

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2026		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	19 mei 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600008855

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2026 vast te stellen;
2. De door het college opgelegde geheimhouding voor de duur van vijf jaar (evaluatiedatum 1-7-2031) ten aanzien van bijlage MPG 2026 deel 2 bij dit voorstel niet op te heffen op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid (Woo) jo. Artikel 89 lid 4 Gemeentewet.
3. De kredieten voor het MPG gewijzigd vast te stellen conform bijlage 1 tot en met 5 van deel 2 van het MPG 2026 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 2026 heeft het college op 9 december 2025 de Notitie van Uitgangpunten MPG 2026 met daarin de parameters, programma, planning en prijzen vastgesteld.

De besluitvorming over het MPG gebeurt voorafgaand aan het vaststellen van de gemeenterekening 2025. Met het vaststellen van de kredieten voor het MPG 2026 worden ook de nieuwe budgetkaders voor de complexen vastgesteld. Deze vormen daarmee het nieuwe financiële kader voor de projecten in 2026. 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 2026.

Het MPG 2026 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 2025 met daarbij een vooruitblik op 2026 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 31-12-2025. 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 2025 heeft de gemeente Enschede in totaal bouwgrond voor 237 woningen verkocht en geleverd. Hiermee is de prognose niet gehaald in het MPG 2025, deze bedroeg 321 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 Eschmarkerveld (85 woningen) en het project Woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg (10 woningen) zijn in 2025 niet gerealiseerd en doorgeschoven naar 2026. Het aantal opties en overeenkomsten laten, voor 2026 wederom, een positief beeld zien. Door de grondverkopen slinkt de voorraad bouwrijpe grond. Onlangs zijn de grondexploitaties Bekspringhoek (12 woningen) en Phenix (101 woningen) geopend, hiermee worden 113 woningen toegevoegd aan de voorraad voor projectmatige bouw, met voornamelijk senioren als doelgroep. Naast het toevoegen van de hiervoor genoemde 113 woningen, blijft het van belang dat we ons blijven oriënteren op nieuwe ontwikkellocaties om ook voor de toekomst het aanbod op peil te houden. Hiervoor 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 2025 zijn voor totaal 118 woningen exploitatieovereenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 32 grondgebonden woningen en 86 gestapelde woningen (appartementen) 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 807 woningen, waarvan 588 gestapelde woningen (appartementen), 174 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen.

Bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen

De verkoop van bouwgrond voor bedrijven verliep conform de verwachting. Doel voor 2025 was om 1,9 hectare bouwgrond voor bedrijven te verkopen, er werd in totaal 1,7 hectare verkocht. Daarnaast is er een in 2022 verkochte kavel terug geleverd omdat niet voldaan kon worden aan de bebouwingsverplichting. De verwachting is dat de in de jaarschijf 2026 geprognosticeerde 1,5 hectare gehaald gaat worden. Het aantal opties/reserveringen en overeenkomsten laten, voor 2026, een positief beeld zien. Ook bij de bedrijventerreinen is – net zoals bij woningbouw kavels- de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk geslonken door verkopen. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen zal naar verwachting medio 2026 worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels in het project Usseler Mors.

De verkoop van bouwgrond voor kantoren verliep nagenoeg conform de verwachting. Doel voor 2025 was om 1.237 m² BVO bouwgrond voor kantoren te verkopen, er werd in totaal voor 1.079 m² BVO verkocht. Voor 2026 is uitgifte van 1.315 m² BVO bouwgrond voor kantoren voorzien. Alle op CeeCee (Roombeek) beschikbare gronden zijn onder optie/reservering. Daarnaast is ook de kavel op het Eeftink (Zuiderval) onder optie/reservering.

Voor bouwgrond voor overige bestemmingen was het doel om voor 5.093 m² BVO (science-bedrijven, en commerciële plint) te verkopen, er werd in totaal 450 m² BVO (commerciële plint) verkocht. Voor 2026 is uitgifte van 68.355 m² bouwgrond voor overige bestemmingen voorzien. Hiervoor is begin 2026 60.980 m² in optie/reservering voor Topsportcampus Diekman.

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 woningen, bouw kavels en bedrijfsterreinen blijft onverminderd hoog. Net als voorgaande jaren neemt de belangstelling niet af en stijgt de residuele grondwaarde – de marktwaarde van de bouwgrond die we als gemeente verkopen – verder.

Het woningaanbod van bestaande koopwoningen is toegenomen. Dit zijn met name appartementen als gevolg van het verkopen van huurwoningen door de verhuurder en rijwoningen. Ondanks deze toename blijft de markt zeer krap, wat prijsopdrijvend werkt. Overbieden is nog steeds gebruikelijk. De toename van de prijs van bestaande koopwoning in combinatie met toename van de leencapaciteit door de relatief lagere hypotheekrente en stijgende lonen zorgen ervoor dat de vraag naar nieuwbouw woningen onverminderd hoog blijft. Ontwikkelaars spelen hierop in door meer kleinere appartementen op de markt te brengen – en met name de grootschalige appartementencomplexen zijn in opmars. Netcongestie begint in toenemende mate een belemmerende factor te worden. Door het gewijzigde toetsingskader van de Autoriteit Consument & Markt (ACM) komen naast bedrijven en kantoren ook woningen vanaf 1 juli 2026 op de wachtlijst te staan om een stroomaansluiting te krijgen. Het is onzeker welke ontwikkelprojecten nog kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Duidelijk is wel dat toekomstige ontwikkelingen rekening moeten houden met de belasting van het elektriciteitsnet (netbewustheid). Naar verwachting zijn extra investeringen nodig op individueel woningbouwproject of per gebiedsontwikkeling.

De grondverkoop, voor woningbouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap en bedrijventerreinen verliepen voorspoedig. Daar tegenover bleven grondverkoop voor projectmatige woningbouw achter en liet de verkoop van bouwgrond voor kantoren een lichte verbetering zien maar blijft moeizaam.

Ondanks de ontwikkelingen van kosten en prijzen stonden in 2025 de opbrengsten van de grondexploitaties niet onder druk. Gezien de huidige geopolitieke ontwikkelingen en de mogelijke toekomstige uitwerking hiervan op de kosten en opbrengsten valt niet uit te sluiten dat dit beeld kan gaan veranderen.

De diverse projecten in het MPG 2026 laten per saldo een totale verbetering zien van € 3,2 miljoen. Deze verbetering komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf, waardoor deze toeneemt tot € 38,0 miljoen positief per 31-12-2025. Naast de toegenomen Reserve Grondbedrijf zijn, ten opzichte van het MPG 2025, de risico's van de grondexploitaties toegenomen. Het gaat daarbij om een bedrag van € 0,9 miljoen, waarmee de vereiste weerstandscapaciteit per 1-1-2026 uitkomt op € 18,0 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 2026 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, 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 87 juncto artikel 88, lid 2, van de Gemeentewet, in combinatie met artikel 5.1, lid 2, onder b van de Wet Open Overheid (Woo). De geheimhouding is tijdelijk van aard. Voorgesteld wordt de geheimhouding niet op te heffen (artikel 89 lid 4 gemeentewet). De evaluatiedatum is bepaald voor de duur van vijf jaar na het moment van besluitvorming over dit MPG, op 1-7-2031. 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 2026 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 2026 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 2025 aangevuld met de in 2025 verstrekte kredieten voor nieuwe grondexploitaties (totaal € 680,3 miljoen), is € 9,0 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.

