rente en beheerlasten)	€ 518.000 -/-
Wegener	€ 218.000 -/-
Landgoed Kwekkeboom	€ 172.000 -/-
Eschmarkerveld	€ 43.000 -/-
Usseleres	€ 50.000 -/-
Overige complexen	€ 35.000 -/-

Stille reserve MVA

De stille reserve op de gronden MVA (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met € 2,9 miljoen naar € 8,1 miljoen. Deze stijging wordt o.a. veroorzaakt door aanpassing waardering op basis van huidige bestemming en aanpassing van uitgangspunten van de navolgende projecten:

Molenstraat (Noordmolen), nieuw opgenomen grond	€ 1.022.000
Heerschenkampweg , toevoegen gronden	€ 400.000
Eschmarkerveld,	€ 703.000
DCW Weth. Beversstraat	€ 336.000
Zuid Eschmarke – gronden	€ 73.000
Eschmarke plandeel 15	€ 63.000
Neptunusstraat	€ 73.000
Gronden Unisson	€ 60.000
Overige complexen	€ 224.000

Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)

De verslechtering met € 225.000 wordt veroorzaakt door afboeken van positieve boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2021):

Afwaarderen boekwaarde saldo's	€ 107.000 -/-
Oude Deventerweg	€ 107.000 -/-
Afboeken boekwaarde saldo's	€ 55.000
Verspreide gronden Algemeen	€ 54.000
Waldeckstraat	€ 1.000
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)	€ 173.000 -/-
Algemeen (VTU kosten)	€ 155.000 -/-
Overige complexen	€ 18.000 -/-

Stille reserve VHG

De stille reserve op de gronden VHG (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met 80.000 naar op 178.000.

De totale stille reserve van de strategische grondvoorraad is € 8,3 miljoen, dit is een stijging met € 3,0 miljoen ten opzichte van het MPG2021. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 8,1 miljoen
Gronden VHG	€ 0,2 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 8,3 miljoen

Zie verder hoofdstuk 5 "Voorraad Gronden (MVA en VHG)" van het vertrouwelijke MPG deel 2.

3.8 Facilitair Grondbeleid

3.8.1 Particuliere Grondexploitaties

In de particuliere grondexploitaties zijn de grondexploitaties opgenomen waarvoor een exploitatieovereenkomst is afgesloten met een ontwikkelaar. Hiervoor wordt geen grondexploitatie (BIE) geopend. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van o.a. de plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling. In onderstaande tabel staan per project de in 2021 afgesloten overeenkomsten alsmede de in het voorbereidingstraject verstuurd voorschotnota's weergegeven.

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijven/ zorg	aantal won (GGB)	app (MGB)
Getekende overeenkomsten 2021					
9473100 GB PG Performance factory	Domijn	binnen	wonen		202
9472600 GB PG Ledeboerterrein	Ons Huis/Dura	binnen	wonen	8	110
9472200 GB PG Joan Coststraat	Slokker Vastgoed	binnen	wonen	16	
9473300 GB PG ROC locatie Hengelosestraat	Trebbe	buiten	wonen	94	
6440034 AD LOC Oost Boswinkel-Ons Huis	Ons Huis	buiten	wonen	140	141
9472500 GB PG Bolhaarlaan 20	Rentex	buiten	wonen	16	
9474040 GB PG Veldzichtweg 45	dhr. mevr. Vollenbroek	buiten	wonen	1	
9474030 GB PG Scholten Reimerstr. 40	Drieborgh BV	buiten	wonen		6
9473200 GB PG Toekomststraat 90	OK Leefgoed BV	buiten	wonen	6	2
Totaal				281	461
voorschot					
9472900 GB PG Blekerstraat 61	jou wonen			13	
9473000 GB PG Assinkhof	Assinkhof BV			20	5
9473400 GB PG CK Stationsplein 1-5	Ten Brinke				159
9473700 GB PG Blekerstraat 79-83	Viersprong wonen			4	
9473800 GB PG CK Deurningerstraat 2-6	veldboom				10
9473900 GB PG CK Visserijstr 3-5	Quickspace BV				6
9474050 GB PG Zwarteweg nst 130	klein Snuerink/Hilbolling			2	
9474060 GB PG Brammelerdwarsstraat	Scholten/Skapa				35
9474070 waterlelielaan	bouwbedr. Kamphuis?			3	
Totaal				42	215

Het totale deelcomplex bestaat uit 56 projecten (MPG 2021: 48 projecten) met een positieve boekwaarde van 1,39 miljoen euro en een verwacht voorzienbaar tekort van 0,5 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2021 op portefeuilleniveau. Voor dit voorzienbare tekort is een voorziening getroffen t.l.v. de Reserve Grondbedrijf.

De boekwaarde is op de balans verantwoord onder de Overlopende passiva (0,31 miljoen euro) en Overlopende activa (-/-1,71 miljoen euro). In 2021 zijn 12 overeenkomsten afgerond met een positief saldo van 0,12 miljoen euro (incl. grondverkopen), dit saldo is ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

4 Doorkijk Grondbedrijf

4.1 MPG-prognoses

Woningbouw

In de periode tot 2030 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 839 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2022 tot en met 2025 van 180 woningen en van 2026 tot en met 2029 jaarlijks gemiddeld 30 woningen. Het gemeentelijk deel van de uitgifte in het plan Kop Boulevard, dat samen marktpartijen wordt ontwikkeld (360 woningen), Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (352 woningen) en Leuriks Oost (64 woningen) vormen de ruggengraat van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte van totaal nog 63 kavels is gering.



Begin 2022 zijn er 249 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en Binnenstad Roombeek.

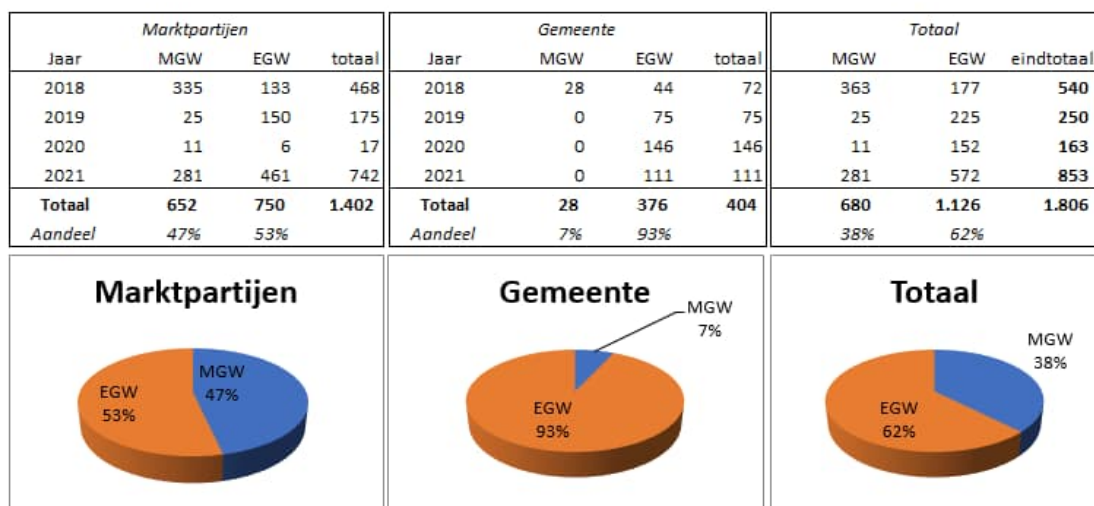
Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2022) (weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2022	In optie/ contracten
Eschmarke	1	1
Brunink	1	-
Vaneker	5	9
Leuriks Oost	13	-
Binnenstad Roombeek	28	27
BIW II	1	2
CK Molenstraat Zuidzijde	90	200
Zuiderval	4	10
Eindtotaal	143	249

Programma afgelopen 4 jaren

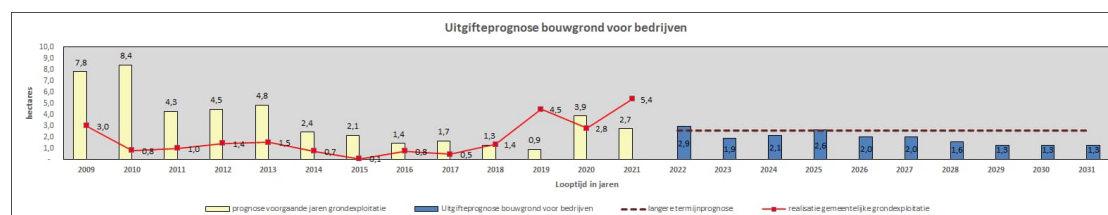
In onderstaande tabellen en diagrammen is af te lezen dat in de afgelopen 4 jaren de gemeentelijke gronduitgifte goed is geweest voor 404 (ongeveer 22%) van de in totaal 1.806 gerealiseerde nieuwe woningen. Marktpartijen namen de rest voor hun rekening. Opvallend is dat de gemeente zich vooral concentreerde op eengezinswoningen (93% van het aanbod), terwijl marktpartijen een mix van eengezinswoningen en appartementen hebben gerealiseerd. In totaal bestond het merendeel (62%) van de nieuwe woningen uit eengezinswoningen.

Overzicht programma 2018-2021



Bedrijventerreinen

Per 1-1-2022 is nog circa 18,9 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (10,2 hectare), het Euregiobedrijvenpark (4,6 hectare) Josink Es (2,0 hectare) en de Ossenboer (1,4 hectare). In het MPG 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2022 t/m 2025 van 2,4 hectare, in de periode 2026 t/m 2031 van 1,5 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkende markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken. Het is goed mogelijk dat de uitgifte -net als bij woningbouw- in de praktijk sneller zal gaan verlopen.



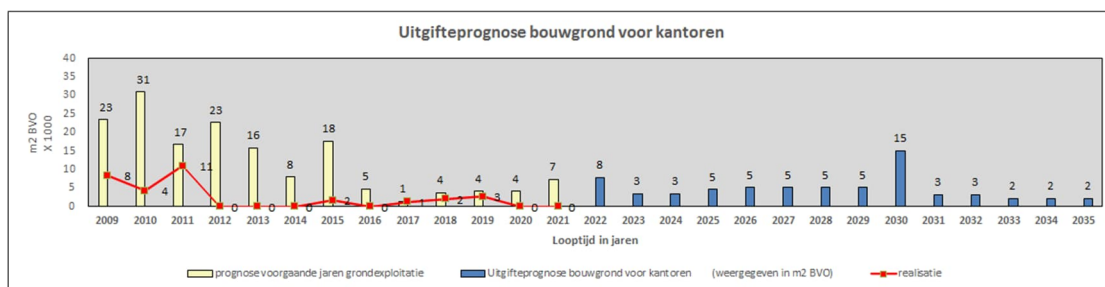
In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 6,1 hectare waarin de bedrijventerreinen Euregiopark II en Josink Es het grootste aandeel hebben.

Projectnaam	Begroot MPG 2022	In optie (in m2 uitteefbaar)
Binnenstad Roombeek	-	-
Euregiopark II	7.162	34.248
Josink-Es	5.596	19.592
Ossenboer	11.449	2.287
Hardick en Seckel	1.545	1.636
Zuiderval	3.633	3.638
Eindtotaal	29.385	61.401

Kantoren

Zoals eerder benoemd bij de visie op werklocaties zal nader worden ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). In 2022 zal, op basis van de uitkomst van in 2021 uitgevoerde marktanalyses, waar nodig het beleidskader kantoren worden herzien.

Het aanbod aan kantoorkavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, Zuiderval, Roombeek, Kop Boulevard en Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. De plancapaciteit in het MPG 2022 is circa 67.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 4.800 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2022 van 7.800 m² bvo en in de periode na 2022 van gemiddeld 4.600 m² bvo per jaar.



Begin 2022 is 8.938 m² bouwgrond ten behoeve van kantoren in optie. B&S Valley neemt daarvan 7.364 m² voor zijn rekening.

Projectnaam	Begroot MPG 2022	In optie (in m2 uitteefbaar)
Binnenstad Roombeek	-	1.574
B&S Valley	7.364	7.364
Zuiderval	-	-
CK Molenstraat Zuidzijde	470	-
Eindtotaal	7.834	8.938

5 Bijlagen

5.1 Bijlage 1 Begrippenkader MPG

Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers (risico's) op te kunnen vangen. Bij het Grondbedrijf van de gemeente Enschede is dit gelijk aan de som van de Reserve Grondbedrijf en de stille reserves van het Grondbedrijf.

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

Door het Rijk vastgestelde regelgeving waaraan begroting en verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Bestuurlijke kaders van een project:

Dit zijn de randvoorwaarden die door het bestuur zijn vastgelegd ten aanzien van het ontwikkelen van een project. Binnen deze randvoorwaarden wordt gestreefd naar een optimaal resultaat.

Boekwaarde:

Letterlijk: de waarde waarvoor een object of een complex in de boeken (financiële administratie) staat. De boekwaarde is in beginsel gelijk aan het geïnvesteerd vermogen c.q. de historische kostprijs (gemaakte kosten, minus gerealiseerde opbrengsten).

Complex:

Het Grondbedrijf houdt zich bezig met de productie van bouwgrond en alle daaraan gerelateerde (financiële) activiteiten. Om structuur in de financiële administratie van het Grondbedrijf aan te brengen wordt deze opgedeeld in Bouwgronden in Exploitatie (BIE), Niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en administratieve complexen.

Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

Eindwaarde:

Het begrote financiële eindresultaat na realisatie van het project. Bij grondexploitaties het financiële eindresultaat van het project inclusief de rentekosten en prijsstijgingen.

Grondexploitatieberekening

De begroting van kosten en opbrengsten met betrekking tot een complex inhoudende het geheel van activiteiten en werkzaamheden met betrekking tot verwerving, het beheer, het bouw- en woonrijp maken en de overdracht dan wel uitgifte van gronden.

Gevoeligheidsrisico's:

Dit zijn factoren waar op zich wel rekening mee houden wordt, zoals de rente, maar waarvan de waarde en effecten niet met 100% zekerheid kunnen worden ingeschat.

Grondbedrijf

De administratieve eenheid Grondbedrijf waarbinnen Bouwgrond in Exploitatie (BIE), Gronden en Facilitair Grondbeleid vallen.

