GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Meerjaren Perspectief Grondbedrijf MPG 2023		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	25 april 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300019629

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2023 vast te stellen;
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage *MPG 2023 deel 2*, op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet te laten voortduren tot evaluatiedatum 1-7-2028;
3. De kredieten voor het MPG gewijzigd vast te stellen conform bijlage 1 tot en met 5 van deel 2 van het MPG 2023 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 2023 heeft het college op 6 december 2022 de Notitie van Uitgangpunten MPG 2023 met daarin de parameters, programma, planning en prijzen vastgesteld.

De besluitvorming over het MPG gebeurt voorafgaand aan het vaststellen van de gemeenterekening 2022. Met het vaststellen van de kredieten voor het MPG 2023 worden ook de nieuwe budgetkaders voor de complexen vastgesteld. Deze vormen daarmee het nieuwe financiële kader voor de projecten in 2023. 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 2023.

Het MPG 2023 bestaat uit een openbaar deel 1 en een geheim deel 2. Deel 1 betreft een totaalverantwoording aan over het gevoerde grondbeleid en de bereikte resultaten in 2022 met daarbij een vooruitblik op 2023 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 31-12-2022. 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 2022 verliep de verkoop van gronden voor woningbouw voor wat betreft de gemeentelijke kaveluitgifte voorspoedig. Geprognosticeerd was om bouwgrond voor 30 woningen te verkopen. In totaal werd grond voor 21 woningen verkocht. De bouwgrond voor 13 woningen in het plan Leuriks-Oost is doorgeschoven naar 2023 in verband met vertraging in de bestemmingsplanprocedure. Het aantal opties op een kavel en verkoopovereenkomsten laten ook voor 2023 een positief beeld zien. Voor 2023 is de uitgifte van bouwgrond voor de realisatie van 276 woningen (waarvan 195 sociale woningen in het Kennispark) in de prognose opgenomen, terwijl per 01-01-2023 al opties en contracten voor de levering van bouwgrond voor 102 woningen (exclusief de sociale woningen in het Kennispark) voorhanden waren. Door de positieve ontwikkeling op de grondverkopen raken we door onze bestaande voorraad heen. Om dit op te vangen is het project Eschmarkerveld in voorbereiding, in de loop van dit jaar wordt verwacht dat dit plan ter besluitvorming kan worden aangeboden. Daarnaast heeft u op 30 januari jl. positief besloten over het plan Versneld Modulair Bouwen (200 woningen).

Volgens de prognose was voor projectmatige bouw grond voor 113 woningen geprognosticeerd, is grond verkocht voor 43 woningen. 90 woningen (Centrumkwadraat) zijn niet gerealiseerd en verder uitgefaseerd. Voor wat betreft de projectmatige bouw horen wij zorgelijke geluiden vanuit de markt. Het wordt steeds lastiger om projecten ten uitvoer te brengen door de hoge inflatie, de stijgende bouwkosten, hogere hypotheekrente en afnemende consumentenvertrouwen. Hier is rekening mee gehouden door in de grondexploitaties opgenomen gronden voor projectmatige bouw verder uit te faseren.

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 2022 zijn voor totaal 273 woningen exploitatie-overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 206 gestapelde woningen en 67 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Er zijn ook nog exploitatie-overeenkomsten afgesloten voor realisatie van andere functies dan woningbouw, dit betreffen de realisatie van nieuwbouw van het zwembad, 1.000 m2 BVO kantoren in het project Stationsplein 1-5 en 114 m2 BVO kantoren in het project Visserijstraat 3-5.

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota’s verstuurd voor zogenaamde 'nieuwe Initiatieven’ waarbij de werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vóór het sluiten van overeenkomsten wordt afgerekend. Het gaat om 269 woningen, waarvan 40 gestapelde woningen (appartementen) en 229 grondgebonden woningen.

Bedrijven en kantoren

Bij de verkoop van gronden voor bedrijvigheid werd de in 2022 opgaande lijn verder doorgezet, de realisatie is wederom hoger dan de prognose. Geprognosticeerd was gronduitgifte voor 29.385 m² bedrijventerrein, verkocht grond is 40.720 m² bedrijventerrein. Gezien het aantal opties/reserveringen en verkopen in de afrondende fase, is de verwachting dat de voor de jaarschijf 2023 geprognosticeerde m² gehaald wordt. Voor 2023 is een afzet voorzien van 2,2 hectare bedrijfsgrond. Door de positieve ontwikkeling op de grondverkopen raken we door ook hier door onze bestaande voorraad heen. Momenteel wordt gewerkt aan het verleggen van het warmtenet in het project Oostkrans-Usseleres (Morshoek). De verwachting is dat er eind 2023 kan worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels. Daarnaast heeft u op 7 maart 2022 het college opdracht gegeven om op zoek te gaan naar 20 tot 40 hectare bedrijventerrein om daarmee te voorzien in de benodigde uitbreidingsruimte voor bedrijven.