Netcongestie blijft het meest actuele risico binnen lopende projecten en toekomstige projecten. Het begint in toenemende mate een belemmerende factor te worden. Voor bedrijven en kantoren is het nagenoeg onmogelijk om op korte termijn een zware industriële aansluiting voor bedrijfskavels te verkrijgen door de beperkingen op het netwerk. Tot en met 2025 konden netbeheerders capaciteit reserveren voor toekomstige ontwikkelingen zoals woningbouwprojecten. Die mogelijkheid is vervallen. Netbeheerders zijn momenteel bezig dit anders te organiseren, met als doel de beschikbare netcapaciteit eerlijker én doelmatiger te benutten. Voor woningbouwplannen met een kleinverbruik aansluiting waarvoor al een huisnummerbesluit is genomen (en er dus een omgevingsvergunning is verleend), kan tot 1 juli 2026 nog wel een elektriciteitsaansluiting worden aangevraagd via de normale werkwijze. Bedrijven die een grootverbruik aansluiting aangevraagd hebben of gaan doen staan of komen al op de wachtlijst.

Na 1 juli 2026 kunnen gemeenten en ontwikkelaars ook voor plannen zonder omgevingsvergunning een vorm van reservering aanvragen, maar de uitwerking daarvan is nog onzeker. Dit zorgt op dit moment voor een onzekere situatie voor zowel gemeenten als ontwikkelaars. Meer achtergrond is te vinden op de website van de VNG die verantwoordelijk is voor de uitwerking van dit proces: <https://vng.nl/nieuws/netcongestie-devolgende-rem-op-woningbouw-en-economie> en <https://vng.nl/artikelen/prioriteringskader-acm-voor-netcapaciteit>.

Op basis van de huidige inzichten heeft dit een majeure impact op de mogelijkheden om de komende jaren woningen tot ontwikkelingen te brengen. Het is onzeker welke ontwikkelprojecten nog kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Duidelijk is wel dat toekomstige ontwikkelingen rekening moeten houden met de belasting van het elektriciteitsnet (netbewustheid). Naar verwachting zijn extra investeringen nodig op individueel woningbouwproject of per gebiedsontwikkeling.

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 2026 laten per saldo een verbetering zien van € 3,2 miljoen. Deze verbetering komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf, waardoor deze stijgt naar € 38,0 miljoen positief.

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)	
Reserve per 31-12-2024	34,8
Effecten herziening	3,2
Reserve per 31-12-2025	38,0

De verbetering van de reserve wordt veroorzaakt door bijstelling van kosten op basis van geactualiseerde ramingen, parametereffecten en het toevoegen en afsluiten van grondexploitaties. Daarnaast doordat er 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 zijn als volgt te specificeren:

		effect Totaal
1a.	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	3.514.000
1b.	BIE (1 nieuwe grondexploitatie 2025: verlieslatend)	-4.000
1c.	BIE (afsluiten grondexploitatie: verlieslatend)	186.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	1.286.000
3	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-894.000
	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-186.000
4	Erfpachtcomplex	548.000
5	Particuliere grondexploitaties	-47.000
6a.	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	-30.000
6b.	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	-1.135.000
	Resultaat	3.238.000

Financiële gevolgen actieve grondexploitaties

De herziening van de grondexploitaties (BIE) leidt per saldo tot een positief effect op de Reserve Grondbedrijf van € 3,8 miljoen. Dit bedrag bestaat uit verbetering van lopende verlieslatende grondexploitaties (€ 3,5 miljoen), het afsluiten van twee verlieslatende grondexploitaties (0,19 miljoen) en het openen van een nagenoeg neutrale verlieslatende grondexploitatie (Bekspringhoek). De genomen winst ter hoogte van € 1,3 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 2026 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.

In de reserve Grondbedrijf is een bijdrage (huisvesting voor Oekraïners) gelabeld voor de effecten van (nog te openen) onrendabele grondexploitaties Driehoek-Noord, Telgendijk en UT terrein. Het restant bedrag per 31-12-2024 was 6,21 miljoen euro. Op deze bijdrage is 1,13 miljoen euro in mindering gebracht voor afwaardering strategische aankopen 2025 Driehoek Noord (0,43 miljoen euro), eindsaldo 6440182 Telgendijk (0,61 miljoen euro) en eindsaldo 6700842 UT terrein (0,09 miljoen euro).

