GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststelling grondexploitatie Bekspringhoek 170		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Aangeboden aan Raad	11 november 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500026324
		Casenummer	bv25000419

Wij stellen u voor te besluiten om:

De raad voorstellen:
1. De grondexploitatie Bekspringhoek 170 vast te stellen;
2. Hiervoor een krediet te verstrekken van € 1.165.857,-- en deze te dekken uit de geprognotiseerde grondopbrengsten en het tekort ter grootte van € 5.014,-- (op eindwaarde) te dekken uit de Reserve Grondbedrijf zoals nader gespecificeerd in bijlage 1 *Grondexploitatie Bekspringhoek 170* en bijlage 2 *Toelichting grondexploitatie*;
3. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen, conform bijgevoegde begrotingswijziging;
4. De door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 1 *Grondexploitatie Bekspringhoek 170*, bijlage 2 *Toelichting grondexploitatie* en bijlage 3 *Begrotingswijziging grondexploitatie* voort te laten duren op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i Wet open overheid (Woo) jo. Artikel 89 lid 4 Gemeentewet;

Inleiding en voorgeschiedenis
De school aan de bekspringhoek 170 heeft t/m 2016 gediend als schoolgebouw. Omdat het te maken kreeg met een leerlingenkrimp, is die samen gegaan met andere scholen in de nabije omgeving. De school telde 140 leerlingen en dat zouden er in de toekomst steeds minder worden. Andere scholen (De Averbeke en Willem van Oranje) kampten met dezelfde problemen. Door de leerlingen te verspreiden over deze scholen, kon het gebouw aan de Bekspringhoek 170 dicht.

Na een poos van leegstand en (antikraak) bewoning heeft de gemeente besloten om de school aan te besteden voor woningbouw ontwikkeling. Deze procedure is doorlopen en een marktpartij heeft de school gekocht. Na het uitwerken van de plannen, is deze partij tot de conclusie gekomen dat zij het plan financieel niet rond konden krijgen. De school is uiteindelijk weer terug geleverd aan de gemeente. De gemeente heeft uiteindelijk besloten om de school zelf te slopen en de bouwgrond aan te bieden aan een ontwikkelaar. Dit plan ligt nu voor u.

Publieksvriendelijke samenvatting
De school aan de bekspringhoek 170 staat al een ruime tijd leeg. Het gebouw voldoet niet meer aan zijn functie en kan in huidige staat niet ingezet worden voor een ander doel. Doordat het gebouw in huidige staat geen functie meer kan bekleden, is gekeken naar een andere invulling van de grond. Uit onderzoek is gekomen dat de wijk Helmerhoek-Zuid behoefte heeft aan meer seniorenwoningen. Het toevoegen van seniorenwoningen moet zorgen voor meer doorstroming in de wijk en het vrijspelen van grote woningen voor gezinnen. Met deze insteek is een plan opgezet om 10 seniorenwoningen en 2 half geschakelde woningen te realiseren. Het plan wordt middels een tender in de markt gezet voor minimaal 12 en maximaal 20 woningen. Omdat de realisatie van deze woningen niet past binnen het geldende omgevingsplan, wordt het omgevingsplan herzien.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het slopen van een oude school om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Er worden minimaal 12 en maximaal 20 woningen in de wijk Helmerhoek-zuid toegevoegd, waarvan minimaal 10 woningen specifiek bedoeld zijn als seniorenwoningen. Daarmee wordt bijgedragen aan de strategische opgave om voor iedereen een passende woonruimte te creëren en doorstroming op de woningmarkt in gang te zetten.

Argumenten

1.1 *Met deze grondexploitatie maken we de realisatie van minimaal 12 en maximaal 20 woningen in Helmerhoek-zuid mogelijk*

Met het vaststellen van de grondexploitatie en het bijbehorende krediet wordt het mogelijk om de voor dit bouwplan noodzakelijke investeringen te doen en over te gaan tot gronduitgifte. Specificatie van de grondexploitatie is te vinden in bijlage 1: Grondexploitatie Bekspringhoek 170 en bijlage 2: Toelichting grondexploitatie.

1.2 *Het omgevingsplan maakt het mogelijk om deze 12 tot 20 woningen te realiseren*

In de wijk Helmerhoek-Zuid bestaat de behoefte aan extra woningen en specifiek aan extra seniorenwoningen. Het wijzigen van het omgevingsplan maakt het mogelijk om deze woningen te realiseren.

2.1 Geen aanvullende gebiedsoverstijgende bijdrage vanwege macro-aftopping

In de recent vastgestelde Nota Kostenverhaal is opgenomen dat bij nieuw vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties de gebiedsoverstijgende bijdrage standaard wordt opgenomen, zodat alle kostenverhaalplichtige plannen gelijk worden behandeld. De grondexploitatie Bekspringhoek 170 laat echter een tekort zien. Conform de systematiek van macro-aftopping (waarbij de totale kosten niet hoger zijn dan de totale opbrengsten in een kostenverhaalsgebied) is het in dat geval toegestaan om af te zien van het opnemen van de gebiedsoverstijgende bijdrage in de grondexploitatie. Hiermee wordt voorkomen dat er een tekort op de grondexploitatie zit en blijft de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

3.1 *Het college is bevoegd geheimhouding op te leggen*

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Het betreft hier bijlage 1: Grondexploitatie Bekspringhoek 170, bijlage 2: Toelichting grondexploitatie en bijlage 3: Begrotingswijzing grondexploitatie. Dit gebeurt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding wordt op de stukken melding gemaakt. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de raad deze geheimhouding opheft (art. 89 lid 4 Gemw). Evaluatiedatum is bepaald op 5 jaar na afsluiten grondexploitatie.

3.2 *Er is een grond zoals benoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing*

Voor het college is openbaarheid uitganspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op bijlage 1 (Grondexploitatie Bekspringhoek 170), bijlage 2 (Toelichting grondexploitatie) en bijlage 3 (Begrotingswijziging grondexploitatie) geheimhouding 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) en zijn van toepassing op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Wat betreft bijlage 1 (Grondexploitatie Bekspringhoek 170), bijlage 2 (Toelichting grondexploitatie) en bijlage 3 (Begrotingswijziging grondexploitatie) bij dit voorstel gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo. Artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo is van toepassing in situaties waarin het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de volgende belangen:

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

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel wordt verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan het openbaar maken van grondprijzen. Het is nadelig wanneer bekend wordt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, welke rendementen aanvaardbaar worden geoordeeld enz. Als deze ramingen bekend worden, zouden ondernemers hun aanbod hierop kunnen afstemmen. Ook zou verdergaande openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden en 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.

Risico's

1.1 *Het omgevingsplan moet gewijzigd worden ten behoeve van het project*

Om deze locatie geschikt te maken voor 12 tot 20 nieuwe woningen moet het huidige omgevingsplan gewijzigd worden van maatschappelijk naar wonen. Om het project te kunnen realiseren, moet het omgevingsplan Bekspringhoek 170 onherroepelijk zijn.

1.2 Vertraging in de uitvoering van de plannen

Ook wanneer de gemeenteraad instemt met de grondexploitatie en het krediet beschikbaar stelt, blijft er een risico bestaan dat tegen het omgevingsplan bezwaar en/of beroep wordt ingesteld. Dit kan leiden tot vertraging in de planologische procedure en daarmee in de realisatie van de woningbouwontwikkeling. In het uiterste geval kan dit gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project binnen de geplande termijnen en financiële kaders.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Voor dit project is een krediet benodigd van € 1.165.857,--. Dit krediet wordt gedekt uit de grondopbrengsten. De opbrengsten zijn echter niet voldoende om het krediet te dekken. Het project kent een negatief resultaat op eindwaarde van € 5.014,-- (NCW € 4.632,-- negatief). Dit negatieve resultaat wordt gedekt uit de Reserve Grondbedrijf.

Verdere onderbouwing van de opbrengsten en kosten zijn weergegeven in bijlage 1 *Grondexploitatie Bekspringhoek 170* en bijlage 2 *Toelichting grondexploitatie*. De nieuwe grondexploitatie wordt na vaststelling door de Raad opgenomen in het MPG 2026.

Samenvatting Grondexploitatie	
Krediet (totaal van alle kosten)	€ 1.165.857,--.
Totale opbrengsten	€ 1.123.530,--
Saldo (NCW)	€ - 4.632,-- (negatief)

Risicoanalyse

Financiële risico's

Grondexploitatie algemeen

Voor de financiële risico's van de Gemeente Enschede is een risicoanalyse opgesteld, zie bijlage 2 *Toelichting grondexploitatie*. De risico's kunnen worden onderscheiden in marktrisico's, ramingsrisico's en onzekere gebeurtenissen. De marktrisico's (incl. worstcasescenario) worden op portefeuilleniveau berekend en meegenomen. De ramingsrisico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes. Er is geen sprake van onzekere gebeurtenissen in dit project.

De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de Grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf. Dit project heeft een negatief risicoprofiel (kans op verslechtering is groter dan een kans op verbetering). Op basis van de risicoanalyse zal de vereiste weerstandscapaciteit in totaliteit toenemen met circa € 108.000. Hiervan is circa € 30.000 als gevolg van projectrisico's en € 78.000 betreft marktrisico en worstcasescenario. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)

Voor elke nieuw te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het grondbedrijf per 31-12-2024 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Bekspringhoek 170 verandert deze situatie niet.

Afweging en alternatieven

Alternatieven zijn afgewogen en eerder in het traject geprobeerd tot uitvoering te brengen. Deze insteek van het plan is de meest adequate manier om een positieve invulling te geven aan een verouderd pand.

Participatie
In het kader van de opening van de grondexploitatie heeft geen verstrekkende participatie plaatsgevonden. De toekomstige ontwikkelingen van het plangebied en de sloop van het huidige pand worden daarentegen wel gecommuniceerd richting zowel interne als externe stakeholders.

Communicatie
Voor de grondexploitatie is gecommuniceerd met collega's die daar over gaan.

Interne communicatie
Afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling verzorgt de interne communicatie over dit bestuursvoorstel.

PR over besluit:
Nee

Persbericht, ja of nee:
Nee

Vervolg
Na het openen van de grondexploitatie en het vaststellen van het omgevingsplan wordt de school gesloopt en de grond bouwrijpgemaakt. Tegelijkertijd zal de aanbestedingsprocedure opgezet worden en uiteindelijk de kavel geleverd worden aan de ontwikkelende partij.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Grondexploitatie Bekspringhoek 170	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 2	Toelichting grondexploitatie en risicoanalyse Bekspringhoek 170	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 3	Begrotingswijziging grondexploitatie Bekspringhoek 170	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 4	Raadsbesluit aanvraag krediet grondexploitatie Bekspringhoek 170	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker