

Agendaformulier B&W-vergadering 10 december 2024

Portefuillehouder	Malkis Jajan Agendaletter C		
Onderwerp	Notitie van Uitgangspunten MPG 2025		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, met uitzondering van bijlagen 1 en 3!</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2400036352
Schrijver	Y.K. de Jager	Casenummer	BV24000501
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja, vertrouwelijk		

Mee geadviseerd door	R. Oude Bruinink, A. Kransen, E. Hazewinkel, O. Hefti, C.J. Pegman, M. Bos, M. Duman, G. Oude Nijhuis
Advies gemeentesecretaris	

Portefuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. De Notitie van Uitgangspunten (NvU) MPG 2025 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De portefeuillehouder Grondbedrijf mandaat te verlenen om bij de actualisering van de grondexploitaties af te wijken van de in deze notitie voorgestelde parameters voor kosten- en opbrengststijging indien en voor zover gewijzigde marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven.
3. De herziene grondprijzen conform de grondprijnsbrief 2025 (bijlage 2) vast te stellen.
4. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1 Notitie van Uitgangspunten MPG 2025 en bijlage 3 Onderbouwing financiële dekking, geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5.1, lid 2, onder b, f en i, van de Woo tot evaluatiedatum 1-12-2026.

Publieksvriendelijke samenvatting

In het gemeentelijk grondbeleid en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgenomen dat de grondexploitaties jaarlijks moeten worden geactualiseerd. De daarbij te hanteren uitgangspunten worden vastgesteld door B&W in de Notitie van Uitgangspunten. De raad wordt hier onder geheimhouding over geïnformeerd. De uiteindelijke financiële effecten worden zichtbaar in het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2025. Het MPG 2025 zal medio april 2025 in B&W worden besproken en in juni 2025 door de raad worden vastgesteld.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Op grond van wetgeving, vastgelegd in het BBV en onze eigen nota grondbeleid, actualiseren wij elk jaar alle gemeentelijke grondexploitaties en ook de ramingen van facilitaire plannen. Dit zijn projecten van ontwikkelende partijen waaraan de gemeente in planologische zin medewerking verleent en waarvoor de gemeente kosten maakt die worden verhaald op deze initiatiefnemers. Deze jaarlijkse actualisatie komt tot uitdrukking in het MPG. Doel van de actualisatie is om ervoor te zorgen dat alle projecten juist gewaardeerd zijn, zodat de gemeente zich daarmee niet (te) rijk of arm rekent.

Door vaststelling van de juiste uitgangspunten voor de herziening wordt dit gewaarborgd en voldoen we aan de wetgeving en ons eigen beleid. In de Notitie van Uitgangspunten MPG 2025 wordt een voorstel gedaan ten aanzien van parameters, programmering, planning en prijzen. Dit op basis van eerder door de raad vastgesteld beleid. De Notitie van Uitgangspunten vormt daarmee de basis voor het MPG 2025.

De ontwikkelingen op hoofdlijnen

Gelijk aan voorgaande jaren neemt de vraag naar woningen en bouw kavels voor woningen en bedrijven niet af en neemt de residuele grondwaarde (de marktwaarde van de bouwgrond die we als gemeente verkopen) toe. Het woningaanbod van bestaande koopwoningen neemt af hetgeen prijsopdrijvend werkt. Een krappe markt heeft als gevolg dat overbieden steeds gebruikelijker wordt. De toename van de prijs van bestaande koopwoning in combinatie met toename van de leencapaciteit door lagere hypotheekrente en stijgende lonen zorgen er voor dat er ook weer wordt gekeken naar nieuwbouw woningen. Hetgeen mede tot gevolg heeft dat er in tegenstelling tot voorgaande jaren ook weer projectmatige woningbouwprojecten op de markt worden gebracht. Voor bedrijven en kantoren begint de netcongestie in toenemende mate een belemmerende factor te worden.

Zoals vorig jaar ook vermeld zorgen de voortdurende oorlog in de Oekraïne en het conflict in de Gazastrook voor een onzeker verloop van de energieprijzen en inflatiecijfers. Hoewel de energiekosten t.o.v. vorig jaar zijn gestabiliseerd blijven ze onverminderd hoog. De hoge energieprijzen hebben weer doorwerking in levensmiddelen, grondstoffen en bouwmaterialen. Hierdoor blijft de inflatie hoog. De inflatie is weliswaar afgenomen naar 3,5% maar bevindt zich nog steeds fors boven de gestelde 2% doelstelling voor prijsstabiliteit van de Europese Centrale Bank (ECB). Voor 2025 wordt een daling verwacht naar 3,2% (CPB, 2024).

De bouwkosten en de kosten van civiele werkzaamheden in de openbare ruimte (GWW-kosten) zijn in het derde kwartaal van 2024, zowel op kwartaal basis als op jaarbasis licht gestegen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van personeelskosten na de cao-loonsverhogingen die in 2024 hebben plaatsgevonden. Opmerkelijk is dat de materiaalkosten al zes achtereenvolgende kwartalen op totaalniveau gelijk zijn gebleven. Tussen de verschillende materiaaltypen vinden wel prijsfluctuaties plaats (Metafoor, Q3 2024).

Opbrengsten grondexploitaties

Woningbouw

In onze NvU 2024 hebben wij aangegeven dat er in de opbrengsten van de grondexploitaties een tweespalt begon te ontstaan. Grondexploitaties van projecten met (bouw)kavels voor particulier opdrachtgeverschap stonden (nog) niet onder druk omdat de vraag onverminderd voortduurt en de voorraad te verkopen kavels beperkt is. Dit beeld is niet veranderd. Grondexploitaties van projecten met grond voor projectmatige woningbouw (appartementen) stonden wel onder druk. Ontwikkelaars gaven aan hun business-case niet sluitend te kunnen krijgen door stijgende rente en hoge bouwkosten, met stijgende verkoopprijzen tot gevolg en lastigere verkoopbaarheid. Dit beeld begint te veranderen: door de afvlakkende bouwkosten en dalende rente worden er weer projecten op de markt gebracht. Hoewel de nieuwbouwmarkt gespannen is, laat deze in 2024 duidelijk herstel zien (NVM, 2024c). Consumenten en marktpartijen uiten vertrouwen na een onzeker 2023: er worden meer nieuwbouwwoningen verkocht en minder projecten afgeblazen. Hierbij dient aangetekend te worden dat de middenhuur sector en het hoog stedelijk bouwen nog steeds financieel zeer moeizaam is.

Bedrijven

Het aanbod van bedrijfskavels is en blijft (voorlopig) beperkt, zowel qua grondvoorraad welke uitgeefbaar is door de gemeente, als op de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Merkbaar is dat ook de bestaande voorraad bedrijfsruimte verder opdroogt en het opnameniveau op de bestaande markt dus verder toeneemt. Voor de komende jaren wordt een stabiele ontwikkeling van de grondprijzen voor bedrijven voorzien met een gematigde stijging voor zowel de korte als de lange termijn.

Kantoren

Er is vooral op de toplocaties in Nederland (de G5 steden) een aanhoudende vraag naar kwalitatief goede kantoorruimten met lage energiekosten. De huren van hoogwaardige kantoorgebouwen zijn gestegen en de rest van de kantorenmarkt stabiliseert (PWC, 2024), de bruto aanvangsrendementen blijven naar verwachting het komende jaar stabiel. Gezien deze ontwikkeling wordt verwacht dat de grondprijzen voor kantoorfuncties op korte termijn gelijk blijven of licht zullen stijgen. Op de langere termijn wordt gematigde stijging voorzien. De kantorenmarkt in Oost Nederland is minder dynamisch en dat geldt dus ook voor Enschede. Het bestaande aanbod in Enschede voldoet niet aan bovenstaande vraagkenmerken, maar is wel zeer in trek vanwege de belangrijke regionale rol van Enschede in de kantorenmarkt. Het aantal geschikte locaties voor nieuwbouw kantoren is beperkt, wat ook past bij de relatief beperkte vraag naar kantorenkavels. In de waardering van de bouwkavels voor kantoren kiezen we er daarom voor om bij de kantoren uit te gaan van de onderkant van de door Metafoor geadviseerde bandbreedte voor opbrengstenstijging.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het vaststellen van de Notitie van Uitgangspunten voor het MPG 2025, zodat de grondexploitaties met peildatum 31-12-2024 kunnen worden geactualiseerd. De grondexploitaties dragen bij aan onze ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners en daarvoor 9.300 extra woningen te realiseren.

Argumenten

1.1 Het product NvU MPG is de basis voor de herziening van het MPG begin 2025.

Door in het begin van het MPG-proces de uitgangspunten (parameters, programmering, planning en prijzen) vast te stellen is er tijdig duidelijkheid over bij de actualisatie toe te passen uitgangspunten.

Samengevat worden de volgende parameters voor het MPG 2025 voorgesteld.

Parameter	aanpassing aan prijsspeil 1-1-2025 t.o.v. MPG 1-1- 2024	advies Metafoor								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 *
Kostenstijging:	3,0%	4,5%	2,5%	2,5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
civiele kosten (80%)	3,1%									
overige kosten (20%)	2,8%									
Opbrengstenstijging:										
woningbouw	7,8%**	***	2,5%	2,5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
bedrijventerrein	12,6%**	***	2,0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
kantoren	-6,2%**	***	1%	1,0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Rente:										
Bouwgrond in exploitatie	2,42%	1,5%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	3%	3%	3,5%
Overige gronden	0%	1,5%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	3%	3%	3,5%

NB: grijs gemarkeerd is geadviseerd door Metafoor

* beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2025) worden de parameters voor de opbrengsten voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar.

** gemiddeld effect grondprijstaxatie, project specifiek woningbouw (0% - 19%), bedrijventerreinen (-2% + 18,5%) en kantoren (-13% -0%)

*** getaxeerde grondprijzen gelden voor het gehele jaar.

NB: De 12,6% stijging bij bedrijventerrein is mede het gevolg van het vorig jaar niet taxeren van gronden in één project i.v.m. de problematiek rond het verleggen van het warmtenet, hierdoor is de nog te realiseren residuele grondwaarde voor dit project met 15% gestegen. Daar zit de bulk van de opbrengsten van de nog uit te geven gronden voor bedrijven.

1.2 De methodiek hoe te komen tot parameters voor opbrengsten en kosten is het resultaat van eerder met de raad gemaakte afspraken en vastgesteld beleid.

In het rapport "Grip op grond" (juni 2012) van de enquêtecommissie zijn vragen gesteld over de wijze waarop de gehanteerde parameters in het MPG tot stand kwamen. Vooral de veronderstelde opbrengstenstijging werd niet reëel geacht. In april 2013 is door de raad een methodiek vastgesteld waarin is voorgeschreven op basis van welke indexen de parameters moeten worden vastgesteld. Met de raad is ook afgesproken deze extern te laten toetsen. Gelijk aan de drie voorgaande jaren is wederom gekozen het parameter-advies uit te besteden aan het adviesbureau Metafoor. Metafoor heeft ruime kennis en ervaring met het onderwerp kosten- en opbrengstenparameters, zowel op landelijk als regionaal niveau. In hun advies wordt per parameter een bandbreedte aangegeven, voor hun eindadvies wordt door Metafoor over het algemeen het gemiddelde van de desbetreffende bandbreedte geadviseerd.

1.3 De voorgestelde grondprijzen en de actualisatie van de voorraad grond zijn het resultaat van eerder met de raad gemaakte afspraken / vastgesteld beleid.

In de Nota Grondbeleid Enschede (2020) is bepaald dat de grondprijzen voor de projecten in uitgifte jaarlijks moeten worden getaxeerd. Deze werkwijze is ook voor 2025 gevolgd. Hiermee worden de marktconforme prijzen vastgesteld die voor het komende jaar gelden bij gronduitgifte.

