

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen gewijzigde grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	5 december 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300094570

Wij stellen u voor te besluiten om:

- 1) De locatie Brandweerkazerne, ter grootte van 5.147 m², te verwijderen uit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en daarmee het geplande programma van 3.000 m² kantoor, 2.300 m² voorzieningen en 62 woningen voorlopig niet te ontwikkelen.
- 2) De gewijzigde grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat zuidzijde met peildatum 1-1-2023 vast te stellen;
- 3) Ten behoeve van de uitvoering van deze grondexploitatie krediet te verlagen met € 2,7 miljoen, naar € 13,1 miljoen;
 - a) en dit krediet te dekken door
 - opbrengsten uit grondverkoop
 - een bijdrage uit de subsidie Woningbouwimpuls van € 1,8 miljoen
 - een bijdrage van 170.000 euro uit het investeringsproject Molenstraat (7473001) -
 - een bijdrage van € 3,3 miljoen uit de reserve Grondbedrijf ter dekking van het tekort
- 4) De locatie brandweerkazerne te administreren als strategische grondvoorraad onder Overige gronden MVA (Materiele Vaste Activa), totdat een passend ruimtelijke programma is belegd voor deze locatie.
- 5) De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 3 februari 2020 heeft B&W het ambitiedocument Centrumkwadraat vastgesteld en heeft de raad deze voor kennisgeving aangenomen. Het ambitiedocument is bedoeld voor de verdere ontwikkeling van het Centrumkwadraat en dient als basis voor het gesprek met eigenaren, bewoners, marktpartijen en andere partners in de stad.

Het ambitiedocument Centrumkwadraat heeft geholpen Centrumkwadraat op de kaart te zetten bij het Rijk en de Provincie, maar ook bij ontwikkelaars. Het Rijk heeft in het kader van de Woningbouwimpuls de gemeente Enschede een subsidie toegekend van 3 miljoen euro voor de 1e fase Centrumkwadraat en de provincie heeft een bijdrage geleverd van 1 miljoen voor stadsarrangementen. Dit heeft er mede toe geleid dat de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde op 28 juni 2021 is vastgesteld door de raad.

Binnen de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde als onderdeel van de 1^e fase centrumkwadraat zijn drie pijlers te onderscheiden, te weten: aanpassing van de openbare ruimte (diverse investeringsprojecten), projecten die door marktpartijen voor eigen rekening en risico ontwikkeld worden (faciliterend grondbeleid) en de actieve gebiedsontwikkeling Molenstraat Zuidzijde waarin de deelprojecten Brandweerkazerne, Bölke en Pakhuiskwartier onderdeel van maken.

Op het Pakhuiskwartier wordt begin 2024 gestart met de bouw van de eerste 99 sociale huurwoningen van de in totaal 225 woningen die er gepland staan. De vergunningaanvraag daarvoor loopt. Verder wordt voor de overige 4 gebouwen in het Pakhuiskwartier een tender voor de verkoop van de gronden voorbereid. Op de Bölke locatie loopt inmiddels de vergunningaanvraag voor 103 woningen. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het terrein wordt bouwrijp gemaakt.

Voorgesteld wordt aan de raad om deze grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde te herzien. De herziening heeft betrekking op de realisatie van het voorgenomen programma van de Brandweerkazerne. Door de huidige economische omstandigheden, waarin de rente en de bouwkosten torenhoog zijn, is het voor ontwikkelaars erg moeilijk om eindbeleggers te vinden die kantoorruimte, commerciële voorzieningen en in mindere mate woningen willen afnemen. De huidige beperkte vraagmarkt naar het geplande programma in de Brandweerkazerne, maakt dat de taxatiewaarde van de Brandweerkazerne substantieel lager is dan

voorgaande jaren. Naast 3.000 m² kantoor en 2.300 m² commerciële voorzieningen waren er voorlopig ook nog 62 woningen voorzien voor de locatie Brandweerkazerne. Voor deze locatie is ook nog geen bestemmingsplanwijziging in procedure. Om flexibiliteit te waarborgen voor toekomstige bestemmingen van de Brandweerkazerne, wordt voorgesteld deze locatie voorlopig niet te ontwikkelen vanuit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. In plaats daarvan wordt de locatie als strategische grond geadministreerd onder Overige gronden MVA (Materiele Vaste Activa) totdat er een weloverwogen beslissing is genomen over het toekomstige gebruik. De onttrekking van de Brandweerkazerne uit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde betekent niet per definitie dat de visie op het gebied, en specifiek de invulling van de Brandweerkazerne, verandert. De locatie brandweerkazerne blijft hiermee onderdeel van de visie Centrumkwadraat.