Het restant van deze bijdrage is derhalve 5,08 miljoen euro per 31-12-2025. Volgens de BBV-voorschriften wordt deze interne bijdrage rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf geboekt.

Daarnaast is er Vanuit de Reserve Grondbedrijf is een bijdrage verleend van 30.000 euro ter dekking van de verstrekte incidentele subsidie aan Studio Complex, ter dekking van de kosten voor de verhuizing en ingebruikname van de nieuwe locatie aan het Spaansland, conform B&W besluit 2500011173 d.d. 6 mei 2025.

Ontwikkeling toekomstige winsten

De begrote nog te realiseren winst bedraagt op basis van de Percentage Of Completion (POC) berekening (langjarig) € 6,4 miljoen welke op termijn wordt toegevoegd aan de reserve GB.

Weerstandscapaciteit

Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit	MPG 2026	MPG 2025	Vershil 2026 -2025
a. Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf:	38,0	34,8	3,2
b. Restant in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:	1,2	1,2	0,0
c. Restant gelabeld voor huisvesting Oekraïners	5,1	6,2	1,1
d. = a -/-(b+c) beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda en bijdrage huisvesting Oekraïners:	31,7	27,4	4,3
e. Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2025:	18,0	17,1	0,9

f. = a -/- e Surplus Grondbedrijf:	20,0	17,7	2,3
g. = f -/- (b+c) niet gelabeld Surplus Grondbedrijf	13,7	10,3	3,4

bedragen X 1 miljoen euro

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit is ten opzichte van het MPG 2025 met € 3,2 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 € 18,0 miljoen kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2025 werd rekening gehouden met een maximaal risico van € 17,1 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit is derhalve met € 0,9 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 = 38,0 / 18,0 = **2,11**. 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 zijn gelden gelabeld voor opgenomen projecten uit de Strategische Investeringsagenda (restant 1,2 miljoen euro) en voor huisvesting Oekraïners (restant 5,1 miljoen euro) 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 € 6,3 miljoen euro. Indien wij bij de berekening van de ratio rekening houden met de gelabelde gelden, dan daalt de beschikbare WSC naar 31,7 en de ratio naar 1,76 (beschikbare WSC / benodigde WSC = 31,7 / 18,0 = **1,76**).

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 15,2 miljoen euro, een strategische grondvoorraad (excl. landbouwgronden) van € 11,8 miljoen. De te hanteren ondergrens komt daarmee uit op € 8,1 miljoen en een vereiste weerstandscapaciteit van 18,0 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 € 9,0 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 2026 deel 2.

Overzicht kredieten						
project	verstrekt krediet t/m 2025	gerealiseerde kosten per 31-12-2025	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	624.200	514.100	103.000	617.100	-7.100	-1,1%
Gronden MVA	24.900	19.100	5.200	24.300	-600	-2,4%
Gronden VHG	3.300	500	2.600	3.100	-200	-6,1%
Particuliere Grondexploitatie	7.600	5.500	2.700	8.200	600	7,9%
Erfpachtscomplex	20.300	16.900	1.700	18.600	-1.700	-8,4%
Totaal	680.300	556.100	115.200	671.300	-9.000	-1,3%

(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 2026 deel 1.

Afweging en alternatieven

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

Nee

Vervolg

De resultaten van het MPG 2026 zijn verwerkt in de gemeenterekening 2025.

Omdat mutaties zijn opgetreden in de ramingen wordt ook de (meerjaren) begroting gewijzigd.

Bijlagen

Raadsbesluit MPG 2026

MPG 2026 deel 1

MPG 2026 deel 2 (geheime bijlage, ter inzage bij de griffie)

Begrotingswijzigingen MPG 2026

Infographics MPG 2026

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker