

**Voorstel Gemeenteraad C**

|                                               |                                             |                     |            |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Onderwerp</b>                              | Meerjaren Perspectief Grondbedrijf MPG 2025 |                     |            |
| <b>Portefeuillehouder</b>                     | Malkis Jajan agendaletter (C)               |                     |            |
| <b>Organisatieonderdeel</b>                   | Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer  | Aangeboden aan Raad | 6 mei 2025 |
| <b>Stuknummer</b><br>(invulling door Griffie) |                                             | Corsanummer         | 2500006757 |

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 vast te stellen;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage MPG 2025 deel 2, op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet te laten voortduren tot evaluatiedatum 1-7-2030;
3. De kredieten voor het MPG gewijzigd vast te stellen conform bijlage 1 tot en met 5 van deel 2 van het MPG 2025 en de (meerjaren) begroting hierop aan te passen.

**Inleiding en voorgeschiedenis**

Het MPG bevat de financiële vertaling van alle ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in het Grondbedrijf. Jaarlijks maken wij voor al deze projecten op 31 december de balans op. Als basis voor het MPG 2025 heeft het college op 10 december 2024 de Notitie van Uitgangpunten MPG 2025 met daarin de parameters, programma, planning en prijzen vastgesteld.

De besluitvorming over het MPG gebeurt voorafgaand aan het vaststellen van de gemeenterekening 2024. Met het vaststellen van de kredieten voor het MPG 2025 worden ook de nieuwe budgetkaders voor de complexen vastgesteld. Deze vormen daarmee het nieuwe financiële kader voor de projecten in 2025. Op deze manier wordt de verslaglegging en verantwoording over het gevoerde grondbeleid zodanig vormgegeven, dat de raad in staat wordt gesteld om de controlerende functie naar behoren uit te voeren en het budgetrecht uit te oefenen bij de kredietverlening voor de uitvoering van het MPG 2025.

Het MPG 2025 bestaat uit een openbaar deel 1 en een geheim deel 2. Deel 1 betreft een totaal verantwoording over het gevoerde grondbeleid en de bereikte resultaten in 2024 met daarbij een vooruitblik op 2025 en verder. Deel 2 bevat cijfermatige toelichtingen van de individuele projecten en een totaaloverzicht van de financiële positie van het Grondbedrijf. De in beide delen vermelde cijfers betreffen peildatum 31-12-2024. Meer specifieke informatie over de inhoud en voortgang van de verschillende projecten is te vinden in het tabblad projectview van de applicatie Totallink.

**Woningbouw**

In 2024 heeft de gemeente Enschede in totaal bouwgrond voor 133 woningen verkocht en geleverd. Hiermee is de prognose niet gehaald in het MPG 2024, deze bedroeg 335 woningen. De verkoop van gronden voor woningbouw verliepen voor wat betreft de gemeentelijke kaveluitgifte voor particulier opdrachtgeverschap voorspoedig. De geprognosticeerde projectmatige woningen in het project Kennispark (195 woningen) en het project Velve Kleine Bouwplannen (12 woningen) zijn ook in 2024 niet gerealiseerd en doorgeschoven naar 2025. Het project Woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg (10 woningen) is eveneens doorgeschoven. Daarnaast is er grond verkocht en geleverd voor projectmatige bouw van 23 woningen in het project de Eschmarke (deelplan Eilermarke) welke niet voorzien waren. Het aantal opties en overeenkomsten laten, voor 2025, een positief beeld zien. Om ook voor de toekomst het aanbod op peil te houden is voor het project Eschmarkerveld in 2024 een nieuwe grondexploitatie geopend conform besluitvorming. Hiermee worden er 800 woningen aan de voorraad toegevoegd voor zowel particuliere kaveluitgifte als woningen voor projectmatige bouw. Daarnaast zijn er nog een aantal woningbouwprojecten in voorbereiding, welke zijn gekoppeld aan de Strategische Investeringsagenda.

De gemeente maakt via faciliterend grondbeleid ook nieuwbouwplannen mogelijk. Dit doet de gemeente vanuit haar kader stellende rol. Dit betekent dat de grondexploitatie niet door ons zelf, maar door een marktpartij wordt gevoerd. In 2024 zijn voor totaal 67 woningen en 6.842 m<sup>2</sup> bedrijventerrein exploitatie-overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 19 grondgebonden woningen, 48 zorgwoningen en twee bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vóór het sluiten van overeenkomsten. Dit betreft intentieovereenkomsten om gezamenlijk te onderzoeken of er voor deze projecten tot een haalbare ontwikkeling gekomen kan worden. Het gaat om 564 woningen, waarvan 397 gestapelde woningen (appartementen), 122 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen.

### *Bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen*

De verkoop van bouwgrond voor bedrijven verliep beneden de verwachting. Doel voor 2024 was om 1,9 hectare bouwgrond voor bedrijven te verkopen, er werd in totaal 0,1 hectare verkocht. Oorzaak van de tegenvallende verkoop komt o.a. door het hanteren van een reserveringstermijn van een jaar in combinatie met de regel dat er pas wordt overgegaan tot levering van de grond als er een omgevingsvergunning is verleend. Door de aanpassing van de uitgifte voorwaarden conform het Didam-arrest in 2023 heeft de verkoop van actief in verkoop zijnde gronden voor bedrijven in 2023 een half jaar stilgelegen. In combinatie met de reserveringstermijn zorgt dit ervoor dat de daadwerkelijk uitgifte van grond voor bedrijven vertraagd is. Daarnaast is er een in 2023 verkochte kavel terug geleverd omdat niet voldaan kon worden aan de bebouwingsverplichting. De verwachting is dat de in de jaarschijf 2025 geprognosticeerde 1,9 hectare gehaald gaat worden. Het aantal opties/reserveringen en overeenkomsten laten, voor 2025, een positief beeld zien. Ook bij de bedrijventerreinen is – net zoals bij woningbouwkavels- de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk geslonken door verkopen. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen zal naar verwachting medio 2025 worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels in het project Usseler Mors.

De uitgifte van bouwgrond voor kantoren bleef ook achter bij de prognose. Doel voor 2024 was om 1.582 m<sup>2</sup> BVO bouwgrond voor kantoren te verkopen, er werd in totaal voor 582 m<sup>2</sup> BVO verkocht. Daarnaast is er een in 2023 verkochte kavel terug geleverd omdat niet voldaan kon worden aan de bebouwingsverplichting. Voor 2025 is uitgifte van 1.237 m<sup>2</sup> BVO bouwgrond voor kantoren voorzien. Het aantal opties/reserveringen op CeeCee (Roombeek) is fors toegenomen, alle hier beschikbare gronden zijn onder optie/reservering.

Voor bouwgrond voor overige bestemmingen was het doel om voor 6.718 m<sup>2</sup> BVO (science-bedrijven, parkeergarage, commerciële plint) te verkopen, er werd in totaal 2.435 m<sup>2</sup> BVO (parkeergarage) verkocht. Voor 2025 is uitgifte van 5.093 m<sup>2</sup> bouwgrond voor overige bestemmingen voorzien. Hiervan is begin 2025 3.513 m<sup>2</sup> in optie/reservering.

### **Publieksvriendelijke samenvatting**

Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) bevat de financiële vertaling van alle ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in het Grondbedrijf. Jaarlijks wordt voor al deze projecten op 31 december de balans opgemaakt. Het afgelopen jaar laat het navolgende beeld zien.

De vraag naar koopwoningen blijft stijgen o.a. door de stabilisatie van de hypotheekrentes en de stijging van de inkomens. De grote vraag naar zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen zorgt voor druk op de woningmarkt wat leidt tot een opwaarts effect op de huizenprijzen. De bouwkosten zijn licht gestegen met name door de toename van personeelskosten na de cao-loonsverhogingen die in 2024 hebben plaatsgevonden. Vorig jaar was het beeld dat de marktpartijen terughoudend waren geweest met het in ontwikkeling brengen van nieuwe bouwprojecten. Dit beeld begint te veranderen: door de afvlakkende bouwkosten en dalende rente worden er weer projecten op de markt gebracht. Er worden meer nieuwbouwwoningen verkocht en minder projecten afgeblazen. Hierbij dient aangetekend te worden dat de middenhuur sector en het hoog stedelijk bouwen nog steeds financieel zeer moeizaam is. De grondverkopen voor woningbouw-kavels voor particulier opdrachtgeverschap verliepen conform prognose. Daar tegenover bleven grondverkopen voor projectmatige woningbouw achter. De verkoop van bedrijventerreinen zijn ook achtergebleven op de prognose, maar dit werd veroorzaakt door het hanteren van een reserveringstermijn van een jaar in combinatie met de regel dat er pas wordt overgegaan tot levering van de grond als er een omgevingsvergunning is verleend. Ondanks de ontwikkelingen van kosten en prijzen stonden in 2024 de opbrengsten van de grondexploitaties niet onder druk, met uitzondering van de opbrengsten voor projectmatige woningbouw.