1.4 Actualiseren kosten naar prijsniveau 1-1-2025.

De kostenramingen binnen de grondexploitaties zijn geraamd op prijspeil 01-01-2024. Vanwege de inflatie moet een prijscorrectie worden toegepast om ze op het prijspeil van 01-01-2025 te brengen. Deze prijscorrectie bedraagt volgens advies van Metafoor 3,0%. Vanaf 01-01-2025 worden deze kosten vervolgens verder geïndexeerd met 3%, in 2026 met 2,5%, 2027 met 2,5% en vanaf 01-01-2028 jaarlijks met 2%. De kostenramingen van civiele werken in grondexploitaties mogen op grond van ons beleid maximaal twee jaar oud zijn. Na deze termijn moeten de ramingen worden geactualiseerd.

1.5 De parameters worden elk jaar – na extern advies - aangepast op basis van de actuele en verwachte marktomstandigheden.

De parameters worden aangepast om zodoende aan te sluiten bij de verwachte marktontwikkelingen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Kostenontwikkeling

De kostenparameter geeft de prijsontwikkeling weer van GWW- en plankosten. Dit gecombineerde cijfer is voor 80% samengesteld uit de voorziene GWW-kostenontwikkeling en voor 20% uit de voorziene plankostenontwikkeling. De GWW-kosten laten over de 12 maanden een stijging zien van 3,6% (BDB, 2024). Deze toename is grotendeels het gevolg van loonstijgingen in het kader van inflatiecorrectie (Bouwend Nederland, 2024). Afgelopen juli heeft voorlopig de laatste CAO-loonstijging plaatsgevonden, hoewel nieuwe onderhandelingsgesprekken gepland staan. Sinds medio 2023 ligt de aanbestedingsindex voor GWW-kosten onder de bouwkostenindex, dat in 2024 voortduurt (BDB, 2024). Dit wijst op prijsconcurrentie bij aanbestedingen, wat een drukkend effect heeft op de GWW-kosten (Bouwkostenkompas, 2024). BDB voorziet een behouden stijging. Metafoor stelt op basis van de veranderde marktomstandigheden voor om voor de korte termijn een lagere kostenparameter te hanteren dan eerder voorzien. In het addendum (herbeoordeling van hun eerdere advies) van 3-12-2025 hebben ze dit op basis van veranderende marktomstandigheden herzien en wordt geadviseerd voor 2025 een hoger percentage te hanteren. Wij sluiten ons hierbij aan. Dit komt neer om voor 2025 4,5% (was 4%), voor 2026 2,5% (was 4%) en voor 2027 2,5% (was 2%). Met ingang van 2028: 2% per jaar.

Opbrengstenontwikkeling

Voor de opbrengstparameter is er een splitsing in drie delen, een parameter voor de woningbouw, een parameter voor bedrijventerreinen en een parameter voor kantoren. Hierna worden de prognoses voor deze verschillende vastgoedmarktsegmenten nader toegelicht.

Woningbouw

De ontwikkeling van de grondprijzen van woningbouw hangt nauw samen met de ontwikkeling van de nieuwbouwprijzen en bouwkosten. Het afgelopen jaar was de stijging van de bouwkosten groter dan die van de nieuwbouwprijzen, met een drukkend effect op de residuele grondwaarde tot gevolg. Op korte termijn verwacht Metafoor dat de stijging van nieuwbouwprijzen de stijging van bouwkosten overtreft gezien de recentelijke opleving van de nieuwbouwmarkt. Daarmee ontstaat het tegenovergestelde beeld: de residuele grondwaarde neemt toe.

De grondwaardeontwikkeling per woningbouwcategorie loopt sterk uiteen. Bij vrije sector woningbouw kan nog een aanzienlijke stijging van de grondprijzen worden verwacht. Bij woningbouwsegmenten met een gereguleerde prijs (middensegment en sociale woningbouw) kan een stabilisatie van de residuele grondwaarde worden verwacht, of een lichte stijging. De opbrengstenparameter is één gecombineerde parameter voor de grondprijsontwikkeling van alle woningbouwcategorieën. Metafoor stelt voor om voor de korte termijn een hogere opbrengstenparameter te hanteren dan eerder voorzien. Wij sluiten ons hierbij aan, mede gezien het feit dat de huidige voorraad voornamelijk woningen in het middensegment en sociale woningbouw bevat. Dit komt neer om voor 2026 2,5% (was 2%), voor 2027 2,5% (was 2%) en met ingang van 2028: 2% per jaar.