Historische kostprijs:

De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.

Kostenstijging:

Het indexeringspercentage waarmee de eenheidsprijzen van de kosten jaarlijks naar verwachting zullen stijgen.

Krediet:

De gelden die door de Raad beschikbaar worden gesteld voor de uitvoering van een project. Dit is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject.

Lopende grondexploitatie:

Het geheel van activiteiten en werkzaamheden binnen een project met als doel om een plangebied in bouwexploitatie te brengen. De (tentatieve) grondexploitatiebegroting is door de raad is vastgesteld. Na vaststelling door de Raad wordt de begroting in het MPG als zogenaamde Bouwgrond in Exploitatie (BIE) opgenomen.

Netto contante waarde:

De waarde van toekomstige kasstromen op het huidige tijdstip. Of de waarde van een toekomstig bedrag, teruggerekend met rente-effect naar de huidige waarde.
Rekenvoorbeeld: De waarde van 140 euro die over 7 jaar wordt ontvangen is op dit moment bij een rentepercentage van 5% circa 100 euro waard. ($140 / 1,05^7 = 100$)

Anders gezegd: de eindwaarde wordt gedeeld door de gehanteerde rente.

Planontwikkelingskosten

Kosten voor (ambtelijke) personele inzet ten behoeve van de stedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten.

Project

Het gehele proces van planontwikkeling ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling en herstructurering, waarbinnen woningbouw, bedrijven en kantoren en bijbehorende infrastructurele werken in een specifiek deel van de gemeente worden gerealiseerd.

Raamkrediet

Gelden die door de Raad beschikbaar worden gesteld bestemd voor diverse uitgaven die passen binnen de gestelde kaders en waarvoor geen separate toestemming nodig is van de raad.

Ramingsrisico's:

Er worden verschillende soorten risico's onderkend. Eén van deze soorten zijn de ramingsrisico's. Deze houden verband met de ramingen die gemaakt worden voor de kosten en opbrengsten. Deze ramingen zijn niet exact maar bevinden zich binnen bepaalde marges. De werkelijke kosten en opbrengsten kunnen meevallen maar ook tegenvallen.

Reserve Grondbedrijf:

De Reserve Grondbedrijf is het eigen vermogen van het Grondbedrijf en dient als buffervermogen. Deze reserve is een onderdeel van de Algemene reserve van de gemeente.

Risico's Grondbedrijf:

Factoren die leiden tot onverwachte niet begrote financiële tegenvallers binnen het Grondbedrijf. Binnen het Grondbedrijf is een lijst opgesteld met een dertigtal standaard gebeurtenissen die kunnen optreden en vervolgens kunnen leiden tot niet begrote kosten en/of tegenvallende opbrengsten (feitelijk financiële afwijkingen t.o.v. de begroting). Om te bepalen of deze gebeurtenissen zich bij een bepaald complex daadwerkelijk kunnen

voordoen wordt een risicoanalyse per complex opgesteld.

Risicosimulatie:

Een objectief en statistisch verantwoord een representatief aantal denkbare financiële scenario's bepalen met behulp van een simulatieprogramma op de computer. Op basis van dit representatieve aantal scenario's kan bepaald worden welk bedrag (risicobuffer) nodig is om een bepaalde gewenste financiële zekerheid te kunnen bieden.

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

Positief verschil tussen de marktwaarde en de waarde waarvoor een object in de boeken staat (boekwaarde, meestal de historische kostprijs). Voorwaarde is wel dat de zogenaamde boekwinst 'morgen' middels verkoop gerealiseerd kan worden.

Na eventuele verkoop kan de winst direct toegevoegd worden aan de bedrijfsreserve (lees Reserve Grondbedrijf). Omdat de 'overwaarde' latent aanwezig is, draagt de stille reserve wel bij aan de aanwezige weerstandscapaciteit. Met ingang van 01-01-2022 tellen stille reserves niet meer mee bij de bepaling van de aanwezige weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

De financiële middelen die nodig zijn om niet begrote financiële tegenvallers (=risico's) af te dekken.

Voorzichtigheidsbeginsel:

Begrotingsuitgangspunt waarbij voorziene verliezen direct genomen worden en verwachte winsten pas genomen worden zodra deze daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Dit betekent dat voorziene tekorten op lopende grondexploitaties, middels het treffen van een verliesvoorziening, direct in mindering wordt gebracht op de Reserve Grondbedrijf, terwijl verwachte baten uit winstgevendende grondexploitaties pas bijdragen aan de Reserve Grondbedrijf zodra de winst gerealiseerd c.q. zeker is.

Voorziening:

Een gereserveerd bedrag op de balans ten behoeve van een financiële verplichting, bijvoorbeeld een tekort. De voorziening wordt in mindering gebracht op de Reserve Grondbedrijf. Voorzieningen maken geen onderdeel uit van het eigen vermogen.

Weerstandsparagraaf:

Onderdeel van de begroting en jaarrekening waar wordt ingegaan op de mogelijkheden die de gemeente heeft om de risico's af te dekken.

Weerstandsvermogen Grondbedrijf:

De confrontatie tussen vereiste weerstandscapaciteit grondbedrijf en aanwezige weerstandscapaciteit grondbedrijf. Deze confrontatie maakt zichtbaar in hoeverre het Grondbedrijf in staat is om de risico's af te dekken.

5.2 Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten

A Beleidskaders

Nota grondbeleid (2020)

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de Raad van Enschede vastgesteld en daarmee een actueel kader voor het grondbeleid. Uitgangspunt in deze nota is situationeel grondbeleid, waarbij afhankelijk van de locatie gekeken wordt naar de te hanteren strategie.

In de Nota Grondbeleid is de actuele wet- en regelgeving in het grondbeleid verwerkt. Daarnaast maken een afwegingskader en een bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling onderdeel uit van de nota. Met het afwegingskader kan bepaald worden in welke situatie welk type grondbeleid het meest kansrijk c.q. gewenst is. Met het bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling kan inzicht worden verkregen in het financieel en maatschappelijk rendement van een gebiedsontwikkeling.

De laatste jaren volgt de gemeente vooral een facilitair beleid. We laten meer over aan de markt en ondersteunen initiatieven vanuit de samenleving.

Met de Nota Grondbeleid is het voor de gemeente mogelijk om in sommige situaties actieve ingrepen te doen als de markt de gewenste ontwikkelingen niet oppakt of regie vanuit de gemeente gewenst is. Daarnaast blijft de mogelijkheid aanwezig dat we het grondbeleidsinstrumentarium inzetten om ontwikkelingen van marktpartijen te faciliteren.

De uitwerkingsnota's welke geen onderdeel meer uitmaken van de Nota Grondbeleid zijn de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012) en Opbouw parameters (2013) maar zijn nog wel het vigerende kader. In 2021 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten.