Publieksvriendelijke samenvatting

De grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat zuidzijde omvat 3 deelgebieden namelijk, het Pakhuiskwartier, de Bölke locatie en de Brandweerkazerne. Voorgesteld wordt aan de raad om de grondexploitatie te herzien. De herziening heeft betrekking op de realisatie van het programma voor de Brandweerkazerne. Door de huidige economische omstandigheden, waarin de rente en de bouwkosten torenhoog zijn, is het voor ontwikkelaars erg moeilijk om eindbeleggers te vinden die kantoorruimten en commerciële ruimtes willen afnemen. Mede hierdoor is er dit moment geen tot zeer geringe vraag naar kantoorlocaties en commerciële ruimtes in de stad. Dit geldt in mindere mate ook voor huurwoningen.

De huidige zwakke vraagmarkt voor het geplande programma in de Brandweerkazerne bestaande uit 3.000 m² kantoorruimte, 2.300 m² voorzieningen en 62 woningen, maakt dat de taxatiewaarde van de Brandweerkazerne daardoor substantieel lager is, dan in 2021 toen de grondexploitatie is vastgesteld. Om flexibiliteit te waarborgen voor toekomstige bestemmingen van de Brandweerkazerne, wordt voorgesteld deze locatie voorlopig niet te ontwikkelen vanuit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. In plaats daarvan wordt het geadministreerd als strategische grondvoorraad onder Overige gronden MVA (Materiele Vaste Activa) totdat er een weloverwogen beslissing is genomen over het toekomstige gebruik en de economische omstandigheden dit toelaten.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Door de gewijzigde grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde vast te stellen, zijn we in staat flexibiliteit en realisme te waarborgen binnen de grondexploitatie in het licht van veranderende marktomstandigheden en toekomstige ontwikkelingen. Wanneer een passend programma is belegd voor de Brandweerkazerne locatie zal dit programma, het benodigde bestemmingsplan en daarbij horende grondexploitatie hiervoor separaat aan u worden voorgelegd.

Het project Centrumkwadraat sluit aan bij het de thema's De Bruisende Stad, Innovatieve Ondernemende Stad en de Groene Duurzame Stad met als doelen het creëren van betaalbare woningen, het behouden en ontwikkelen van talent en bijdragen aan klimaatadaptatie.

Argumenten

1.1 Gebrekkige vraagmarkt naar programma Brandweerkazerne door economische omstandigheden

Door de huidige economische omstandigheden, waarin de rente en de bouwkosten torenhoog zijn, is het voor ontwikkelaars erg moeilijk om eindbeleggers te vinden die kantoorruimte, commerciële voorzieningen en, in mindere mate, huurwoningen willen afnemen.

De huidige beperkte vraagmarkt naar het geplande programma in de Brandweerkazerne, maakt dat de taxatiewaarde van de Brandweerkazerne substantieel lager is dan voorgaande jaren. Naast 3.000 m² kantoor en 2.300 m² commerciële voorzieningen waren er voorlopig ook 62 woningen voorzien voor de locatie Brandweerkazerne, deze zullen door onderhavige kaderwijziging voorlopig niet worden ontwikkeld. Om flexibiliteit te waarborgen voor toekomstige bestemmingen voor de Brandweerkazerne, wordt voorgesteld deze locatie voorlopig niet te ontwikkelen vanuit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. Voor deze locatie is daarnaast ook nog geen bestemmingsplanwijziging in procedure, wat de mogelijkheid geeft om deze flexibiliteit te waarborgen.

2.1 Wijziging van de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat bij planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, de gewijzigde grondexploitatie opnieuw door de raad moet worden vastgesteld. Omdat het verwijderen van de Brandweerkazerne uit de grondexploitatie een planinhoudelijke wijziging betreft, is een raadsbesluit nodig.

2.2 De grondexploitatie verslechtert door dit besluit

Het financieel kader van het project bestaat uit de lopende grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. Deze maakt deel uit van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) en kent per 1-1-2023 een verwacht nadelig exploitatieresultaat van circa € 2,5 miljoen op netto contante waarde (NCW).

Met de voorgestelde wijziging, het onttrekken van de Brandweerkazerne uit de grondexploitatie, worden de kosten van de verwerving, sloop, bouwrijp maken, de ruimtelijke procedure, planbegeleiding, beheerskosten en -opbrengsten en de opbrengst van de verkoopwaarde van de grond uit de grondexploitatie onttrokken. Ook is de looptijd van het project met een jaar ingekort. Wanneer u besluit om de brandweerkazerne uit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde te halen, betekent dit dat er € 2,7 miljoen aan kosten en € 3,6 miljoen aan opbrengsten worden onttrokken aan de grondexploitatie. Door onderhavige wijzigingen verslechtert het saldo van de grondexploitatie met ca. € 0,87 miljoen op netto contante waarde (NCW). De grondexploitatie zal dan uitkomen op een nadelig saldo van ca. € 3,3 miljoen NCW. Dit bedrag moet worden gedekt uit de reserve Grondbedrijf.