Bedrijven

Er is op dit moment een aanhoudende vraag naar passend bedrijfsmatig vastgoed. Vrijwel alle kavels in bezit van de gemeente (alle kleinschalig) zijn in optie uitgegeven. Merkbaar is dat ook de bestaande voorraad bedrijfsruimte verder opdroogt en het opnameniveau op de bestaande markt dus verder toeneemt. Metafoor stelt voor om voor de korte termijn een hogere opbrengstenparameter te hanteren dan eerder voorzien. Wij sluiten ons hierbij aan. Dit komt neer om voor 2026 2% (was 1%) en met ingang van 2027: 2% per jaar.

Kantoren

Vraag en aanbod naar kantoren is zowel kwantitatief als kwalitatief niet in balans waardoor er structureel sprake is van neerwaartse druk op de huurprijzen. De locatie en gebouwkwaliteit is bepalender dan ooit, daar werkgevers aantrekkelijk willen blijven voor werknemers. Hiernaast weegt duurzaamheid steeds zwaarder in bedrijfsbeslissingen; energiezuinige gebouwen zijn echter beperkt (NVM, 2024f). Ten slotte nemen bedrijven een afwachtende houding aan vanwege de hogere kosten, teleurstellende marges en een (vooralsnog) onzeker economisch vooruitzicht voor het komende jaar (Cushman & Wakefield, 2024a). De tendens in Enschede is dat al een aantal jaren nagenoeg geen grond voor nieuwbouw kantoren wordt verkocht, een enkele kavel daargelaten. De gestegen bouwkosten en relatief wat lagere huurprijzen in deze regio maken de bouw van kantoren minder rendabel dan elders in Nederland.

In afwijking van het advies van Metafoor stellen wij voor om voor kantoorgegrond vanaf 2025 voor de korte termijn te rekenen met 1% opbrengststijging per jaar. Dit komt overeen met de onderkant van de door Metafoor geadviseerde bandbreedte en komt neer op 2026 1% (was 1%), 2026 1% (was 2%). Voor de langer termijn (vanaf 2028 e.v.) sluiten wij ons aan bij het advies van Metafoor: (2%).

1.6 De renteparameter is conform eerdere besluitvorming door de raad vastgesteld in het kader van de Gemeentebegroting 2025 - 2028.

De renteparameter conform Gemeentebegroting 2025 – 2028 vormt de basis voor de gedifferentieerde renteparameter die in de diverse onderdelen van het MPG worden gehanteerd:

- Bouwgronden in exploitatie (BIE): Hiervoor geldt met ingang van jaarrekening 2025 de gemeentelijke omslagrente, conform gewijzigde BBV-regelgeving;
- Disconteringspercentage: Dit is het percentage waarmee toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt naar het prijspeil van nu. In het verleden hanteerde de gemeente Enschede hiervoor hetzelfde percentage als de omslagrente. Met ingang van 2016 schrijft het BBV een verplicht percentage van 2% voor wanneer bij verlieslatende grondexploitaties de verliesvoorziening op contante waarde wordt gewaardeerd;
- Overige gronden (strategische grondvoorraad): Hiervoor geldt zoals voorheen de gemeentelijke omslagrente;
- Winstnemingscomplex: Hiervoor geldt met ingang van jaarrekening 2025 de gemeentelijke omslagrente, conform gewijzigde BBV-regelgeving;
- Reserve grondbedrijf: Aan de reserves van het grondbedrijf (eigen vermogen) mag geen rente worden toegerekend. Deze is derhalve 0%;
- Facilitair grondbeleid: Intern wordt geen rente berekend aan facilitaire grondexploitaties. Deze is derhalve 0%.

1.7 Recente en verwachte marktontwikkelingen maken dat de programmering en de planning van de MPG projecten jaarlijks aangepast moeten worden.