Nota Risicomanagement en weerbaarheid

In het najaar van 2021 is de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement uit 2012 geactualiseerd. Het nieuwe kader, met als titel Nota Risicomanagement en weerbaarheid, is in januari 2022 door de raad vastgesteld. De volgende wijzigingen zijn daarbij van belang voor het Grondbedrijf:

- Stille reserves tellen niet meer mee bij de bepaling van de weerstandscapaciteit;
- Bij de bepaling van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente telt de Reserve Grondbedrijf mee tot het niveau van de ratio 1,0. Een eventueel surplus daarboven is niet bedoeld voor het dekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar voor wel voor investeringen van het Grondbedrijf (i.c. de Strategische Investeringsagenda);
- Vanwege gewijzigde regelgeving van het BBV moet eerder winst genomen worden op lopende grondexploitaties. Het betreft dan winst die voor een deel nog gerealiseerd moet worden. Daarom is een spelregel opgenomen dat de Reserve Grondbedrijf altijd minimaal 30% van het onderhanden werk in het Grondbedrijf moet zijn. Daarmee wordt beoogd om een voldoende stevige buffer beschikbaar te hebben om afboekingen binnen het Grondbedrijf zelf op te kunnen vangen.

Risicoanalyse en -simulatie

Om de benodigde weerstandscapaciteit te kunnen berekenen is het noodzakelijk dat de kansen en gevolgen van mogelijke risico's worden gekwantificeerd. Deze risicoanalyse wordt per grondexploitatie, de niet in exploitatie genomen gronden en de administratieve complexen uitgevoerd. Hiertoe wordt een risicosimulatie uitgevoerd waarbij door statistische trekkingen het optreden van de risico's wordt nagebootst (de zogenaamde Monte Carlo methode). Dit resulteert in een minimaal benodigde weerstandscapaciteit voor alle projecten tezamen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat deze risico's met 90% zekerheid meegenomen worden bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit.

Opbouw parameters MPG

Eén van de moties die is aangenomen bij het rapport "Grip op Grond" heeft betrekking op de parameters. De Raad heeft het College verzocht om de gebruikte parameters extern te laten toetsen en de overwegingen van keuzes inzichtelijk te maken. Het raadsvoorstel over de wijze van opbouw van de parameters is in het voorjaar 2013 in de Raad behandeld. Eind 2013 is een expertpanel van externe deskundigen ingesteld. Vanwege beperkte beschikbaarheid van externe deskundigen en om efficiënter te werken, is ter bepaling van de parameters 2022 en de Notitie van Uitgangspunten voor het MPG 2022, extern advies ingewonnen bij adviesbureau Metafoor. Dit bureau heeft expertise op het gebied van prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkten.

Notitie van Uitgangspunten voor het MPG

De Notitie van Uitgangspunten MPG is een product dat is geïntroduceerd in het Advies "Programmatisch sturen en monitoren" (vastgesteld door B&W begin oktober 2013). Dit product helpt om het proces te versnellen doordat vooraf besluitvorming is georganiseerd over de belangrijkste uitgangspunten voor het MPG. Voor het MPG 2014 is voor het eerst gewerkt met Notitie van Uitgangspunten opgesteld (NvU). Door in het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen (de 4 P's) vast stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd (Lean werken).

B. Uitgangspunten risicoberekening

Uitgangspunten MPG 2022

De bandbreedte van marktrisico's wordt aangegeven in een basis en worstcase scenario. Hierbij wordt uitgegaan van de mogelijke afwijkingen ten opzichte van de in de notitie van uitgangspunten opgenomen parameters, welke als zodanig zijn vastgesteld.

In het basis scenario wordt er vanuit gegaan dat de parameters zich ontwikkelen zoals deze in de notitie van uitgangspunten zijn opgenomen en dat de veronderstelde fasering gehaald wordt.

Voor het worstcase scenario wordt zwaarder weer voorzien waarin de mogelijke gevolgen van een vastgoedcrisis zijn opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een uitgiftevertraging met drie jaren, de kostenstijging langjarig 2 procent meer zal zijn, de opbrengstenstijging langjarig 1% minder is en dat de opbrengsten (nominaal) met 10% zullen dalen.

In een schema zijn dit de gehanteerde bandbreedtes:

	basis scenario	worstcase scenario
uitgiftevertraging (in jaren)	0	3
kostenstijging	0%	2%
opbrengstenstijging	0%	-1%
opbrengstendaling	0%	-10%
rente	-0,5%	0,5%

Bandbreedte faseringsrisico

Voor het faseringsrisico geven we aan met hoeveel jaren vertraging op de uitgifte er rekening wordt gehouden t.o.v. de bijgestelde fasering van de grondexploitaties. In het basis scenario gaan we ervan uit dat de uitgifte conform planning verloopt. In het worst-case scenario gaan we uit van een mogelijke vertraging met 3 jaar. Deze inschatting wordt ingegeven door de sterk toegenomen inflatie en de mogelijke uitwerking hiervan op de grondexploitaties.

Kostenstijging:

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een kostenstijging van langjarig 2%. Gegeven de huidige marktontwikkelingen van als maar stijgende prijzen wordt uitgegaan van een risicoband-breedte van 0 % en + 2 %. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 2% en 4%.

Inkomstenstijging

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een opbrengstenstijging van langjarig 2%. Gezien de extreme prijsontwikkelingen van woningen en overig vastgoed in de afgelopen jaren is het realistisch rekening te houden met een scenario waarin prijzen minder hard stijgen of mogelijk gaan dalen. Het effect hiervan op de opbrengstenstijging is vertaald in een percentage van - 1% en + 0%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 2%.

Opbrengstendaling

De huidige marktontwikkelingen zijn een reden voor zorg, er wordt veel geïnvesteerd in vastgoed waarbij de vraag groter is dan het aanbod, waardoor de prijzen stijgen. Op basis van ervaringen van de vorige crisis kan het zo maar zijn dat de vastgoedmarkt in elkaar zakt doordat het vastgoed te duur wordt en de financierbaarheid afneemt. Destijds, bij de vorige crisis (2009-2013) had dit ook een forse grondprijzdaling tot gevolg. Voor het worstcase scenario gaan wij er dan ook vanuit, mocht dit scenario zich voordoen, dat een daling van de grondprijzen met 10% reëel is.

Rente

De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen gecorrigeerd voor de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, conform de nieuwe BBV regels. De in de grondexploitaties opgenomen rekenrente is nu 2,5%. Voor de rekenrente in de grondexploitaties mag hiervan met bandbreedte van 0,5% worden afgeweken zonder dat dit percentage dan moet worden aangepast. Daarnaast geeft de afdeling treasury aan dat een verhoging van de rente in de grondexploitaties met meer dan nu wordt aangenomen niet waarschijnlijk is gezien de huidige leningenportefeuille. Dit zijn de voornaamste redenen om hier voor een neutrale bandbreedte te kiezen gelijk aan vorig jaar. In de risicoanalyse wordt uitgegaan van een neutrale bandbreedte van tussen de 2% en 3%.

Net als vorig jaar is er voor het risico op de grondprijzen gekozen voor vooraf vastgestelde bandbreedtes op basis van looptijd.

Bandbreedte grondprijrisico

Gelijk aan het faseringsrisico verdelen we de bandbreedte van dit risico over drie staffels afhankelijk van de looptijd van het complex. Daarbij maken we onderscheid tussen woningbouw en bedrijventerrein (in evenwicht) en kantoren (niet in evenwicht). Reden hiervoor is dat de woningmarkt al een aantal jaren aantrekt, de markt voor bedrijventerreinen op dit moment aantrekt en de markt voor kantoren geen verbetering laat zien.

