

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2025

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) BEGROTING VERSUS REALISATIE



Kosten:

Begroot: €31,6 miljoen
Realisatie: €14 miljoen



Opbrengsten:

Begroot: €13 miljoen
Realisatie: €8 miljoen

VERKOPEN (PROGNOSE EN VERKOCHT) + NOG TE REALISEREN*



Prognose: 335 woningen
Realisatie: 133 woningen
Nog te realiseren: 1297 woningen



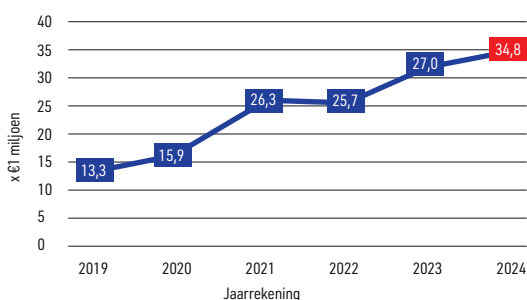
Prognose: 2,3 ha.
Realisatie: 0,1 ha.
Nog te realiseren: 15,4 ha.



Prognose: 1.582 m2 bvo
Realisatie: 580 m2 bvo
Nog te realiseren: 25.098 m2 bvo

* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke gronduitgifte

ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT (RISICORESERVERING)

Stijgt van € 11,8 miljoen naar € 17,1 miljoen

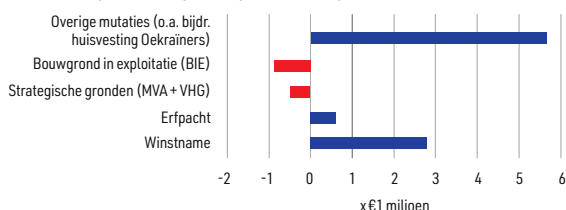
RATIO GRONDBEDRIJF

Ratio: reserve GB/vereiste weerstandscapaciteit

Ratio: 2,04* (was 2,29 in 2023)

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

MUTATIES RESERVE 2024



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 (€ 34,8 miljoen -/- € 17,1 miljoen = € 17,7 miljoen). Vanuit dit surplus is in 2024 € 7,4 miljoen gelabeld voor de in de Strategische Investeringsagenda opgenomen projecten (€ 1,2 miljoen) en voor huisvesting Oekrainers (€ 6,2 miljoen).



HOE STAAN WE ERVOOR?

- **Marktontwikkeling**, inflatie is afgenomen maar ontwikkeling voor de toekomst onzeker, koopkracht is gestegen, dat zijn positieve signalen voor m.n. de prospectie van de nu stilstaande (gestapelde) projectmatige bouw. Renteontwikkeling blijft onzeker.
- **Reserve Grondbedrijf** gezond, risico's zijn toegenomen. Grondbedrijf kan zelfstandig risico's binnen de huidige portefeuille opvangen.
- **Woningbouw**, prognose binnen het grondbedrijf voor gemeentelijke kaveluitgifte is gehaald, voor projectmatige bouw gedeeltelijk doorgeschoven. De totale woningbouwproductie in Enschede blijft wel achter bij de ambities.
- **Bedrijventerreinen**, als gevolg van het hanteren van een reserveringstermijn van 1 jaar en regel dat de gronden niet eerder worden uitgegeven dan dat er een omgevingsvergunning is afgegeven is er in 2024 weinig verkocht, vraag blijft op peil, in verkoop zijnde voorraad volledig onder optie. Het project Usseler Mors wordt naar verwachting medio 2025 in verkoop gebracht.
- **Kantorenmarkt**, zeer kleine markt, laat nog geen herstel zien, vraag lijkt iets aan te trekken, verkoop gaat moeizaam, kleinschalig aanbod in Roombeek (CeeCee) volledig onder optie/reservering.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN INVESTERINGSAGENDA)

Centrumkwadraat

2e fase, realisatie ongeveer 1.400 woningen

Cromhoff

1e en 2e fase, realisatie 529 woningen

De Kop

Realisatie 540 woningen

Horstmanpark

Realisatie aantal woningen nog nader te bepalen

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN MPG)

Bouwen in de wijk III

Realisatie van 10 woningen

Bekspringhoek

Realisatie ongeveer 12 woningen

Telgendijk

Realisatie ongeveer 223 woningen

PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN (IN 2024)

Afgesloten overeenkomsten voor 19 grondgebonden woningen, 48 zorgwoningen en 2 bedrijfsverzamelgebouwen

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 564 woningen (397 gestapelde woningen, 122 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen).