De verkopen woningbouw verlopen in 2024 niet geheel conform begroting. De verwachting is dat de geprognosticeerde verkoop van 16 door de gemeente uit te geven kavels gehaald gaat worden. Er was een uitgifte van grond voor projectmatige ontwikkeling voorzien van 316 woningen. Hiervan schuift een deel door (Kennispark 195 woningen, Velve Kleine Bouwplannen 12 woningen en Woonwagenlocatie

Twekkelerbeekweg 10 woningen) naar 2025. De projectmatige ontwikkeling in het Centrumkwadraat met 99 woningen is gestart met de bouw. Daarnaast is er voor de gronden voor realisatie van 23 woningen projectmatige bouw in project Eschmarke (Heidevlinder zuidzijde) welke niet voorzien waren een overeenkomst gesloten en geleverd. Ons gemeentelijk aanbod aan bouwgrond voor woningen bevindt zich voornamelijk in de projecten Centrumkwadraat (316 woningen), Kennispark (195 woningen), Leuriks-Oost (74 woningen) en het nieuw geopende project Eschmarkerveld (800 woningen). Naast de gemeentelijke projecten zijn er in de stad ook projecten van woningbouwcorporaties en derden. De totale woningbouwprogrammering in Enschede – harde en zachte plannen – omvat per november 2024 netto ruim 7.800 woningen.

Voor bedrijventerreinen laten met name het aantal opties in 2024 een positief beeld zien, verkopen zijn maar beperkt gerealiseerd. Van de geprognosticeerde 1,9 hectare zal waarschijnlijk 0,6 hectare in 2024 worden afgenomen. De verklaring van het niet halen van de prognose is de reserveringstermijn van één jaar in combinatie met de regel dat de gronden niet eerder geleverd worden dan dat de omgevingsvergunning is afgegeven. Daarnaast ligt nagenoeg de gehele in verkoop zijnde voorraad onder optie. Op basis hiervan is de fasering voor een aantal projecten aangepast en integraal één jaar doorgeschoven. Op de korte termijn verwachten we dat de Usseler Mors voor een deel in de actuele behoefte aan bedrijfskavels kan voorzien, start uitgifte wordt voorzien voor 2025.

Voor kantoren wordt voorsnog geen herstel gezien. Er heeft in 2024 één verkoop (Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde) plaatsgevonden, hierdoor is de planning maar beperkt gerealiseerd. De voorraad grond voor kantoren is beperkt en de programmering is grotendeels gelijk gehouden aan vorig jaar. Voor het project Zuiderval – Eeftink is de kavel van 2026 doorgeschoven naar 2027. Wel zien we gelijk aan vorig jaar een vergrote belangstelling voor Roombeek (Creatieve Campus) welke resulteert in reserveringen voor 60% van de beschikbare m² bvo.

Onder Overige bestemmingen zijn o.a. de zakelijke kavels voor het Kennispark opgenomen. Hier zijn aanvullende uitgiftecriteria voor geformuleerd, om te waarborgen dat zich daar uitsluitend science-bedrijven vestigen die actief zijn in één van de focusgebieden van de Universiteit Twente. Daarnaast zijn er een tweetal parkeergarages voorzien. Voorsnog zijn voor dit project geen concrete reserveringen en zijn de beschikbare gronden voor uitgifte gelijkelijk verdeeld over de restant jaren. De parkeergarages zijn één jaar doorgeschoven.

In 2024 zijn een tweetal nieuwe grondexploitaties geopend, Eschmarkerveld en Topsportcampus Diekman waarvan de uit te geven gronden geheel of gedeeltelijk onder deze categorie worden verantwoord.