Woningbouw

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs +10%
4 t/m 10	-20% vs +20%
>10	-30% vs +30%

Voor de woningbouw houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de stijgende trend van de grondprijzen en de aantrekkende woningbouwmarkt. Voor alle termijnen neutraliseren we het grondprijrisico. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte).

Bedrijventerrein

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs + 10%
4 t/m 10	-20% vs + 20%
>10	-30% vs +30%

Voor de bedrijventerreinen houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de in voorgaande jaren uitgevoerde grondprijverlagingen en de daarna herstellende markt voor bedrijventerreinen. Bedrijven investeren weer in nieuwbouw. De reden is dat de bestaande markt (kwalitatief en kwantitatief) opdroogt en er verbetering is van de financierbaarheid van nieuwbouw. Voor alle termijnen neutraliseren we het grondprijrisico. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte).

Kantoren

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-15% vs + 0%
4 t/m 10	-25% vs + 10%
>10	-30% vs + 15%

Op korte en middellange termijn houden we rekening met lichte verlaging van de grondprijs voor kantoren. Dit, omdat het herstel op de kantorenmarkt nog niet heeft plaatsgevonden. Dit komt o.a. doordat de prijzen in de bestaande markt lager zijn, de doorlooptijden van nieuwbouwwontwikkelingen te lang, de financierbaarheid afneemt en de beleggers selectiever worden. Daarnaast is er sprake van veranderde kantoorconcepten. Hierdoor zou een afname kunnen ontstaan van het gevraagde aantal m². Vandaar dat de korte, middellange en lange termijn licht negatief zijn ingeschat.

5.3 Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2021

Op basis van de nieuwe Nota Grondbeleid wordt er een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in rekening gebracht bij particuliere initiatieven. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een financiële vergoeding, te betalen door een particuliere initiatiefnemer aan de gemeente, voor een ruimtelijke ontwikkeling op basis van artikel 6.24, lid 1, onder a, tweede zinsnede Wro.

Voor de berekening van de tarieven worden tekortlocaties aangewezen en bepaald in welke mate deze bijdragen aan de doelen in de stad. Er worden gewogen wegingsfactoren bepaald op basis van de totale kosten van de tekortlocaties en het totaal verwachte bouwprogramma.

De gemeente neemt voor haar rekening het aandeel van de gemeentelijke gronden, en tevens ook het aandeel van door woningbouwcorporaties te bouwen sociale woningen. In totaal neemt de gemeente 77% van de kosten voor haar rekening: dit is het aandeel bouwprogramma (in gewogen eenheden) op gemeentelijke gronden en op gronden van corporaties waar sociale woningen worden gerealiseerd. Particuliere grondexploitanten zullen gevraagd worden om de resterende 23% te dekken.

De gemeente doet haar bijdrage rechtstreeks vanuit de Algemene Dienst, van waaruit ook het aandeel van particuliere grondexploitanten wordt voorgeschoten. De gemeente betaalt haar bijdrage dus niet vanuit elke specifieke grondexploitatie.

De bijdrage per m² gewogen eenheid wordt berekend door de totale kosten op de eerdergenoemde tekortlocaties te delen door het totaal verwachte bouwprogramma. Dit resulteert in een bijdrage per gewogen eenheid m² bvo.

Voor 2021 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m² bvo per bestemming:

Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling

Categorie	Bijdrage per m ² bvo
Woningen	€ 20,–
Woningen middenhuur	€ 14,–
Kantoor	€ 11,–
Winkels	€ 29,–
Horeca	€ 24,–
Bedrijven	€ 11,–
Maatschappelijk	€ 6,–

5.4 Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2021

De grondexploitatie is het instrument om op projectniveau inkomsten en uitgaven inzichtelijk te maken, te verantwoorden, te bewaken en met elkaar te verevenen. In de grondexploitatieberekening worden daartoe alle kosten en opbrengsten die verband houden met dat project in beeld gebracht. De kosten van de grondexploitatie betreffen vooral het bouw- en woonrijp maken, de personele kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (plankosten), de verwerving van de benodigde gronden, bijkomende kosten en rentekosten.

De opbrengsten hebben met name betrekking op de grondverkoop, subsidies, exploitatiebijdragen en de renteopbrengsten. Omdat kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd worden betaald en ontvangen is de grondexploitatie onderhevig aan kosten- en opbrengstontwikkelingen en ontstaan er rentekosten vanwege de onvermijdelijke voorinvesteringen. Indien mogelijk wordt steeds meer gestuurd op een positieve cashflow waardoor in een aantal projecten sprake is van rentebaten.

Hierbij wordt de eindwaarde systematiek toegepast. Een methode waarbij de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet, rekening houdend met rente en kosten- en opbrengstenontwikkeling. Hieruit resulteert op eindwaarde het saldo van de grondexploitatie. Om de grondexploitaties met verschillende einddata te kunnen vergelijken worden deze middels de methode van de netto contante waarde teruggerekend naar de huidige peildatum. De netto contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie ontstaat door de eindwaarde terug te rekenen tegen het conform BBV regels vastgestelde verdisconteringspercentage van 2%.

Bouwgrond in exploitatie (lopende grondexploitaties)
Overzicht mutatie 2021 per complex

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	Boekwaarde op 1-1-2021	mutaties 2021			Boekwaarde 31-12-2021
				investering	inkomsten	saldo kst/opbr.	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	13.812.730	-12.057.932	293.629	-12.351.561	1.461.169
1.1.1.14	129	Brunink, Het	-2.637.896	188.671	6.779.793	-6.591.122	-9.229.018
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	21.442.105	1.004.934	5.199.810	-4.194.876	17.247.229
1.1.1.19	145	Beekwoude	1.091.104	143.812	14.660	129.152	1.220.256
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	0	12.782.212	26.079	12.756.133	12.756.133
1.2.1.31	260	Kansrijke Stedelijke Locaties	-556.339	31.343	0	31.343	-524.996
1.2.1.32	261	De Bothoven	-1.248.455	335.651	0	335.651	-912.803
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek	-18.816.968	977.060	1.554.307	-577.246	-19.394.214
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost	551.625	16.643	0	16.643	568.268
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	2.766.975	108.691	0	108.691	2.875.666
1.2.1.36	263	BIW II	321.777	221.394	1.713.226	-1.491.832	-1.170.055
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	-5.678.056	65.888	2.840	63.048	-5.615.008
2.1.1.08	287	Euregiopark II	3.979.592	169.984	1.540.603	-1.370.619	2.608.974
2.1.1.10	289	Josink-es	7.925.935	234.699	2.313.212	-2.078.513	5.847.422
2.1.1.16	299	B&S Valley	1.686.771	139.516	0	139.516	1.826.287
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	5.480.765	273.848	0	273.848	5.754.612
2.2.1.08	328	Westerval	73.626	10.651	35.792	-25.141	48.486
2.2.1.17	296	Twekkeler-es (3e havenarm)	3.642.598	370.157	2.482.546	-2.112.389	1.530.209
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	6.576.986	254.346	699.449	-445.102	6.131.884
2.2.1.19	360	Zuiderval	16.949.258	788.282	2.070.503	-1.282.221	15.667.037
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat	171.715	57.496	0	57.496	229.211
2.2..2.07	336	Hornbach	-2.037.059	1.092.573	0	1.092.573	-944.486
Sub-totaal lopende grondexploitaties			55.498.792	7.209.919	24.726.450	-17.516.531	37.982.261
af: afgesloten grondexploitatie							
1.1.1.20	132	WC Stokhorst	-464.392	464.392	0	464.392	-0
1.2.1.18	470	Laares, De	5.410.375	-5.410.375	0	-5.410.375	0
2.1.1.17	362	Brandweerkazerne Glanerbrug	23.713	-23.713	0	-23.713	0
bij: nieuwe grondexploitatie							
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	0	2.190.718	1.800.000	390.718	390.718
Totaal lopende grondexploitaties			60.468.487	4.430.942	26.526.450	-22.095.508	38.372.979

5.5 Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat

MPG 2022

bouwgrond in exploitatie (BIE)

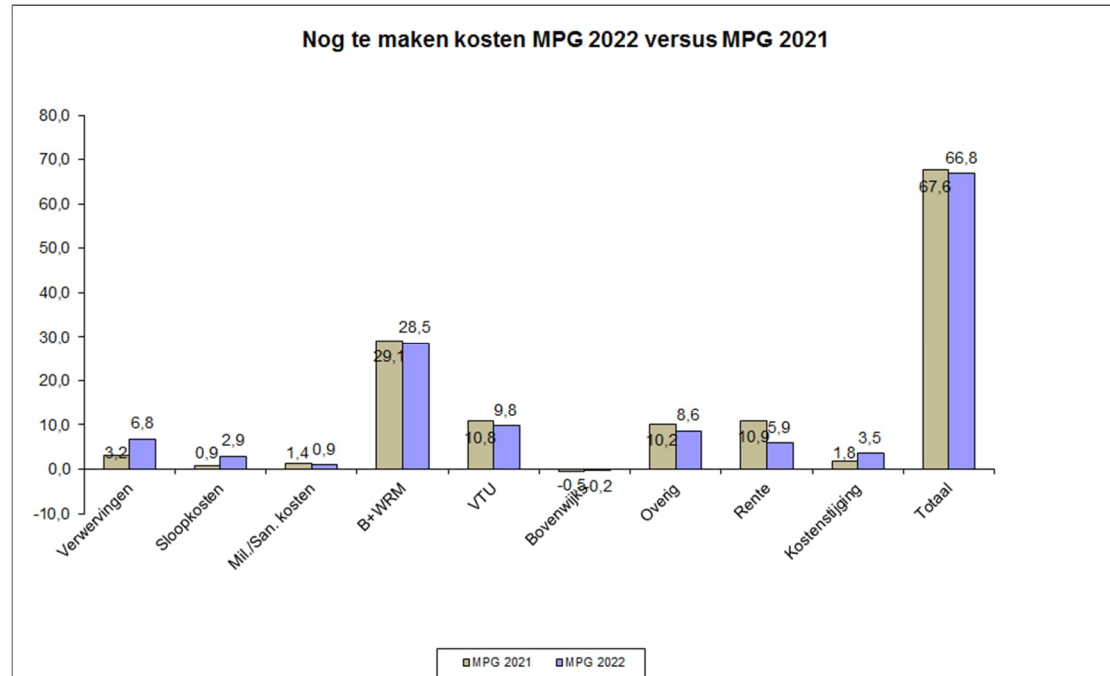
Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar van afsl.	eindresultaat complex				eindresultaat op NCW per 1-1-2022		eindresultaat op EW per 1-1-2022			
				boekwaarde op 31-12-2021				winstgevend	verlieslatend	winstgevend		verlieslatend	
				winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend			nog te realiseren	toe te voegen aan reserve *	gerealiseerde winst	
1.1.1.10	122	Eschmarke	D 2022		1.461.169		1.628.359		1.596.430				1.628.359
1.1.1.14	129	Brunink	W 2025	-9.229.018		-9.435.967		-8.717.375		-1.401.292	-382.466	-8.034.676	
1.1.1.15	130	Vaneker	V 2025		17.247.229		18.230.419		16.842.089				18.230.419
1.1.1.19	145	Beekwoude	V 2022		1.220.256		1.297.496		1.272.055				1.297.496
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	V 2029		12.756.133		5.722.854		4.884.401				5.722.854
1.2.1.31	260	Bouwen in de wijk (KSL)	W 2022	-524.996		-375.040		-367.686		-40.640	-24.562	-334.400	
1.2.1.32	261	Bothoven, de	W 2022	-912.803		-175.847		-172.399		-78.226	-73.976	-97.621	
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	W 2032	-19.394.214		-18.176.001		-14.618.286		-4.474.739	62.841	-13.701.262	
1.2.1.34	249	Boswinkel Oost-Woonplaats	V 2022		568.268		584.092		572.639				584.092
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	V 2025		2.875.666		804.975		743.672				804.975
1.2.1.36	263	BIW II	W 2024	-1.170.055		-672.539		-633.749		-406.334	-372.051	-266.206	
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	V 2029		390.718		649.087		553.990				649.087
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	W 2022	-5.615.008		-5.308.250		-5.204.166		-452.999	-216.807	-4.855.251	
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	W 2029	2.608.974		-132.336		-112.948		-42.875	-21.846	-89.462	
2.1.1.10	289	Josink Esch	V 2025		5.847.422		4.141.554		3.826.155				4.141.554
2.1.1.16	299	B&S Valley	V 2035		1.826.287		117.585		89.114				117.585
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	W 2031	5.754.612		-257.835		-211.515		-257.835	-238.428	0	
2.2.1.08	328	Westerval	V 2022		48.486		95.368		93.498				95.368
2.2.1.17	296	Ossenboer	V 2026		1.530.209		572.905		539.861				572.905
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	V 2023		6.131.884		6.905.521		6.637.371				6.905.521
2.2.1.19	360	Zuiderval	V 2030		15.667.037		22.982.696		19.230.892				22.982.696
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	V 2025		229.211		35.283		32.596				35.283
2.2.2.07	336	Hornbach	W 2022	-944.486		-373.036		-365.721		-53.110	-41.779	-319.925	
	133	GB Diekman S&L	W 2022	-252.719		-626.544		-602.215		-125.496	-86.068	-501.048	
	283	B&S 2	V 2030		549.154		203.165		170.000				203.165
	392	Stationsomgeving	V 2025		0		186.635		172.422				186.635
		T O T A A L	0										
				-29.679.714	68.349.127	-35.533.396	64.157.992			-7.333.545	-1.395.143	-28.199.851	
				38.669.413		28.624.597		-31.006.060	57.257.185		-35.533.396		64.157.992
								26.251.125			28.624.597		