Voor de kantoren zien we nog niet veel verbetering, ondanks dat er in 2022 wel is verkocht. Geprognosticeerd (en verkocht) werd 7.364 m² bouwgrond op het Kennispark. Voor 2023 is het aantal opties en overeenkomsten nog beperkt. In 2021 is er een marktanalyse op de kantorenmarkt uitgevoerd, op basis hiervan is in 2022 het beleidskader voor kantoren herzien. Het herziene beleidskader is begin 2023 aan u aangeboden voor besluitvorming. Eventuele gevolgen van nieuw beleid zullen worden verwerkt in het MPG 2024.

Voor meer actuele informatie ten behoeve van de individuele projecten verwijzen wij graag naar projectview, het raadsinformatiesyteem voor de gebiedsontwikkelingsprojecten.

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.

Na een periode van sterk oplopende woningprijzen, heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. Hoewel er op jaarbasis nog sprake was van een lichte stijging van de woningprijzen, is de verwachting dat de woningprijzen zullen gaan dalen. De hogere rente en gestegen bouwkosten zorgen voor een verminderde financierbaarheid van woningen voor particulieren en de bouwprojecten van beleggers. Ondanks de ontwikkelingen van kosten en prijzen stonden in 2022 de opbrengsten van de grondexploitaties niet onder druk, de bouwkosten namen echter wel snel toe. Het effect van de toegenomen kosten werd deels ook weer teniet gedaan door toegenomen (incidentele) opbrengsten, waardoor de financiële gevolgen op MPG totaalniveau in 2022 beperkt bleven. De grondverkopen voor bedrijventerreinen en woningbouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap verliepen conform prognose. Daar tegenover bleven grondverkopen voor projectmatige woningbouw achter en ook de verkoop van bouwgrond voor kantoren liet, evenals in vorige jaren, (nog) geen verbetering zien.

De diverse projecten in het MPG 2023 laten per saldo een totale verslechtering zien van € 0,6 miljoen. Deze verslechtering komt ten laste van de Reserve Grondbedrijf, waardoor deze afneemt tot € 25,7 miljoen positief per 31-12-2022. Naast de toegenomen Reserve Grondbedrijf zijn, ten opzichte van het MPG 2022, ook de risico's van de grondexploitaties toegenomen. Het gaat daarbij om een bedrag van € 1,4 miljoen, waarmee de vereiste weerstandscapaciteit per 1-1-2023 uitkomt op € 14,9 miljoen. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt doordat is gerekend met de mogelijke effecten van een terugval van de vastgoedmarkt (in het bijzonder de verslechterde marktontwikkelingen voor de projectmatige woningbouw).

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 2023 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 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 dit voorstel geheimhouding op te leggen. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Deze uitzonderingen staan genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo).Wat betreft de geheimhouding van dit voorstel gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo. Openbaarmaking weegt niet op tegen de volgende belangen:

a. Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder b, van de Woo).
Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het openbaar maken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is onder meer sprake als bij gebiedsontwikkelingen openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen/ontwikkelaars aantast of verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan bijvoorbeeld het openbaar maken van grondprijzen, de voor de gemeente aanvaardbare rendementen en de strategie van de gemeente in het vervolg van de 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 fabricagegevens (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 maar per saldo is het ten opzichte van het MPG 2022 (€ 657,7 miljoen) gelijk gebleven en behoeft geen verdere bijstelling.

Risico's
De inflatie is sinds de zomer van 2021 snel gestegen en bevindt zich momenteel fors boven de gestelde 2% doelstelling voor prijsstabiliteit van de Europese Centrale Bank (ECB). Centrale banken grijpen in met renteverhogingen, waardoor financiële condities in korte tijd zijn verkrapt. Volgens De Nederlandsche Bank (DNB) blijft de inflatie mogelijk ook langer hoog dan waar economische ramingen en de financiële markten nu rekening mee houden. Ook hebben de toegenomen financieringskosten een neerwaarts effect op de bedrijfsinvesteringen: geld lenen kost nu meer geld (rente), waardoor sommige investeringen te duur worden en worden uitgesteld. Tot slot duren de economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne voort, met name via aanbodverstoringen en hogere en snel veranderende prijzen van energiebronnen en grondstoffen.

In onze grondexploitaties houden we voor dit jaar en volgende jaren al rekening met extra kostenstijgingen als gevolg van mondiale economische ontwikkelingen.

Huidige en toekomstige verslechteringen van de resultaten van de grondexploitaties en de risico's moeten worden opgevangen met binnen het grondbedrijf in de afgelopen jaren opgebouwd vermogen in de Reserve Grondbedrijf. Deze moet daarvoor voldoende gevuld zijn. De effecten van de hoge inflatie en een mogelijk afkoelende 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 risico's verbonden aan het uit te voeren grondbeleid worden ingeschat en financieel vertaald met een 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 2023 laten per saldo een verslechtering zien van € 0,6 miljoen. Deze verslechtering komt ten laste van de Reserve Grondbedrijf, waardoor deze daalt tot € 25,7 miljoen positief.

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)	
Reserve per 31-12-2021	26,3
Effecten herziening	-0,6
Reserve per 31-12-2022	**25,7**

De verslechtering 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.

De financiële effecten van de verschillende administratieve complexen op de Reserve Grondbedrijf is als volgt:

		effect Totaal
1a.	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-3.552.000
1b.	BIE (2 nieuwe grondexploitaties 2022: verlieslatend)	-4.795.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	3.193.000
3	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-1.006.000
	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-217.000
4	Erfpachtcomplex	1.940.000
5	Particuliere grondexploitaties	-165.000
6	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	3.998.000
	Resultaat	**-604.000**

Financiële gevolgen actieve grondexploitaties
De herziening van de grondexploitaties (BIE) leidt per saldo tot een negatief effect op de Reserve Grondbedrijf van € 5,2 miljoen. Dit bedrag bestaat uit verslechtering van lopende verlieslatende grondexploitaties (€ 1,9 miljoen), afsluiten verlieslatende grondexploitaties (o.a. de Kop Boulevard) met een additioneel tekort (€ 1,7 miljoen), te samen € 3,6 miljoen. Daarnaast zijn er twee verlieslatende grondexploitaties toegevoegd (Versnelling Cromhoff en Velve Kleine Bouwplannen) met een tekort van € 4,8 miljoen. De genomen winst ter hoogte van € 3,2 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 2023 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 komst van de reserve. Verder is er een positief effect van de particuliere grondexploitaties:

projecten konden met een voordeel worden afgesloten, dit komt eveneens ten gunste van de reserve. Ten slotte zijn er (overige) mutaties in de vorm van een in 2022 bij vaststelling van de grondexploitatie Versnelling Cromhoff ingestelde verliesvoorziening en ontvangen interne bijdragen uit Reserve Investeringsagenda en de Bodemgelden. Volgens de BBV regelgeving mogen deze bijdragen niet rechtstreeks ten gunste van de grondexploitatie komen, maar moet deze in de Reserve Grondbedrijf worden geboekt.

Ontwikkeling toekomstige winsten
De begrote nog te realiseren winst bedraagt op basis van de POC berekening (langjarig) € 2,6 miljoen welke op termijn wordt toegevoegd aan de reserve GB.

Weerstandscapaciteit

Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit	MPG 2023	MPG 2022	Verschil 2023 -2022
a. Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf :	25,7	26,3	-0,6
b. in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:	5,7	5,7	-
c. = a-/-b beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda:	20,0	20,6	-0,6
d. Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2023:	14,9	13,5	+1,4
e. = a -/- d Surplus Grondbedrijf:	10,8	12,8	-2,0

bedragen X 1 miljoen euro

Beschikbare weerstandscapaciteit
De beschikbare weerstandscapaciteit is ten opzichte van het MPG 2022 met € 0,6 miljoen afgenomen.

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 € 14,9 miljoen kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2022 werd rekening gehouden met een maximaal risico van € 13,5 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit is derhalve met € 1,4 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 = 25,7 /14,9 = **1,72**. 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 13,4 miljoen euro en een vereiste weerstandscapaciteit van 14,9 miljoen euro (30% van 13,4 miljoen = 4,0 miljoen), zodat aan de vereisten van de Financiële verordening 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 deze risico's, mochten ze zich in volle omvang voordoen, zelfstandig kan dragen.

Aanpassing kredieten
Ten opzichte van deze stand per 31-12-2022 is er voor het totaal van alle complexen geen extra krediet benodigd, wel is er op onderdelen sprake van mutaties. Voor een inhoudelijke toelichting over het krediet per project wordt verwezen naar bijlagen 1 tot en met 5 van het MPG 2023 deel 2.

Overzicht kredieten

project	verstrekt krediet t/m 2022	gerealiseerde kosten per 31-12-2022	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	over-schrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	608.500	532.100	75.600	607.700	-800	-0,1%
Gronden MVA	17.800	13.300	3.400	16.600	-1.200	-6,7%
Gronden VHG	1.900	500	2.600	3.100	1.200	63,2%
Particuliere Grondexploitatie	10.300	6.400	3.700	10.100	-200	-1,9%
Erfpachtscomplex	19.200	18.300	1.800	20.200	1.000	5,2%
Totaal	657.700	570.600	87.100	657.700	0	0,0%

(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.

Afweging en alternatieven
n.v.t.

Participatie
n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

Vervolg
De resultaten van het MPG 2023 zijn verwerkt in de gemeenterekening 2022. Omdat mutaties zijn opgetreden in de ramingen wordt ook de (meerjaren) begroting gewijzigd.

Bijlagen

Raadsbesluit MPG 2023
MPG 2023 deel 1
MPG 2023 deel 2 (geheime bijlage, ter inzage bij de griffie)
Begrotingswijzigingen
Infographics MPG 2023

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, E.A. Smit

de Burgemeester, R.W. Bleker