3.1. Door de voorgestelde wijziging is een lager krediet nodig

Bij de vaststelling van de grondexploitatie op 28 juni 2021 is door de raad krediet voor het project verleend. Bij vaststelling van het MPG 2023 is voor totaal € 15,8 miljoen (het totaal van alle kosten in de grondexploitatie) krediet beschikbaar. Naar aanleiding van deze wijziging moet het krediet met € 2,7 miljoen worden verlaagd naar € 13,1 miljoen.

Voor deze wijziging van het krediet, is eveneens een besluit van de raad nodig. De kosten van dit krediet worden gedekt door de grondopbrengsten, een bijdrage uit de subsidie Woningbouwimpuls van 1,8 miljoen euro, en bijdrage uit het investeringsproject Molenstraat (7473001) en een bijdrage uit de reserve Grondbedrijf ter dekking van het tekort. De bijgevoegde begrotingswijziging betreft alleen de onttrekking van de Brandweerkazerne en daarmee de onttrekking van de opgenomen benodigde kosten en opbrengsten. De reguliere jaarlijkse herzieningseffecten worden in het MPG 2024 begroot.

4.1 Door de brandweerkazerne te administreren als strategische grond onder Overige gronden MVA wordt flexibiliteit gewaarborgd.

Deze kaderwijziging is noodzakelijk om flexibiliteit en realisme te waarborgen in de grondexploitatie in het licht van veranderende marktomstandigheden en toekomstige ontwikkelingen. In plaats daarvan wordt de locatie als strategische grond geadministreerd onder Overige gronden MVA totdat er een weloverwogen beslissing is genomen over het toekomstige gebruik en gewenste programma op deze locatie. In de tussentijd kan de locatie voor diverse andere doeleinden worden gebruikt.

Risico's

1.1 Niet kunnen voldoen aan criteria woningbouwimpuls

Door de Brandweerlocatie te onttrekken aan de grondexploitatie en voorlopig niet te ontwikkelen, loopt de gemeente het risico dat de einddatum en de aantallen te realiseren woningen voor de subsidie woningbouwimpuls niet worden gehaald. Dit kan betekenen dat het Rijk een bijstelling doet van het beschikbaar gestelde subsidiebedrag. Echter, wordt verwacht dat door versnelling van andere ontwikkelingen binnen het Centrumkwadraat (ontwikkeling Brammelerdwardsstraat) de belangrijkste eis van aantallen woningen en startbouw data worden gehaald.

Het Rijk heeft in het kader van de Woningbouwimpuls de gemeente Enschede in 2020 een subsidie van 3 miljoen euro toegekend voor de 1e fase Centrumkwadraat. Het doel van deze subsidie is om de woningbouw te stimuleren. De woningbouwimpuls levert een belangrijke bijdrage aan (I) het versnellen van de woningbouw en (II) de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomens.

1.2 Er is een risicoanalyse opgesteld

Voor de financiële risico's van de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde is een risicoanalyse opgesteld. Het risicoprofiel van de vastgestelde grondexploitatie wijzigt door dit besluit in positieve zin. De afzet van grond t.b.v. kantoren en commerciële voorzieningen is als een relatief groot risico bestempeld. Door deze kaderwijziging, waarmee dit risico grotendeels wegvalt, kan het risicoprofiel naar beneden worden bijgesteld. Daarentegen verslechtert de grondexploitatie Centrumkwadraat-Molenstraat Zuidzijde met € 0,87 miljoen door onderhavige wijzigingen. De locatie Brandweerkazerne wordt na dit besluit als strategische grond geadministreerd onder Overige gronden MVA, de risico's die daarmee gepaard gaan vallen onder het risicoprofiel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG).

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met de voorgestelde wijziging, het onttrekken van de brandweerkazerne uit de grondexploitatie, worden de kosten van de verwerving, sloop, bouwrijp maken, de ruimtelijke procedure, planbegeleiding, beheerskosten en -opbrengsten en de opbrengst van de verkoopwaarde van de grond, uit de grondexploitatie onttrokken. Ook is de looptijd van het project met een jaar ingekort. Wanneer de raad besluit om de brandweerkazerne uit de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde te halen, betekent dit dat er € 2,7 miljoen aan kosten en € 3,6 miljoen aan opbrengsten worden onttrokken aan de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. Naar aanleiding van deze wijziging kan het krediet met € 2,7 miljoen worden verlaagd. Voor de wijziging van het krediet is eveneens een besluit van de raad nodig. De kosten van dit krediet worden gedekt door de grondopbrengsten, een bijdrage uit de subsidie Woningbouwimpuls van 1,8 miljoen euro, en bijdrage uit het investeringsproject Molenstraat (7473001) en een bijdrage uit de reserve Grondbedrijf. Omdat door deze kaderwijziging tevens € 3,6 miljoen aan grondopbrengsten worden onttrokken, is een hogere bijdrage uit de reserve grondbedrijf benodigd.