De diverse projecten in het MPG 2025 laten per saldo een totale verbetering zien van € 7,8 miljoen. Deze verbetering komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf, waardoor deze toeneemt tot € 34,8 miljoen positief per 31-12-2024. Naast de toegenomen Reserve Grondbedrijf zijn, ten opzichte van het MPG 2024, de risico's van de grondexploitaties toegenomen. Het gaat daarbij om een bedrag van € 5,3 miljoen, waarmee de vereiste weerstandscapaciteit per 1-1-2025 uitkomt op € 17,1 miljoen.

## **Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

Met het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf informeert het College de Gemeenteraad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten, het faciliterend grondbeleid en het beheer van de gronden in Enschede. De informatie toont het financiële resultaat van keuzes die de Raad eerder maakte met betrekking tot inhoud, planning, kosten en risico's van de projecten. Naast het voorstel tot vaststellen van het MPG 2025 wordt ook voorgesteld om in te stemmen met de geactualiseerde kredieten.

## **Argumenten**

### **1.1 Dit MPG is het verantwoordingsstuk over de uitkomsten van het grondbeleid en is opgesteld conform de Financiële verordening, de BBV-richtlijnen (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) en de notitie Beheersregels (als onderdeel van de Nota Grondbeleid).**

Het MPG is een verbijzondering van de gemeentebegroting en de gemeenterekening. De uitkomsten van het MPG zijn de input voor de begroting- en verantwoordingscyclus van de gemeente. Het MPG is opgesteld conform de afspraken met de Raad volgens de Financiële verordening en de verslagleggingsregels BBV.

### **2.1 Nu het college de geheimhouding heeft opgelegd en de bekrachtigingseis door de raad is vervallen, is het aan de raad om de verplichting tot geheimhouding ofwel te respecteren ofwel een besluit te nemen om de geheimhouding op te heffen.**

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 25 lid 2 (na 1 april art. 88 lid 2) van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding is tijdelijk van aard. De evaluatiedatum is bepaald vijf jaar na het moment van besluitvorming over dit MPG. Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt.

### **2.2 Er is een grond zoals genoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing.**

Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op bijlage MPG 2025 deel 2 geheimhouding op te leggen en de verplichting daartoe mede te delen in het raadsvoorstel. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Deze uitzonderingen staan genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Wat betreft de geheimhouding van bijlage MPG 2025 deel 2 gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo. Openbaarmaking weegt niet op tegen de volgende belangen:

a. Economische/ financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder b, van de Woo).

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het openbaar maken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is onder meer sprake als bij gebiedsontwikkelingen openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen/ontwikkelaars aantast of verzwakt.

Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan bijvoorbeeld het openbaar maken van grondprijzen, de voor de gemeente aanvaardbare rendementen en de strategie van de gemeente in het vervolg van de stedelijke ontwikkelingen bij onderhandelingen en bij eventuele gerechtelijke procedures. Als deze informatie bekend wordt, dan kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen ten nadele van de gemeente. Ook zou verdergaande openbaarheid kunnen leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten;

b. De bescherming van (andere) concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1, lid 2, onder f, van de Woo).

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde in het geval bij de gemeente-informatie aanwezig is die bij openbaarmaking de (economische) belangen van bedrijven onevenredig kunnen schaden. In dit geval gaat het om informatie die bij openbaarmaking de belangen van de partij waarmee de onderhandelingen tot dusver zijn gevoerd kunnen beschadigen omdat deze informatie inzicht geeft in de inhoud van de gevoerde onderhandelingen en daarmee inzicht in de strategische en concurrentiegevoelige belangen van deze partij;

c. Het goed functioneren van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder i, van de Woo).

Deze uitzonderingsgrond is van toepassing in situaties waarin door openbaarmaking van informatie de gemeente onevenredig nadeel ondervindt en bij de uitvoering van (aspecten van) haar taken en het behartigen van het algemeen belang niet meer goed kan functioneren. Naast en in het verlengde van onevenredige benadeling van de – hiervoor al genoemde - economische/financiële belangen van de gemeente zal openbaarmaking nadelig zijn voor goede en succesvolle gebiedsontwikkelingen in de gemeente en de daarmee onlosmakelijk verbonden gemeentetaken zoals het voldoen aan de woningbouw- en verduurzamingsopgave en de opgave van het realiseren en behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de gemeente.

### 3.1 Het MPG valt onder het budgetrecht van de raad.

In artikel 5 en 6 van de financiële verordening is opgenomen dat het College de gewijzigde kredieten ter autorisatie aan de Raad voorlegt. Met dit MPG wordt hier invulling aan gegeven. Het totale benodigde krediet laat op onderdelen verschuivingen zien en per saldo, ten opzichte van het MPG 2024 aangevuld met de in 2024 verstrekte kredieten voor nieuwe grondexploitaties (totaal € 674,1 miljoen), is € 2,7 miljoen minder benodigd en zal op basis hiervan worden bijgesteld.

### Risico's

In onze grondexploitaties houden we voor dit jaar en volgende jaren al rekening met kostenstijgingen als gevolg van mondiale economische ontwikkelingen. Daarnaast wordt voor de risico inschatting ook gewerkt met een zogenaamd zwaar weer scenario waarin wordt uitgegaan van een hogere kostenstijging, lagere opbrengstenstijging, opbrengstendaling en verder uitfasering van de opbrengsten ten opzichte van hetgeen is verwerkt in de grondexploitaties.

Huidige en toekomstige verslechtingen van de resultaten van de grondexploitaties en de risico's moeten worden opgevangen binnen het grondbedrijf opgebouwde vermogen in de Reserve Grondbedrijf. De effecten van de hoge inflatie en de krapte op de woningmarkt zullen wij de komende jaren moeten blijven volgen en steeds opnieuw en actueel verwerken in de lopende grondexploitaties die onderdeel uitmaken van het MPG.

De meest actuele risico's binnen de lopende projecten, maar zeker ook voor de toekomstige projecten hebben betrekking op netcongestie en stikstofregelgeving. Met betrekking tot de netcongestie zien we twee ontwikkelingen, enerzijds is het nagenoeg onmogelijk om op korte termijn een zware industriële aansluiting voor bedrijfskavels te verkrijgen door de beperkingen op het netwerk. Anderzijds vertraging in de aanleg van woningaansluitingen door verminderde aanlegcapaciteit bij de netwerkbeheerder. Momenteel vindt er vanuit de gemeente overleg plaats met de netwerkbeheerder om deze problematiek te bespreken en naar oplossingsrichtingen te zoeken.

De regelgeving rond de effecten van stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000 gebieden is eind 2024 verder aangescherpt. Om plannen mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het intern of extern salderen van stikstofruimte. Om van deze beheersmaatregel gebruik te kunnen maken is een natuurvergunning van de provincie nodig. Voor het extern salderen was deze regel al van kracht en voor intern salderen is deze nu noodzakelijk met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020. Op dit moment wordt geïnventariseerd welke stedelijke ontwikkelingsprojecten door deze bijgestelde regelgeving wordt geraakt. Naar verwachting zal in november 2025 hier meer duidelijkheid over komen en kan er concreet iets gezegd worden over de mogelijke consequenties per project.

De risico's verbonden aan het uit te voeren grondbeleid worden ingeschat en financieel vertaald met een zogenaamde "Monte Carlo simulatie". De hiermee berekende vereiste weerstandscapaciteit maakt integraal onderdeel uit van de berekening van de totale vereiste weerstandscapaciteit van de gemeente. Zie ook paragraaf "Benodigde weerstandscapaciteit" onder Financiële dekking van het voorstel.

### Kosten en financiële dekking van het voorstel

- De kosten van de gemeentelijke grondexploitaties worden gedekt door grondopbrengsten, interne- en externe bijdragen (subsidies) en -bij verlieslatende plannen- door verliesvoorzieningen ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
- De kosten van facilitaire plannen worden gedekt door middel van exploitatieovereenkomsten en/of exploitatieplan waarmee het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd. Eventuele tekorten van facilitaire plannen worden gedekt door middel van een verliesvoorziening welke ten laste komt van de Reserve Grondbedrijf.

- De Materiële Vaste Activa (MVA) en de Voorraad Handels Goederen (VHG) betreft goederen die nog niet of niet meer nodig zijn voor de gemeentelijke grondexploitaties. Aan deze gronden worden rentekosten en lasten en baten van tijdelijk beheer toegerekend. Jaarlijks wordt bij de herziening getoetst of de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Wanneer de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt het verschil afgeboekt ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
- Bij het erfpachtcomplex is er sprake van vergoeding voor gebruik (de erfpachtcanon) en (jaarlijkse) kosten voor onderhoud en beheer. Het positieve exploitatiesaldo wordt jaarlijks toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

## Ontwikkeling Reserve Grondbedrijf

De Reserve Grondbedrijf wordt gevormd door de (in het verleden) behaalde winsten en de getroffen voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties (bouwgrond in exploitatie (BIE)), het faciliterend grondbeleid (kostenverhaal), de gronden (Materieel Vaste Activa (MVA) en Voorraad Handelsgoederen (VHG)), het Erfpachtcomplex en overige mutaties. De diverse complexen binnen het MPG 2025 laten per saldo een verbetering zien van € 7,8 miljoen. Deze verbetering komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf, waardoor deze stijgt naar € 34,8 miljoen positief.

| Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro) |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Reserve per 31-12-2023                               | 27,0        |
| Effecten herziening                                  | 7,8         |
| <b>Reserve per 31-12-2024</b>                        | <b>34,8</b> |

De verbetering van de reserve wordt veroorzaakt door bijstelling van kosten op basis van geactualiseerde ramingen, parametereffecten en het toevoegen en afsluiten van grondexploitaties. Daar staat tegenover dat door de voortgang in de projecten naast vrijval van budgetten en (incidentele) verkopen er meer winst wordt genomen. Tevens is er een bijdrage ontvangen vanuit het Aandachtsgebied Sociaal (Gemeentelijke opvang Oekraïners) voor huisvesting Oekraïners, conform besluitvorming bij de 2<sup>e</sup> Tussenrapportage 2024, welke hierna bij de overige mutaties nader wordt toegelicht.

De financiële effecten van de verschillende administratieve complexen op de Reserve Grondbedrijf zijn als volgt te specificeren:

|     |                                                      | effect Totaal    |
|-----|------------------------------------------------------|------------------|
| 1a. | BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)        | 3.689.000        |
| 1b. | BIE (1 nieuwe grondexploitaties 2023: verlieslatend) | -4.523.000       |
| 2   | BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)          | 2.755.000        |
| 3   | Gronden MVA (Materieel Vast Actief)                  | -248.000         |
|     | Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)               | -143.000         |
| 4   | Erfpachtcomplex                                      | 642.000          |
| 5   | Particuliere grondexploitaties                       | -150.000         |
| 6a  | Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)  | -423.000         |
| 6b  | Overige mutaties t.g.v. reserve (interne bijdragen)  | 6.215.000        |
|     | <b>Resultaat</b>                                     | <b>7.814.000</b> |

## Financiële gevolgen actieve grondexploitaties

De herziening van de grondexploitaties (BIE) leidt per saldo tot een negatief effect op de Reserve Grondbedrijf van € 0,8 miljoen. Dit bedrag bestaat uit verbetering van lopende verlieslatende grondexploitaties (€ 3,7 miljoen) en het openen van een verlieslatende grondexploitatie (Topsportcampus Diekman) (-/- € 4,5 miljoen). De genomen winst ter hoogte van € 2,8 miljoen zorgt voor een positief effect op de Reserve Grondbedrijf.

Voor een overzicht van de belangrijkste effecten per grondexploitatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.6 van het MPG 2025 deel 1.

