

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie Telgendijk		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	15 juni 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600014907

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De grondexploitatie Telgendijk vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van circa 196 woningen mogelijk wordt gemaakt, waarvan een deel tijdelijk wordt ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden.
2. Hiervoor een krediet te verstrekken van € **8.560.669**,-- en deze te dekken uit:
 - a. Geprognosticeerde grondopbrengsten ter grootte van € 5.651.801,-
 - b. Subsidie Flex- en transformatiewoningen ter grootte van € 1.700.827,-
 - c. Exploitatiebijdrage ter grootte van € 283.626,-
 - d. Opbrengstenstijging en rentebaten ter grootte van € 309.473,-
3. Het tekort ter hoogte van € 614.943,- op eindwaarde (€ 556.973,-- NCW) te dekken uit de reserve grondbedrijf afgebakend budget t.b.v. uitbreiding Oekraïneopvang.
4. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen, conform bijgevoegde begrotingswijziging.
5. door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van de *Samenwerkingsovereenkomst* (SOK, bijlage 1), *Grondexploitatie* (bijlage 2), *Toelichting op de Grondexploitatie* (bijlage 3) en *Begrotingswijziging grondexploitatie* (bijlage 4) niet op te heffen op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b en f Wet open overheid (Woo) artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 24 september 2024 heeft het college besloten om te onderzoeken of het mogelijk is om aan de Telgendijk in samenwerking met De Woonplaats woningen te realiseren die deels in te zetten zijn voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. Op het moment dat deze niet meer nodig zijn voor de Oekraïne opvang worden de woningen ingezet worden voor alle Enschedeërs.

Inmiddels is dit onderzoek afgerond en dit heeft geresulteerd in het onderliggende plan met deels sociale woningbouw en deels koopwoningen. De sociale huurwoningen worden, zoals aangegeven gebouwd door De Woonplaats en de koopwoningen worden op een later moment middels een tender op de markt gebracht.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede wil samen met woningcorporatie De Woonplaats een nieuwe woonbuurt realiseren in Enschede-Oost, tussen de Telgendijk en de Noord Esmarkerrondweg. Het plan omvat **196 woningen**, waarvan **147 sociale huurwoningen** en **49 particuliere koopwoningen**. Een deel van de huurwoningen wordt tijdelijk ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na afloop van de opvangperiode worden deze woningen toegevoegd aan de reguliere sociale huurvoorraad. De koopwoningen worden op termijn uitgegeven via een **tenderprocedure**.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de waterhuishouding, de ecologische waarden van het gebied en de ligging ten opzichte van bedrijven, woningen en het landelijk gebied. Zo wordt de ecologische hoofdstructuur in het plan uitgebreid met een noord-zuid verbinding om de gewenste samenhang te realiseren met de ontwikkelingen in Eschmarkerveld.

Met deze ontwikkeling draagt de gemeente bij aan de groei van het woningaanbod en aan gemengde wijken met sociale samenhang. Voor de realisatie van de huurwoningen zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten met De Woonplaats. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet een grondexploitatie worden vastgesteld en krediet worden aangevraagd. De planologische inpassing van het plan zal via een aparte planologische procedure worden geregeld.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Hiermee breiden we onze woningvoorraad gefaseerd uit en gebruiken we deze deels tijdelijk om te voldoen aan de vraag van het Rijk en de provincie om op korte termijn invulling te geven aan het realiseren van extra opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen.

Met dit plan wordt ook ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie: een goed aanbod van woningen en een wooncarrière realiseren voor gezinnen met middeninkomens, starters en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag.