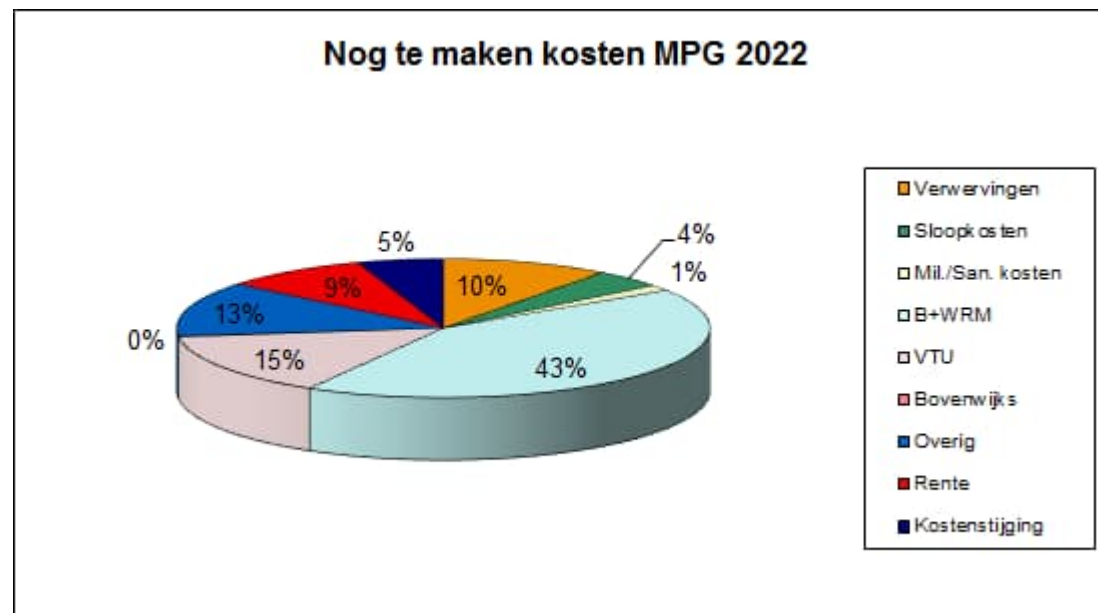
* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2021 met 1,2 % gedaald van 67,6 miljoen euro naar 66,8 miljoen euro. De kosten van verwervingen, sloop en indexeringskosten namen (als gevolg van nieuwe projecten) toe, terwijl de rentekosten afnamen. Per saldo daalde het totale volume aan nog te maken kosten met 0,8 miljoen euro.

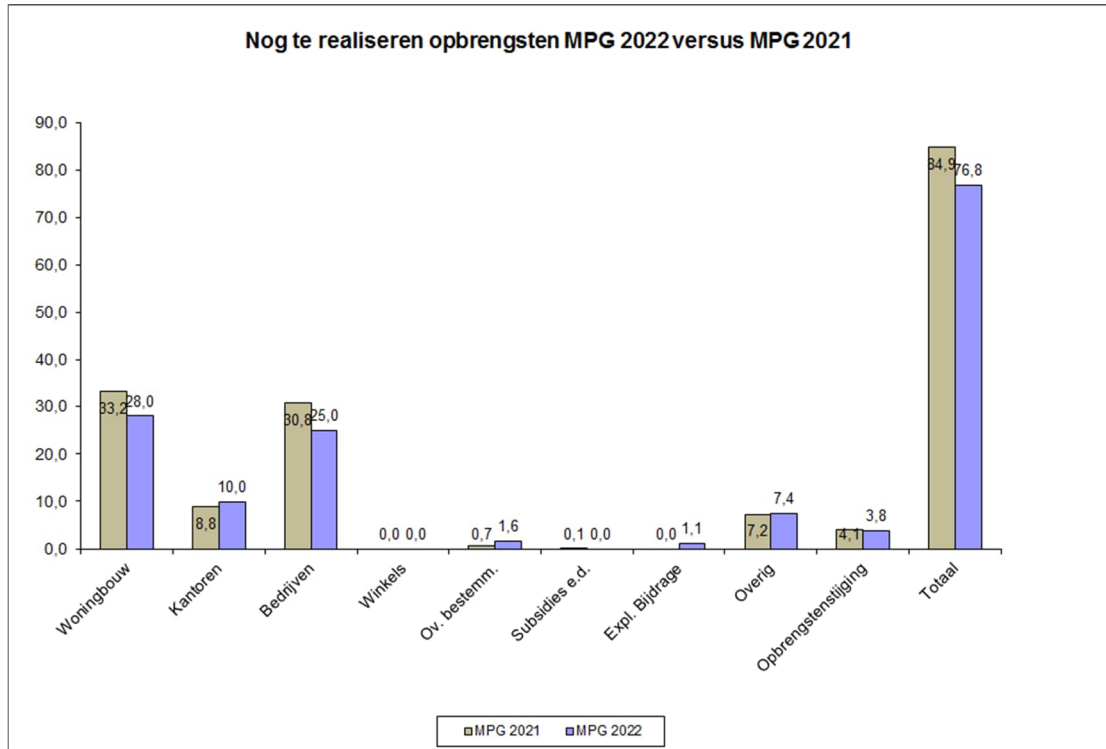


De nog te maken kosten bestaan voor 43% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de (ambtelijke) planvoorbereidingskosten: (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU) de grootste post. Deze bedraagt in totaal 15% van de totale kosten.