2.1 Mandatering portefeuillehouder Grondbedrijf

Deze NvU wordt door u vastgesteld vóórdat de herziening van de grondexploitaties plaatsvindt. Onze adviseur, Metafoor, geeft op dit moment aan niet uit te kunnen sluiten dat hun advies over de parameters kosten- en opbrengststijging in de komende maanden nog zal moeten worden bijgesteld vanwege nieuwe inzichten als gevolg van veranderde marktomstandigheden. Metafoor publiceert hun definitieve prognose van de marktontwikkelingen voor 2025 en verder naar verwachting begin december in hun "Outlook Grondexploitaties". Dit houdt in dat bij de herziening van de grondexploitaties, in het eerste kwartaal van 2025, mogelijk met gewijzigde parameters moet worden gerekend. Dit is een wat uitzonderlijke situatie, want dit zou betekenen dat u, vlak voor start van de herzieningen in de tweede helft van januari 2025, de parameters opnieuw en gewijzigd zou moeten vaststellen. Na overleg met onze accountant (Deloitte) stellen wij u daarom voor de portefeuillehouder Grondbedrijf mandaat te verlenen om af te wijken van de in deze NvU voorgestelde parameters indien tussentijds gewijzigde marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien dit nodig blijkt zal de portefeuillehouder u hierover berichten.

3.1 De grondprijzen worden elk jaar aangepast op basis van de actuele en verwachte marktomstandigheden

In september 2024 heeft – op grond van de Nota Grondbeleid Enschede 2020 – een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van de grondprijzen op de woningbouwlocaties, de bedrijventerreinen en de kantoorlocaties. De in de NvU opgenomen grondprijzen voor 2025 zijn hier op gebaseerd. De bouwgrond voor woningbouw is in 2024 gemiddeld genomen met circa 7,8% gestegen, in 2023 was dit nog een daling met 3,7%. De overall stijging wordt veroorzaakt door positieve bijstelling van de grondprijzen voor particulier opdrachtgeverschap (kavels) van 7,8%.

De grondprijzen voor projectmatige bouw laten gemiddeld gezien geen stijging zien, o.a. doordat grondprijzen vastliggen in overeenkomsten. Daarnaast is het project Eschmarkerveld niet opnieuw getaxeerd in afwachting van de definitieve verkaveling.

Voor bedrijventerreinen zijn de prijzen in 2024 gemiddeld met 12,6% gestegen (in 2023: 1,7%) dit is het gevolg van het vorig jaar niet taxeren van gronden in één project i.v.m. de problematiek rond het verleggen van het warmtenet, hierdoor is de nog te realiseren residuele grondwaarde voor dit project met 15% gestegen. Daar zit de bulk van de opbrengsten van de nog uit te geven gronden voor bedrijven. Voor kantoren zijn de prijzen in 2024 gemiddeld met 6,7% gedaald (in 2023: 0%).

Naast de gronden in exploitatie is ook het complex voorraad grond getaxeerd (extern). Een aantal complexen wordt iets afgewaardeerd en een aantal opgewaardeerd.

4.1 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 1 en 2 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). Wat betreft de geheimhouding van bijlage 1 Onderbouwing financiële dekking en bijlage 2 Notitie van Uitgangspunten 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 het volgend belang:

- 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.

Risico's

De onzekerheid als gevolg van de snel veranderende mondiale economische ontwikkelingen blijft voortbestaan.

Met de voorgestelde parameters proberen wij vanuit het voorzichtigheidsbeginsel financiële uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties te formuleren.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De financiële effecten worden zichtbaar gemaakt bij de besluitvorming over het MPG in 2025.

Afweging en alternatieven

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Communicatie met direct betrokkenen:

n.v.t.

Interne communicatie

J. Achterhuis, N. Journée

PR over besluit:

Ja, alleen over de grondprijzen 2025.

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

De planning van het MPG 2025 is gekoppeld aan de planning van de jaarrekening 2024. Na besluitvorming over de NvU MPG 2025 worden de grondexploitaties geactualiseerd. Op basis hiervan worden de uitkomsten MPG 2025 op totaalniveau bepaald. De uitkomsten van het MPG 2025 zijn input voor de begroting- en verantwoordingscyclus van de gemeente. Besluitvorming over het MPG 2025 moet daarom voorafgaand aan de besluitvorming over de jaarrekening 2024 plaatsvinden.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Notitie van Uitgangspunten MPG 2025	Ja	Nee	Ja	Ja
Bijlage 2	Grondprijzen 2025	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Onderbouwing financiële dekking	Ja	Nee	Ja	Ja