Dit besluit sluit aan op de opgaves aantrekkelijke en leefbare stad met onder andere als doel voldoende betaalbare woningen. Daarnaast draagt het plan bij aan de opgaves rondom duurzaamheid, met als doel te investeren in een klimaatbestendige inrichting. Ook draagt dit plan bij aan de opgave om te streven naar een inclusieve samenleving door in te zetten op gezonde stedelijke ontwikkeling.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van de locatie Telgendijk zorgt voor uitbreiding reguliere woningvoorraad nu en in de toekomst

Door woningen toe te voegen aan de stad, vergroten we het totale aanbod. We hechten er samen met de woningcorporaties aan dat we gemengde wijken en buurten in onze gemeente hebben. Daarom komen niet alle woningen die we toevoegen in het sociale segment (147) beschikbaar voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Het grootste deel van deze woningen komt beschikbaar voor regulier woningzoekenden. Het deel van de woningen dat wordt gebruikt voor opvang van Oekraïense ontheemden, gaat na de periode van opvang op in de sociale woningvoorraad. De 49 vrije sector koopwoningen zullen op termijn via een tenderprocedure op de markt worden gebracht.

1.2 Gezien de huidige wachttijden zal toevoeging van extra huurwoningen bijdragen aan het oplossen van het huidige tekort in het sociale huursegment

In de samenwerkingsovereenkomst worden diverse afspraken vastgelegd over de taakverdeling om de 147 huurwoningen zo snel mogelijk gerealiseerd te krijgen. Op grond van de te openen grondexploitatie en het te verstrekken krediet worden gronden beschikbaar gesteld met als doel tegemoet te komen aan de vraag naar huurwoningen in het sociale segment.

1.3 Tijdelijke inzet voor opvang Oekraïense ontheemden om opvang elders te ontlasten

Landelijk is sprake van een aanhoudend tekort aan opvangplekken voor Oekraïense ontheemden. Enschede heeft een inspanningsverplichting om 1.100 opvangplekken te realiseren, terwijl er op dit moment ongeveer 600 beschikbaar zijn. Door het wegvallen van de locatie Tesinkweide medio 2025 en het beperkte, sobere karakter van de locatie De Noordmolen, is uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de opvangcapaciteit noodzakelijk. Tijdelijke inzet van een deel van de woningen op de locatie Telgendijk biedt een passende en toekomstbestendige oplossing, waarmee tevens wordt bijgedragen aan integratie en participatie van ontheemden in de Enschedese samenleving.

Risico's

1.1 Geen beschikbaarstelling van krediet door de raad

Een belangrijk risico is dat de u, de gemeenteraad, besluit om het gevraagde krediet niet beschikbaar te stellen. In dat geval kan de grondexploitatie Telgendijk niet worden uitgevoerd zoals voorgesteld, wat betekent dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie – inclusief de tijdelijke inzet voor opvang van Oekraïense ontheemden – geen doorgang kan vinden. Dit zou gevolgen hebben voor zowel de woningbouwopgave als de opvangcapaciteit binnen de gemeente.

1.2 Vertraging in de uitvoering van de plannen

Ook wanneer u 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. Hetzelfde risico doet

zich voor bij mogelijke vertraging in de ontwikkeling van de koopwoningen als gevolg van netcongestie. Voor de door De Woonplaats te ontwikkelen (sociale huur)woningen is reeds een omgevingsvergunning, inclusief huisnummerbesluit, aangevraagd; dit is noodzakelijk voor de aanleg van de nutsvoorzieningen. Voor de koopwoningen moet de tenderprocedure nog worden opgesteld, waardoor dit traject later kan starten. In het uiterste geval kan dit gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project binnen de geplande termijnen en financiële kaders.

De realisatie van de woningbouwlocatie is dus afhankelijk van tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen (elektra, water, riolering, etc.). Indien de nutsbedrijven niet binnen de benodigde termijnen kunnen starten met de aanleg of aansluiting, kan dit leiden tot vertraging in de bouw en oplevering van de woningen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de planning, maar ook voor de inzet van de woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden.

5.1 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 jo artikel 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; deze duurt voort totdat de gemeenteraad deze geheimhouding opheft. De evaluatiedatum is door het college bepaald op vijf jaar na realisatie van de woningen met als peildatum 1 januari 2031. Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt.