	Bedrag voor kaderwijziging (MPG 2023)	Bedrag na kaderwijziging
Krediet		
Verwervingen	€ 6.484.230	€ 6.413.280
Uitvoeringskosten	€ 5.597.646	€ 3.506.707
plankosten	€ 1.394.184	€ 1.388.278
Totaal benodigd krediet	€ 15.806.702	€ 13.095.494
	Bedrag voor kaderwijziging (MPG 2023)	Bedrag na kaderwijziging
Dekking krediet		
Grondopbrengsten	€ 11.067.903	€ 7.489.138
Bijdrage Wbi	€ 1.800.000	€ 1.800.000
Saldo grex E.W.	€ -2.938.799	€ -3.806.356
Saldo grex NCW	€ -2.508.237	€ -3.313.662
Bijdrage investeringsproject Molenstraat via reserve GB	€ 170.000	€ 170.000
Saldo grex NCW (Bijdrage reserve GB)	€ -2.338.237	€ -3.143.662

De locatie Brandweerkazerne zal opgenomen worden als strategische grondvoorraad onder Overige gronden MVA (Materiele Vaste Activa), totdat een passend ruimtelijke programma is belegd voor deze locatie. Naast de boekwaarde van de grond, zullen de kosten en opbrengsten ten aanzien van het beheer van de brandweerkazerne ook ten laste komen van de strategische grondvoorraad Overige Gronden MVA.

Afweging en alternatieven

Het alternatief is om de Brandweerkazerne niet te onttrekken aan de grondexploitatie Centrumkwadraat-Molenstraat Zuidzijde. De huidige beperkte vraagmarkt, voor het geplande programma in de Brandweerkazerne (3.000 m2 kantoor, 2300 m2 voorzieningen en 62 woningen), maakt dat de taxatiewaarde van de Brandweerkazerne daardoor substantieel lager is, dan in 2021 toen de grondexploitatie is vastgesteld waardoor de te treffen verliesvoorziening aanzienlijk groter wordt en daarmee de belasting op de reserve grondbedrijf. Deze kaderwijziging is noodzakelijk om flexibiliteit en realisme te waarborgen in de grondexploitatie in het licht van veranderende marktomstandigheden en toekomstige ontwikkelingen.

Participatie

Binnen Centrumkwadraat bestaat er een klankbordgroep en daarnaast ook het binnenstadsoverleg. Ook vindt regelmatig overleg en afstemming plaats met de betrokken wijkraden. Afhankelijk per project wordt een klankbordgroep geformeerd met directe omgeving. We informeren de omgeving tijdig en duidelijk. Per project bepalen we de trede op de participatieladder. Bij nieuwe vastgoedprojecten zal deze veelal op de onderste trede blijven. Bij projecten in de openbare ruimte kijken we welke ruimte er is voor invloed van bewoners. Daar zetten we op het niveau van raadplegen met duidelijkheid op in. Zo voorkomen we valse verwachtingen. Mogelijke inzet middelen: inloopavond, langs de deur, projectanimatie, uitgebreide projectpagina.

Communicatie

Omdat communicatie een belangrijke rol speelt in het succes van Centrumkwadraat is er een separate strategie ontwikkeld voor het project. Daarnaast is een aparte website www.centrumkwadraat.nl ontwikkeld waar alle informatie over het gebied en verschillenden projecten binnen Centrumkwadraat wordt gedeeld.

Vervolg

Na vaststelling van de gewijzigde grondexploitatie zal de brandweerkazerne geadministreerd worden als strategische grondvoorraad onder Overige gronden MVA totdat een passend ruimtelijke programma is belegd voor deze locatie. In de tussentijd zal de bouwkundige staat van de Brandweerkazerne verder worden onderzocht en wordt beoordeeld of de locatie voor diverse andere doeleinden kan worden gebruikt. In het MPG 2024 wordt de grondexploitatie geactualiseerd met de onderhavige nieuwe inhoudelijke kaders en de nieuwe financiële parameters vanuit de Notitie van Uitgangspunten MPG2024.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Raadsbesluit Herziening Grex Centrumkwadraat-Molenstraat Zuidzijde	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	Begrotingswijziging Herziening Grex Centrumkwadraat-Molenstraat Zuidzijde	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker