Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Herziening grondexploitatie Leuriks Oost		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	29 juni 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100024445

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De herziene grondexploitatie Leuriks Oost, inclusief de bijbehorende toelichting, vast te stellen;
2. Daarbij de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 1 en 2 (toelichting grondexploitatie en begrotingswijziging) te bekrachtigen ingevolge artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
3. Ten behoeve van de grondexploitatie Leuriks Oost het huidige krediet naar beneden bij te stellen met € -0,1 miljoen naar € 20,3;
4. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting en op de balansposities aan te brengen.

Inleiding
Leuriks Oost is een woningbouwontwikkeling aan de oostkant van de stad, onderdeel van de Eschmarke. Het plangebied ligt tussen de Gronausestraat en de Keppelerdijk en aan de Oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Oostweg. Het exploitatiegebied is +/- 13,4 ha groot.
De grondexploitatie die nu ter vaststelling voorligt is het nieuwe financiële kader op basis van het nieuwe bestemmingsplan ‘’Leuriks Oost 2020’’. Dit nieuwe bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” zal in dezelfde raadsvergadering van 20 September 2021 samen met het bijbehorende exploitatieplan aansluitend ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

In het MPG 2021 is Leuriks Oost al opgenomen als een lopende grondexploitatie. Het vigerende bestemmingplan is het ‘’oude’’ bestemmingsplan Eschmarke (1996) met een uit te werken woonbestemming voor het overgrote deel van het terrein. Ongeveer tien jaar geleden heeft de gemeente al eens een bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze is echter door de Raad van State op 1 oktober 2015 grotendeels vernietigd .
In het huidige coalitieakkoord heeft het college het voornemen uitgesproken Leuriks Oost in ontwikkeling te nemen voor woningbouw. In 2019 is dan ook een start gemaakt met het opstellen van een nieuwe stedenbouwkundige schets waarbij woningbouw werd voorzien op gronden in eigendom van de gemeente Enschede. Op basis van die schets is een grondexploitatie opgesteld welke op 9 december 2019 in de raad is vastgesteld. Deze grondexploitatie vormt nog steeds de basis en is opgenomen in het MPG 2021. In 2020 is de stedenbouwkundige schets verder uitgewerkt. Bij deze uitwerking is de keuze gemaakt het exploitatiegebied te vergroten door het toevoegen van percelen welke in eigendom zijn van twee particulieren. Deze percelen waren 10 jaar geleden ook meegenomen. Deze keuze was in 2019 niet gemaakt omdat nog onvoldoende duidelijk was welk effect dit zou hebben op de voortgang en financiën van het project. Uiteindelijke conclusie is dat ruimtelijk bezien het logisch is deze gebieden mee te nemen in de ontwikkeling. Een bijkomend voordeel is dat we met het vergroten van het plangebied meer kavels op de markt kunnen brengen wat wenselijk is als we kijken naar de verwachte vraag. De toevoeging van de particuliere delen zal extra werk met zich meebrengen omdat er een exploitatieplan wordt opgesteld. Dit leidt niet tot veel vertraging gezien het proces gelijktijdig met het opstellen van het nieuwe Bestemmingplan loopt. Daarnaast is het ruimtelijk een beter plan en heeft het plan een financieel beter resultaat.

Met één van de particuliere eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verplichte kostenverhaal is verzekerd voor dat deel. Met de andere eigenaar is geen anterieure overeenkomst gesloten omdat niet duidelijk is met welke partij overeenstemming moet worden bereikt (perceel maakt onderdeel uit van een faillissement dat nu door de curator wordt onderzocht). Daarom brengen we gelijktijdig met het nieuw opgestelde bestemmingsplan een exploitatieplan in procedure (in dezelfde raadsvergadering aansluitend aan dit voorstel). Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingplan voor de particuliere delen

gewaarborgd. Door het vaststellen van de herziene (gemeentelijke) grondexploitatie geldt dit ook voor het gemeentelijke deel.

Publieksvriendelijke samenvatting
De vraag naar woningbouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap rond de 500 á 600 m2, het segment van Leuriks Oost, is groot. Met de vastgestelde financiële kaders is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar en kan de ontwikkeling van Leuriks Oost doorgang vinden. Door de verkoop van deze kavels wordt bijgedragen aan de doelen die in de woonvisie beschreven zijn en wordt voldaan aan de vraag vanuit de woningmarkt.

Beoogd effect
Met dit voorstel de actuele grondexploitatie vast te stellen en het kavelaanbod in overeenstemming te brengen met de vraag/behoefte vanuit de markt. Dit zal naar verwachting resulteren in een voorspoedige uitgifte van kavels in particulier opdrachtgeverschap en de realisatie van kwalitatieve en duurzame woningen in een nieuwe groene wijk. Verder draagt het voorstel bij aan een belangrijk speerpunt uit het coalitieakkoord, namelijk het sturen op een duurzame leefomgeving.

Argumenten
1.1. Na vaststelling hebben we weer een actueel financieel en inhoudelijk kader.
Na vaststelling is er weer een actueel financieel kader op basis waarvan het bestemmingplan kan worden uitgevoerd. Verder is met het exploitatieplan, waarvan de uitkomsten in de grondexploitatie is verwerkt, geregeld dat alle partijen in het gebied die opbrengsten genereren naar verhouding meebetalen aan de inrichting van het gebied tot woningbouwlocatie. Denk hierbij aan de saneringskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Voor nadere toelichting op de kosten en opbrengsten wordt verwezen naar de toelichting verderop in dit voorstel en de vertrouwelijke bijlage.

1.2 Door het vaststellen en verplaatsen van de grondexploitatie Leuriks Oost kan de grondexploitatie Eschmarke eerder worden afgesloten
De grondexploitatie Leuriks Oost is nu nog het laatste langer lopende deelplan binnen de grondexploitatie Eschmarke. De overige deelplannen worden de komende jaren afgesloten. Door de herziene grondexploitatie Leuriks Oost als deelplan uit de grondexploitatie Eschmarke te halen en als zelfstandige grondexploitatie op te nemen in het MPG kan de Eschmarke (de overige deelplannen) eerder worden afgesloten. De Eschmarke kan dan eind 2023 afgesloten worden, wat een positief effect heeft op het financiële resultaat van € 0,04 miljoen op NCW per 1-1-2021.

1.3 Kostenverhaal mogelijk maken bij andere eigenaren dan de gemeente
In de vast te stellen grondexploitatie zijn voor de twee particuliere eigenaren exploitatiebijdragen opgenomen. Voor één van die bijdragen is een exploitatieovereenkomst gesloten (de eigenaar aan de noordkant). Het was vooralsnog niet mogelijk met de eigenaar aan de zuidkant een exploitatieovereekomst te sluiten. In dit stadium is er onduidelijkheid over de vraag wie aldaar de (economische) eigendomsrechten heeft / c.q. uiteindelijk de juridische eigendom zal verkrijgen op deze gronden. Deze onduidelijkheid heeft te maken met het faillissement van de hypotheekhouder / economische eigenaar volgens de hypotheekakte en de nog onbekende uitkomst van de afhandeling van dit faillissement. Eén van de denkbare uitkomsten van de afhandeling van het faillissement is dat de uiteindelijke rechthebbende over enkele jaren tot zelfrealisatie komt. Voor dat geval is het kostenverhaal geregeld in het exploitatieplan en zijn de uitkomsten verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.
Artikel 6.12 van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) gaat ervan uit dat een exploitatieplan verplicht is als kostenverhaal niet anderszins verzekerd is door een anterieure overeenkomst met een derde of gemeentelijke zelfrealisatie door grondverkoop. Met het in de grondexploitatie verwerkte exploitatieplan worden de kosten van de ontwikkeling naar rato van de opbrengstenpotentie verhaald als dat deel van het plan tot ontwikkeling komt en kunnen de exploitatiebijdragen worden geïnd.

2.1 Het is aan de gemeenteraad om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen
Het College kan geheimhouding opleggen op stukken die aan (leden van) de Raad worden overlegd op grond van artikel 55 Gemeentewet en op grond van een belang van artikel 10 Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB). Van de geheimhouding wordt melding gemaakt op de stukken. Op 29 juni 2021 heeft het College geheimhouding opgelegd op bijlage 1 en 2 van dit voorstel. De verplichting tot geheimhouding vervalt, indien de Raad die geheimhouding niet bekrachtigt in haar eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de raadsleden aanwezig zijn (artikel 25 lid 3 Gemeentewet)

2.2 Er zijn gronden van artikel 10 van de Wob van toepassing
Voor het college is openbaarheid het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld op de herziening grondexploitatie Leuriks Oost en de bijhorende bijlage 1 en 2 geheimhouding op te leggen.
Bij het voorstel of op de documenten waar geheimhouding kan worden opgelegd, zijn de belangen uit artikel 10 Wob afgewogen. De geheimhouding kan worden gebaseerd op de volgende gronden:

- Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob).
  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

3.1. Door de herziening van de grondexploitatie is er minder krediet benodigd
Bij de vaststelling van MPG 2021 is een krediet van € 20,4 miljoen beschikbaar gesteld. Voor de herziene grondexploitatie is € - 0,1 miljoen minder krediet benodigd dan wat op basis van MPG 2021 is toegekend. Het nieuwe krediet zal € 20,3 miljoen bedragen na vaststelling van dit raadsbesluit. Het nieuwe krediet bestaat uit de totale kosten, inclusief kostenstijging en rente en wordt gedekt uit de te verwachten grondopbrengsten, de exploitatiebijdrages en de getroffen voorziening. Het krediet kan naar beneden worden bijgesteld omdat met name de rentekosten lager uitvallen.

Risico's
1.1 *Niet alle particuliere eigenaren ontwikkelen hun eigendom.*
Mocht de eigenaar waarmee geen exploitatieovereenkomst kon worden gesloten niet tot zelfrealisatie overgaan, dan is het risico dat de tot dan toe gemaakte kosten in Leuriks Oost voor een deel niet worden verhaald. Indien dat geval zich voordoet, heeft de gemeente volledigheidshalve nog wel de mogelijkheid pogingen te doen tot minnelijke verwerving van de gronden zo nodig door middel van het instrument onteigening.

Financiële dekking van het voorstel
Het huidige financiële kader voor Leuriks Oost bestaat uit de grondexploitatie opgenomen in het MPG 2021. Die grondexploitatie heeft een tekort van € 8,0 miljoen euro op NCW per 1-1-2021. Voor dat tekort is, conform de vereisten vanuit het BBV, een voorziening getroffen ter hoogte van dat tekort.
De herziene grondexploitatie past met een tekort van € 6,1 miljoen euro op NCW per 1-1-2021 binnen het financiële kader dat is opgenomen in het MPG 2021. Het is zelfs zo dat het tekort lager uitvalt waardoor het krediet en de reeds getroffen voorziening naar beneden kunnen worden bijgesteld.

<u>De herziene grondexploitatie</u>
De grondexploitatie bevat kostenramingen voor grondaankopen, het bouw- en woonrijp maken van de gronden, direct met de grondexploitatie verbonden plankosten en de overige kosten zoals de kosten voor tijdelijke maatregelen en beheer gedurende de ontwikkeling van het plangebied. De plankosten zijn berekend op basis van de plankostenscan op maat.
Deze kosten worden gedekt door de uitgifte van de gemeentelijke bouwkavels, het innen van de exploitatiebijdrages en de bijgestelde getroffen voorziening.

De totale kosten incl. kostenstijging van de grondexploitatie zijn geraamd op € 20,3 miljoen en de totale baten incl. opbrengstenstijging zijn geraamd op € 13,1 miljoen. Hierdoor heeft de grondexploitatie een negatief resultaat op eindwaarde van € 7,2 miljoen euro. Op NCW per 1-1-2021 is dit € 6,1 miljoen euro negatief.
Dit is een verbetering van € 1,97 miljoen euro op NCW ten opzichte van de grondexploitatie opgenomen in het MPG 2021. Tegenover deze verbetering van het resultaat staat een iets hoger risicoprofiel maar per saldo is het resultaat verbeterd.
Deze verbetering wordt met name veroorzaakt door de uitbreiding van het exploitatiegebied met de particuliere eigenaren. Deze twee eigenaren dragen door een exploitatiebijdrage bij in de kosten terwijl de kosten niet aanzienlijk toenemen. Verder zijn de bouwkavels efficiënter verkaveld.
Doordat de herziene grondexploitatie verbetert kan de reeds getroffen voorziening naar beneden worden bijgesteld, ten gunste van de reserve Grondbedrijf. Daarnaast heeft de herziene grondexploitatie lagere rentekosten waardoor het verleende krediet met € 0,1 miljoen kan worden verlaagd.
De grondexploitatie heeft een looptijd t/m 2029. De herziene grondexploitatie zal na vaststelling door de raad worden opgenomen in het MPG.

Risicoanalyse
Voor de financiële risico's van het plan Leuriks Oost is een risicoanalyse opgesteld, zie bijlage 1 (Toelichting grondexploitatie). De risico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes behorende bij de fase waarin we zitten. De uitzonderingen hierop zijn in de toelichting nader toegelicht. De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de Grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf.

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 31-12-2020 niet VPB-plichtig is. De herziening van de grondexploitatie Leuriks-Oost verandert deze situatie niet ondanks dat het resultaat positiever wordt.

Alternatieven
n.v.t.

Participatie
n.v.t.

Communicatie
Met de betrokken partijen vindt overleg plaats. Dit wordt meegenomen bij de communicatie van de herziening van het bestemmingplan met bijbehorend exploitatieplan.

Vervolg
Nadat het besluit is genomen de grondexploitatie vast te stellen en aansluitend het bestemmingplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld, kan worden begonnen met het bouwrijp maken van Leuriks Oost met als doel de uiteindelijke uitgifte van bouwkavels.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Toelichting Leuriks Oost (geheim ter inzage leeskamer)	Ja	Ja	Ja
Bijlage 2	Begrotingswijziging (geheim ter inzage leeskamer)	Ja	Ja	Ja

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit dr. G.O. van Veldhuizen