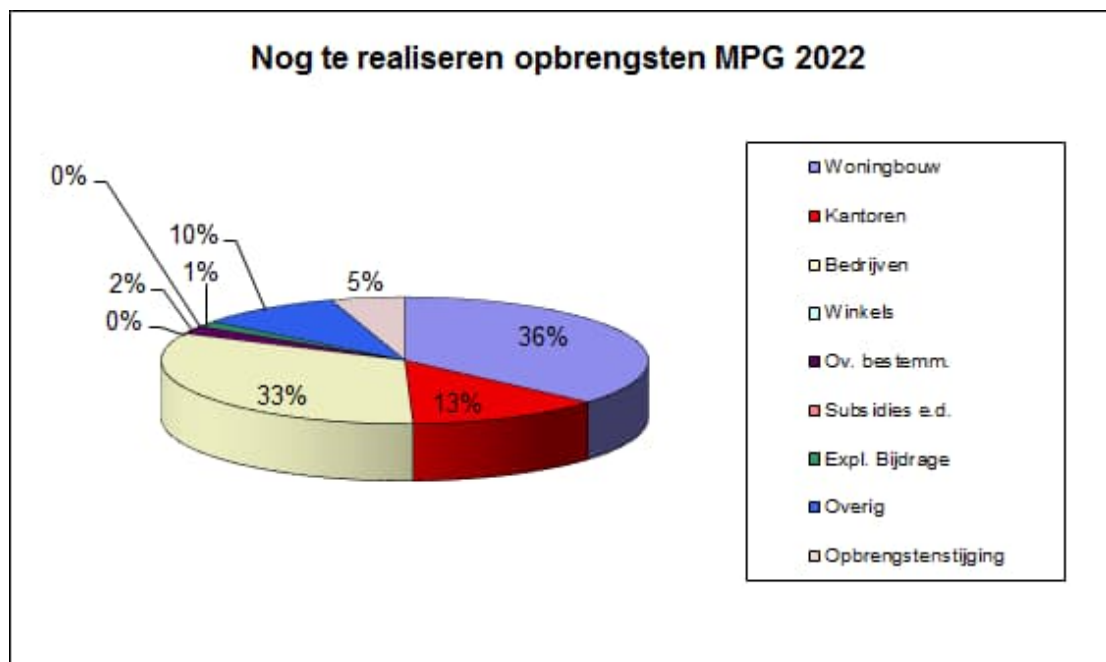


Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

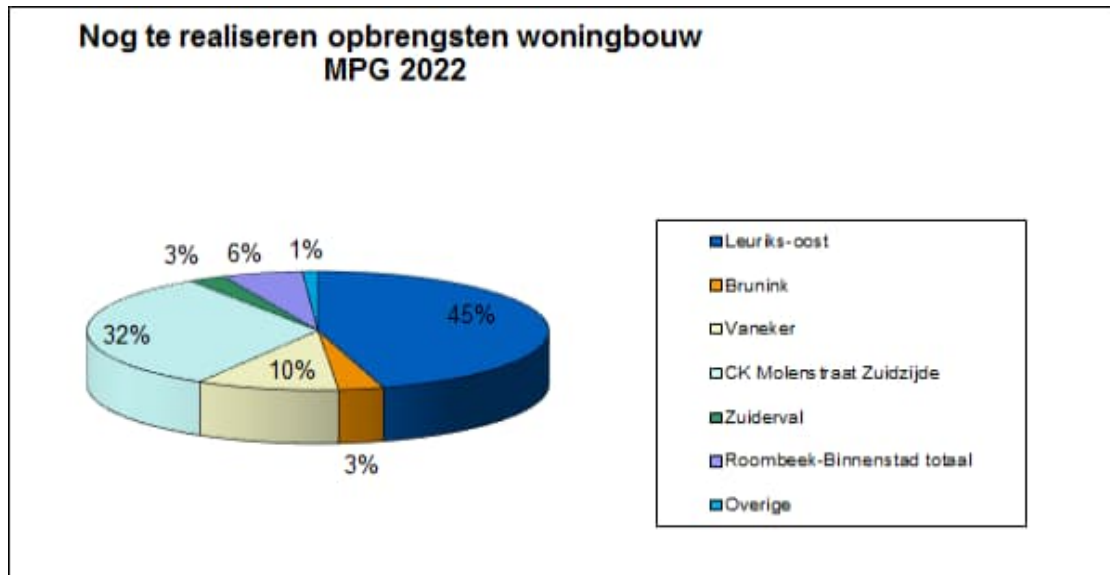
De nog te realiseren opbrengsten zijn met 9,5% gedaald van 84,9 miljoen euro naar 76,8 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de gerealiseerde verkopen van zowel gronden voor woningbouw als ook bedrijventerreinen.



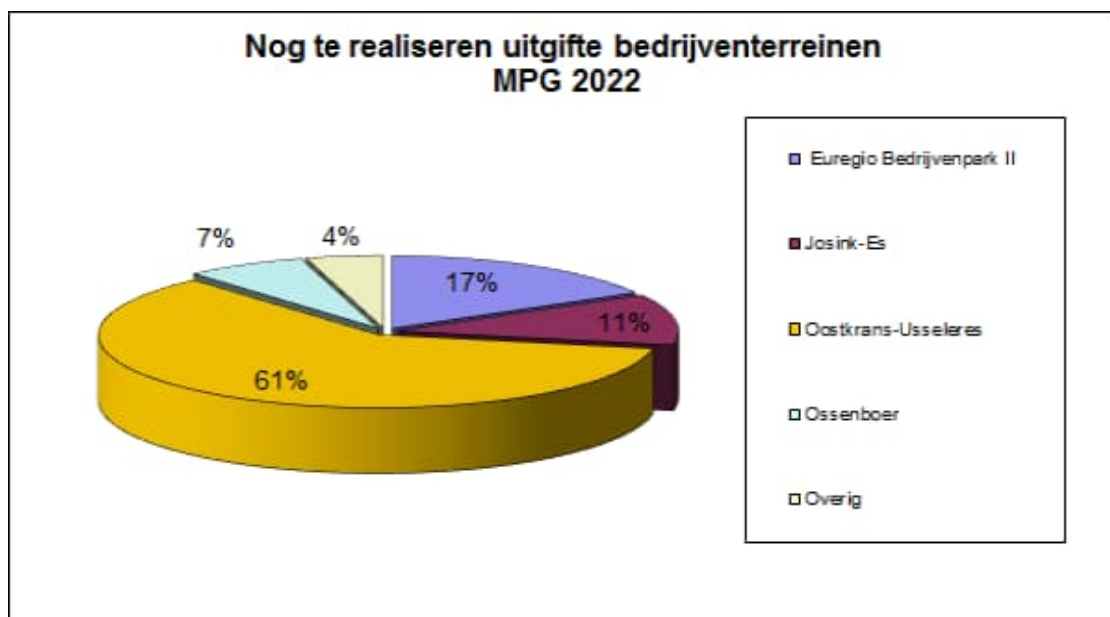
De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 36% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 64% valt onder te verdelen in 33% uit de bedrijventerreinen, 13% uit de kantoren en 18% uit overige opbrengsten.



Wat betreft de woningbouwprojecten moet 45% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Leuriks-Oost. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten is als volgt: Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde 32%, Vaneker 10%, Roombeek-binnenstad 6%, Zuiderval 3% en Brunink en overige projecten samen 4%. De toevoeging van de twee nieuwe projecten in 2021 en de versnelde verkoop van kavels in Brunink zorgen voor een wezenlijk veranderde samenstelling ten opzichte van het MPG 2021.



Bij de bedrijventerreinen heeft de nieuwe grondexploitatie Oostkrans Usseleres het grootste aandeel met 61%. Daarnaast hebben het Euregiobedrijvenpark, Josink Es en de Ossenboer het grootste aandeel (samen 35%) in het totaal van de nog te realiseren opbrengsten.



5.6 Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2021

COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN																
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2021																
MPG 2022																
bedragen x 1.000 euro																
	boekwaarde per 31-12-20	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-20	verwervingen	herubricering MVA	herubricering overig	overige kosten	investeringen	verkopten	herubricering MVA	herubricering overig	overige opbrengsten	des- investering	afwaardering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-21
FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2)																
Algemeen	0	0	0													0
gronden MVA	14.222	0	14.222	0	1.441	120	518	2.079	-124	0	-228	30	-322	-38	-518	15.424
gronden VHG	641	0	641	0	0	0	173	173	-32	0	0	0	-32	-107	-118	558
Sub-totaal	14.864	0	14.864	0	1.441	120	691	2.253	-156	0	-228	30	-353	-145	-636	15.982
	boekwaarde per 31-12-20	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-20	verwervingen	herubricering MVA	herubricering overig	overig	investeringen	verkopten	herubricering MVA	herubricering overig	overig	des- investering	boekwaarde per 31-12-21	verplichtingen	boekwaarde incl. verpl.
GRONDVOORRAAD: (in m2)																
Algemeen	0	0	0													0
gronden MVA	2.581.219	0	2.581.219	96.125	8.968	500		119.983	5.887	0	6.767	22.539	35.193	2.666.009	139.630	2.805.639
gronden VHG	224.352	0	224.352	0	0	0		349	17	0	0	25	42	224.659	0	224.659
Sub-totaal	2.805.571	0	2.805.571	96.125	8.968	500		120.332	5.904	0	6.767	22.564	35.235	2.890.668	139.630	3.030.298