5.2 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 ten aanzien van de *Samenwerkingsovereenkomst met De Woonplaats met haar bijlagen* (bijlage 1), de *grondexploitatie Telgendijk* (bijlage 2), de *Toelichting op de grondexploitatie* (bijlage 3) en de *Begrotingswijziging grondexploitatie* (bijlage 4) 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) en zijn van toepassing op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Wat betreft de geheimhouding van bijlage 1 (SOK), 2 (*Grondexploitatie Telgendijk*) en 3 (*Toelichting op de grondexploitatie*) en 4 (*Begrotingswijziging grondexploitatie*) bij dit voorstel gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b en f van de Woo. Artikel 5.1, lid 2, onder b en f 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 kan worden toegepast ter bescherming van informatie die privaatrechtelijke (of publiekrechtelijke) rechtsverhoudingen negatief kan beïnvloeden. 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 in de toekomst tegenover wederpartijen aantast dan wel verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst 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 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 in de toekomst 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. Dit kan leiden tot een minder gunstige financiële uitkomst voor de gemeente en uiteindelijk een onnodige belasting van publieke middelen.

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;

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het financiële kader van de nieuwe grondexploitatie Telgendijk is mede gebaseerd op de boekwaarde van de gronden uit het complex Overige Gronden. Voor de locatie is een externe raming opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn kosten geraamd voor aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur, waaronder:

- de opwaardering van de Telgendijk;
- noodzakelijke aanpassingen t.b.v. woningbouw ontwikkeling Klein Boekelerveldweg (oostelijk deel)
- de aanleg van een nieuwe kruising op de Noord Esmarkerrondweg ten behoeve van de ontsluiting van de locatie;

Verder zijn kosten opgenomen voor verwerving, milieuonderzoek, bodemsanering, plankosten, beheerskosten en nadeelcompensatie. Aan de opbrengstenkant zijn de verwachte grondopbrengsten, een exploitatiebijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen en de beschikte SPUK-subsidie voor flex- en transformatiewoningen opgenomen.

Krediet

In totaal is voor dit project een krediet benodigd van € 8.651.903,--. Dit krediet wordt gedekt uit de grondverkopen, een exploitatiebijdrage en de verkregen subsidie spuk flex- en transformatiewoningen. De opbrengsten zijn onvoldoende om het krediet te dekken. Het tekort (€ 709.904,--) wordt gedekt uit de reserve grondbedrijf (afgebakend budget t.b.v. uitbreiding Oekraïneopvang; corsanr. 2400026053) ten behoeve uitbreiding Oekraïne opvang.

Kosten	Totaal krediet
Inbrengwaarde locatie	€ 198.528
Onderzoekskosten	€ 92.787
Aanlegkosten	€ 6.435.472
Plankosten	€ 1.150.230
Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	€ 0
Overige kosten	€ 112.263
Kostenstijging	€ 571.389
Subtotaal	€ 8.560.669
Opbrengsten	
Grondverkopen	€ 5.651.801
Bijdrage Rijk	€ 1.700.827
Exploitatiebijdrage	€ 283.626
Opbrengstenstijging	€ 204.217
Rentebaten	€ 105.256
Subtotaal	€ 7.945.727
Saldo (negatief saldo)	€ - 614.943

Grondexploitatie

De *grondexploitatie Telgendijk* (zie bijlage 2) bevat alle opbrengsten ten aanzien van grondverkopen, overeengekomen exploitatiebijdrage en de beschikte SFT-subsidie en kosten m.b.t. inbrengwaarde grond, bodemsaneringen, het bouw- en woonrijpmaken van de grond, de beheerskosten, de plankosten en nadeelcompensatie. De totale onderbouwingen zijn weergegeven in bijlage 3: *Toelichting Grondexploitatie Telgendijk*.

De totale kosten van de grondexploitatie zijn € 8.560.669,-- en de totale baten zijn € 7.945.727,-. Het negatieve resultaat op eindwaarde bedraagt hiermee € 614.943,- (NCW € 556.973,-- negatief).

De grondexploitatie heeft een looptijd tot 31 december 2030. De nieuwe grondexploitatie zal na vaststelling door de Raad worden opgenomen in het MPG 2026.

Risicoanalyse

Financiële risico's

Grondexploitatie algemeen

Voor de financiële risico's van de Gemeente Enschede is een risicoanalyse opgesteld, zie bijlage 3. 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 sprake van drie onzekere gebeurtenissen in dit project, waarvan twee risico's en één kans, die worden hieronder 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. 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 € 647.000,-. Hiervan is circa € 105.000,- als gevolg van projectrisico's en € 542.000,- betreft marktrisico en worstcasescenario. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden en/ of binnen de ruimte van gelabelde middelen voor Oekraïne-opvang in de reserve Grondbedrijf.

Risico Kettingbeding Telgendijk

Er bestaat een risico dat een deel van de gronden moet worden uitgegeven voor het bedrag dat is opgenomen in een historisch kettingbeding. Dit recht van eerste keus is destijds bedongen door een derde partij en kan van toepassing zijn op een deel van de ontwikkellocatie. Hoewel het kettingbeding juridisch aanvechtbaar is, bestaat het risico dat een rechter bij wijziging alsnog een schadevergoeding toekent.

Kans (positief risico):

Verkrijgen transitiekostenvergoeding bekostigingsregeling opvang Oekraïense ontheemden

Binnen de Bekostigingsregeling kunnen gemeenten een specifieke uitkering ontvangen voor transitiekosten: kosten voor het geschikt maken of realiseren van opvanglocaties. Voor de locatie Telgendijk worden 48 van de 196 woningen ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden (ca. 25%). Er bestaat daarom een kans dat 25% van de kosten voor bouw- en woonrijp maken subsidiabel is.

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 31-12-2025 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Telgendijk verandert deze situatie niet.

Afweging en alternatieven

De huidige locatiekeuze is gebaseerd op geschiktheid en de mogelijkheid om versnelling toe te passen. De locatie ligt tegen de stadsgrens aan en was al aangemerkt voor woningbouw. Door het college zijn diverse locaties afgewogen en uiteindelijk zijn hier twee locaties uitgekomen, dit betreft naast deze locatie ook een locatie op het UT terrein. De geschiktheid van die locatie voor (deels) tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen en, indien dit niet meer nodig is, voor studentenhuisvesting, wordt momenteel nog onderzocht.

Er zijn voor de Gemeente geen alternatieve partijen om sociale woningbouw op deze locaties te ontwikkelen. Dit is besproken in de Tactische Tafel. De Woonplaats was als enige corporatie geïnteresseerd in dit project en heeft al de nodige investeringen gedaan.

Participatie

Omwonenden van de locatie Telgendijk zijn tijdens inloopavonden betrokken. Daarnaast hebben afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met direct belanghebbende en een buurtcomité.

Communicatie met direct betrokkenen:

Interne communicatie

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

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

De gemeente is verplicht zich bij haar voorgenomen vastgoedtransacties te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarom publiceert de Gemeente de voorgenomen verkoop van haar gronden aan De Woonplaats in het Gemeenteblad. Daarin geeft de gemeente gemotiveerd aan dat De Woonplaats de enige serieuze gegadigde is om deze gronden te verwerven om als toegelaten instelling op de locatie sociale woningbouw (o.a. voor Oekraïense ontheemden) te realiseren.

Vervolg

De samenwerkingsovereenkomst wordt namens de gemeente ondertekend door de gemandateerde R. Oude Bruinink. De grondexploitatie en het bijbehorende kredietvoorstel worden in mei 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

De wijziging omgevingsplan aanvraag tevens ter vaststelling B&W op 18 mei.

De start van de bouw staat gepland voor begin 2027. Voorafgaand aan de bouw dient De Woonplaats een omgevingsvergunning aan te vragen.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	SOK Woonplaats-gemeente Telgendijk	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 2	Grondexploitatie Telgendijk	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 3	Toelichting grondexploitatie en risicoanalyse Telgendijk	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 4	Begrotingswijziging grondexploitatie Telgendijk	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 5	Raadsbesluit aanvraag krediet Grondexploitatie Telgendijk	Ja	Ja	Ja	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de loco-Burgemeester,

M.W. de Graaf

N. van den Berg