## Financiële gevolgen overige complexen

Verder hebben de Materiële Vaste Activa en Voorraad Handelsgoederen negatieve effecten op de Reserve Grondbedrijf. Dit is het gevolg van jaarlijkse rente- en beheerlasten die ten laste worden gebracht van deze reserve. Het Erfpachtcomplex heeft jaarlijks een positief exploitatiesaldo wat ten gunste wordt gebracht van de Reserve Grondbedrijf. Daarnaast zorgt een incidentele verkoop (blote eigendom) voor een positief effect welke ten gunste komt van deze reserve. Verder is er per saldo een negatief effect van de particuliere grondexploitaties: projecten konden met een voordeel worden afgesloten, maar er is meer voorziening nodig voor projecten met een voorzienbaar tekort, dit komt ten laste van de Reserve Grondbedrijf. Ten slotte zijn er (overige) mutaties in de vorm van ontvangen interne bijdrage van 6,5 miljoen euro vanuit het Aandachtsgebied Sociaal (Gemeentelijke opvang Oekraïners) voor huisvesting Oekraïners, conform besluitvorming bij de 2<sup>e</sup> Tussenrapportage 2024. Deze bijdrage komt rechtstreeks ten gunste van de reserve Grondbedrijf en wordt hierin gelabeld voor de effecten van (nog te openen) onrendabele grondexploitaties Driehoek-Noord, Telgendijk en UT terrein. Op deze bijdrage is 0,3 miljoen euro in mindering gebracht voor het afwaarderen van de in 2024 gerealiseerde strategische aankopen in Driehoek-Noord. Het restant van deze bijdrage is derhalve 6,2 miljoen euro. Volgens de BBV voorschriften wordt deze interne bijdrage rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf geboekt.

Daarnaast is er vanuit de particuliere grondexploitatie Boddenkamp via de Reserve Grondbedrijf een bijdrage verleend van 0,42 miljoen euro aan het Mobiliteitsfonds ter dekking van de kosten voor het verleggen van de busbaan ter hoogte van de Deurningerstraat.

## Ontwikkeling toekomstige winsten

De begrote nog te realiseren winst bedraagt op basis van de Percentage Of Completion (POC) berekening (langjarig) € 5,4 miljoen welke op termijn wordt toegevoegd aan de reserve GB.

## Weerstandscapaciteit

| Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit                                                                                             | MPG 2025 | MPG 2024 | Verschil 2025 -2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|---------------------|
| a. Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf :                                                                  | 34,8     | 27,0     | 7,8                 |
| b. Restant in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:                                                                        | 1,2      | 5,7      | -4,5                |
| c. Restant gelabeld voor huisvesting Oekraïners                                                                                             | 6,2      | -        | 6,2                 |
| d. = a -/-( b+c) beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda en bijdrage huisvesting Oekraïners: | 27,4     | 21,3     | 6,1                 |
| e. Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2025:                                                                                       | 17,1     | 11,8     | 5,3                 |
| f. = a -/-( e) Surplus Grondbedrijf:                                                                                                        | 17,7     | 15,2     | 2,5                 |
| g. = f -/-( b+c) niet gelabeld Surplus Grondbedrijf                                                                                         | 10,3     | 9,5      | 0,8                 |

bedragen X 1 miljoen euro

## Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit is ten opzichte van het MPG 2024 met € 7,8 miljoen toegenomen.

## Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de eigen actieve grondexploitaties, de overige grondposities en de particuliere grondexploitaties / het faciliterend grondbeleid is een risicosimulatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met 90% procent betrouwbaarheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal € 17,1 miljoen kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2024 werd rekening gehouden met een maximaal risico van € 11,8 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit is derhalve met € 5,3 miljoen gestegen.

In de Nota Grondbeleid en de Nota Risicomanagement en Weerbaarheid zijn beleidsregels opgenomen over de Reserve Grondbedrijf en weerstandsvermogen en hoe om te gaan met de beschikbare middelen. Hierbij is de ratio van het Grondbedrijf van belang. De ratio wordt bepaald door de vereiste weerstandscapaciteit te delen door de beschikbare weerstandscapaciteit.

Ratio = beschikbare WSC / benodigde WSC =  $34,8 / 17,1 = 2,04$ . 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 niet bedoeld voor het afdekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar dient om investeringen en schommeling van resultaten van de grondexploitaties te dekken. 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 2024 is de nieuwe grondexploitatie Topsportcampus Diekman geopend, welke onderdeel uit maakte van de projecten opgenomen op de Strategische Investeringsagenda. Het tekort van deze grondexploitatie groot 4,5 miljoen euro is in mindering gebracht op het hiervoor gelabelde surplus, zodat hiervoor nog 1,2 miljoen euro resteert. Verder zijn de hiervoor genoemde ontvangen gelden voor huisvesting Oekraïners (restant € 6,2 miljoen euro) vanuit het surplus gelabeld voor de effecten van (nog te openen) onrendabele grondexploitaties Driehoek-Noord, Telgendijk en UT terrein. De totale gelabelde gelden vanuit het surplus komt hiermee op € 7,4 miljoen euro. Indien wij bij de berekening van de ratio rekening houden met de gelabelde gelden, dan daalt de beschikbare WSC naar 27,4 en de ratio naar 1,60 (beschikbare WSC / benodigde WSC =  $27,4 / 17,1 = 1,60$ ).

In de Nota Risicomanagement en Weerbaarheid is opgenomen dat er binnen het Grondbedrijf voor risicoreservering een ondergrens van 30% van het onderhanden werk plus 30% van de strategische grondvoorraad (excl. landbouwgronden) aanwezig moet zijn. Op dit moment heeft Enschede een onderhanden werk positie van 19,6 miljoen euro, een strategische grondvoorraad (excl. landbouwgronden) van € 9,9 miljoen. De te hanteren ondergrens komt daarmee uit op € 8,9 miljoen en een vereiste weerstandscapaciteit van 17,1 miljoen, zodat aan de vereisten van de Nota Risicomanagement en Weerbaarheid wordt voldaan. De Reserve Grondbedrijf is van voldoende omvang ten opzichte van de geïdentificeerde risico's op de gehele portefeuille. Conclusie is dat het Grondbedrijf haar risico's zelfstandig kan dragen, mochten ze zich in volle omvang voordoen.

## Aanpassing kredieten

Ten opzichte van deze stand per 31-12-2024 is er voor het totaal van alle complexen € 2,7 miljoen minder krediet benodigd. Voor een inhoudelijke toelichting over het krediet per project wordt verwezen naar bijlagen 1 tot en met 5 van het MPG 2025 deel 2.

| Overzicht kredieten           |                            |                                     |                          |                    |                    |                        |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| project                       | verstrekt krediet t/m 2024 | gerealiseerde kosten per 31-12-2024 | nog te realiseren kosten | totale kosten grex | aanpassing krediet | overschrijding krediet |
| Bouwgrond in exploitatie      | 616.700                    | 505.700                             | 110.300                  | 616.000            | -700               | -0,1%                  |
| Gronden MVA                   | 25.800                     | 17.000                              | 6.400                    | 23.400             | -2.400             | -9,3%                  |
| Gronden VHG                   | 3.000                      | 800                                 | 2.500                    | 3.300              | 300                | 10,0%                  |
| Particuliere Grondexploitatie | 7.800                      | 5.600                               | 2.900                    | 8.400              | 600                | 7,7%                   |
| Erfpachtscomplex              | 20.800                     | 18.300                              | 2.000                    | 20.300             | -500               | -2,4%                  |
| Totaal                        | 674.100                    | 547.400                             | 124.100                  | 671.400            | -2.700             | -0,4%                  |

(bedragen x € 1.000)

Voor het faciliterend grondbeleid (kostenverhaal) worden de kredieten eveneens bij het vaststellen van het MPG geactualiseerd. Bij nieuwe projecten met een kostenverhaal van meer dan € 250.000,- wordt separaat krediet gevraagd bij de Raad.

## *Strategische Investeringsagenda*

Op de Strategische Investeringsagenda welke jaarlijks wordt geactualiseerd, staan de locaties vermeld op welke de gemeente voornemens is om te gaan investeren om daarmee bij te dragen aan de realisatie van de strategische doelen in de stad. 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 naar het MPG. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.8 en 2.11 van het MPG 2025 deel 1.

## **Afweging en alternatieven**

n.v.t.

## **Participatie**

n.v.t.

## **Communicatie**

n.v.t.

## **Vervolg**

De resultaten van het MPG 2025 zijn verwerkt in de gemeenterekening 2024. Omdat mutaties zijn opgetreden in de ramingen wordt ook de (meerjaren) begroting gewijzigd.

## **Bijlagen**

Raadsbesluit MPG 2025

MPG 2025 deel 1

MPG 2025 deel 2 (geheime bijlage, ter inzage bij de griffie)

Begrotingswijzigingen

Infographics

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_**  
**de loco-Secretaris,                      de Burgemeester,**

E.A. Smit

R.W. Bleker