

KOERS053 | **STAD VAN NU**

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf **2021** Deel 1



Gemeente Enschede

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding, doelen, leeswijzer.....	3
1.1. Inleiding.....	3
1.2. Doelen MPG.....	3
Infographics.....	5
2. Paragraaf Grondbeleid.....	6
3. Realisatie en financieel resultaat 2020	18
3.1. Algemeen.....	18
3.2. Weerstandsvermogen.....	18
3.3. Winstneming	21
3.5. Actualisatie kredietverlening	23
3.6. Bouwgrond in exploitatie.....	24
3.7. Gronden	27
3.8. Facilitair Grondbeleid.....	28
4. Doorkijk Grondbedrijf.....	30
4.1. MPG-prognoses	30
Bijlage 1 Begrippenkader MPG.....	33
Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten	36
Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2021	40
Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2020	41
Bijlage 5 Af te sluiten complexen (BIE-ATSC), overzicht te verwachten eindresultaat.....	46
Bijlage 6 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2020	47

1. Inleiding, doelen, leeswijzer

1.1. Inleiding

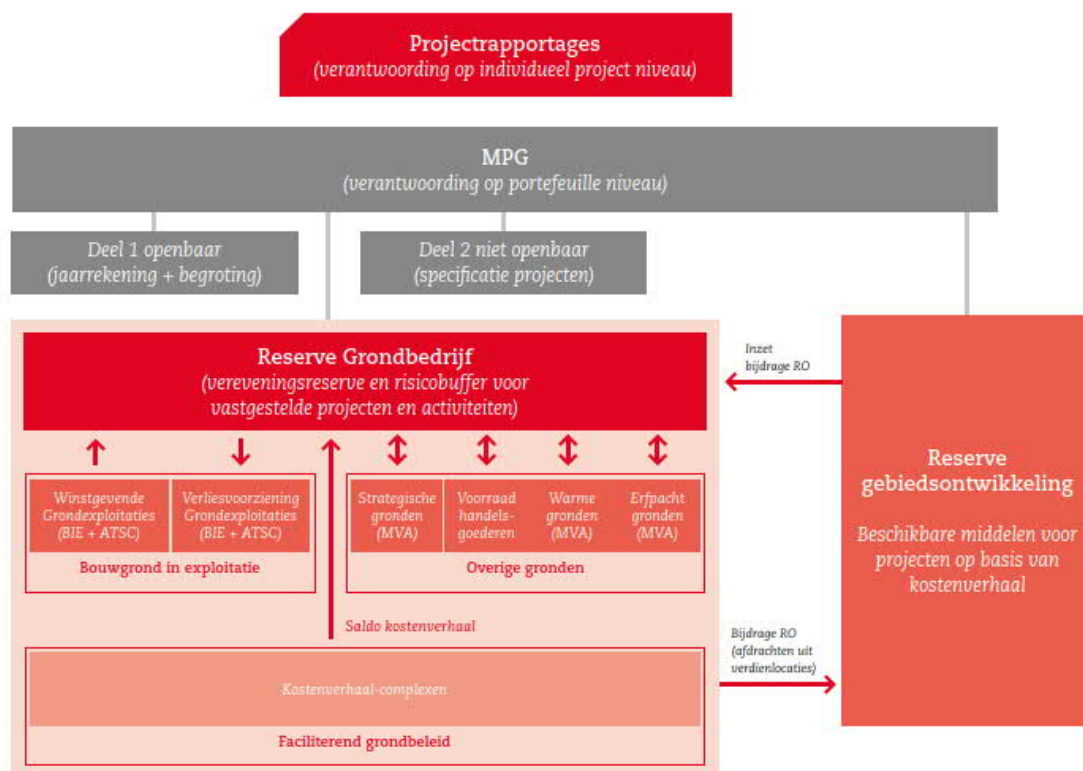
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

In de Beheersregels MPG is de inrichting en beheer van de (financieel) administratieve processen met betrekking tot de bouwgrond in exploitatie (BIE), Gronden en Facilitair Grondbeleid. Ook de wijze van informatieverstrekking aan de Raad over het grondbeleid en afwijkingen van de kaders is hierin opgenomen.

1.2. Doelen MPG

In het MPG wordt verslag gedaan van de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid ('realisatie') en wordt vooruit gekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2021 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2020 vastgelegd naar aanleiding van de realisatie en actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen. De actualisatie is op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. Het financieel resultaat is een prognose. De resultaten van de complexen komen voort uit de boekwaarde, de nog te maken kosten, de te verwachten opbrengsten en te realiseren winsten. De huidige administratie van het grondbedrijf en wijze van verantwoording staan samengevat weergegeven in onderstaande figuur.



De besluitvorming over het MPG gebeurt net zoals vorig jaar voorafgaand aan het opstellen van de jaarrekening zodat hier ook direct de geactualiseerde grondexploitaties in opgenomen kunnen worden en de actualisaties kunnen worden verwerkt in de begroting 2021-2024. Deze zijn terug te vinden in de paragraaf grondbeleid die zowel in de jaarrekening 2020 als in de begroting 2021-2024 is opgenomen. Daarmee is dan ook voor 2020 het budgetkader voor de complexen BIE, Faciliterend Grondbeleid en voorraad Grond het geactualiseerde budgetkader vastgesteld en kan dit door de organisatie gebruikt worden voor de realisatie van de bijbehorende projecten.

Met dit MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven ten aanzien van;
 - de ontwikkelingen in 2020 in de verschillende complexen;
 - de ontwikkeling van de reserve van het Grondbedrijf;
 - de ontwikkeling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf;
 - de ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf;
 - de in 2020 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan de programma's wonen en werken;
 - de gehanteerde uitgangspunten en parameters;
 - de risico's.
- Input leveren voor de evaluatie en de actualisatie van het (grond)beleid;
- Een bijdrage leveren aan de P&C-producten (onder andere de jaarrekening en de programmabegroting).

1.3. Leeswijzer

Het MPG 2021 bestaat uit twee delen. Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin op hoofdlijnen de 'prestaties' in het afgelopen jaar en een geactualiseerd financieel toekomstperspectief van het Grondbedrijf. Ook worden de in de lopende grondexploitaties gerealiseerde bouwgronduitgiftes gerelateerd aan de begrote uitgiftes.

Deel 1 vormt de basis voor de jaarrekening en de programmabegroting. Deel 2 is het niet-openbare deel met financiële en planinhoudelijke specificaties van alle lopende grondexploitaties (complex BIE) en alle overige complexen.

In dit openbare deel 1 is in hoofdstuk 2 de paragraaf Grondbeleid opgenomen als samenvattend verslag waarna in hoofdstuk 3 op onderdelen nader wordt ingegaan op de realisatie 2020 en tot welke financiële uitkomsten dit leidt. In hoofdstuk 4 wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In de bijlage zijn onder andere de (nieuwe) kaders en de gehanteerde uitgangspunten voor het MPG opgenomen.

Tenslotte, alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2021, tenzij anders vermeld. Omdat op één decimaal achter de komma wordt afgerond, kan het voorkomen dat een totaal van een cijferreeks niet exact op decimalen sluit met de telling.

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2021



Bouwgrond in exploitatie (BIE) Begroting versus realisatie



Kosten

Begroot: €27,5 miljoen
Realisatie: €8,5 miljoen



Opbrengsten

Begroot: €15,3 miljoen
Realisatie: €22,7 miljoen

Verkopen (prognose en verkocht) + nog te realiseren*



Prognose: 133 woningen
Realisatie: 143 woningen
Nog te realiseren: 600 woningen



Prognose: 3,9 ha.
Realisatie: 2,7 ha.
Nog te realiseren: 24,2 ha.



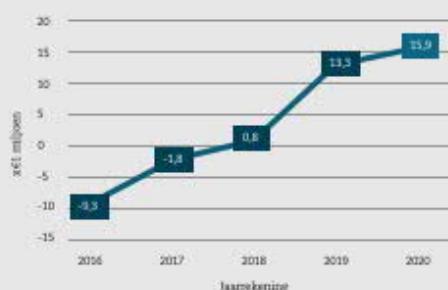
Prognose: 4.100 m² bvo
Realisatie: 0 m² bvo
Nog te realiseren: 63.800 m² bvo



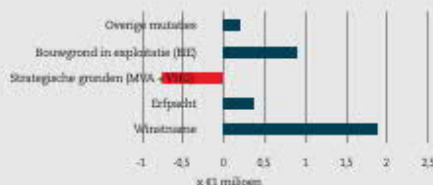
Prognose: 0 m² bvo
Realisatie: 44.500 m² bvo
Nog te realiseren: 0 m² bvo

* bovenstaande cijfers betreffen alleen de gemeentelijke gronduitgifte

Ontwikkeling reserve Grondbedrijf



Mutaties reserve 2020



Vereiste weerstandscapaciteit (risicoreservering)

Daalt van €12,9 miljoen naar €10,2 miljoen

Ratio grondbedrijf

Ratio: reserve GB + stille reserve / vereiste weerstandscapaciteit

Ratio (zonder stille reserve): 1,6* (was 1,0 in 2019)

Ratio (met stille reserve): 2,1* (was 1,4 in 2019)

* Als ratio = 1 of groter dan kan het Grondbedrijf haar risico's zelfstandig dragen.

Hoe staan we ervoor?

Coronavirus lijkt geen invloed te hebben op het Grondbedrijf

Reserve Grondbedrijf gezond, risico's nemen af, Grondbedrijf kan zelfstandig risico's opvangen

Woningbouw succesvol, prognoses ruimschoots gehaald, aanbod neemt af, vraag onverminderd groot

Bedrijfventerreinen, verkopen lopen door, veel kavels onder optie hierdoor afname aanbod

Kantorenmarkt laat nog geen herstel zien, geen grondverkoop, locatie specifiek wel vraag

Nieuwe ontwikkelingen (besluitvorming voorzien in 2021)

Centrumkwadraat, realisatie ruim 600 woningen, vooral in het betaalbare segment

Eschmarkerveld, realisatie ongeveer 600 woningen groen stedelijk wonen

Cromhoff, realisatie 400 woningen groen stedelijk wonen

Particuliere ontwikkelingen (in 2020)

Afgesloten overeenkomsten voor 16 woningen (11 appartementen en 5 eengezinswoningen) en 86 zorgeenheden

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 937 woningen (602 appartementen en 335 eengezinswoningen) en 5.976 m² bedrijfventerrein

2. Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Deze paragraaf is opgenomen in de jaarrekening 2020 en hier gaan wij in op de resultaten van het in 2020 gevoerde grondbeleid conform de voorschriften BBV.

Grondbeleid; visie en uitvoering

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de Raad van Enschede vastgesteld en daarmee een actueel kader voor het grondbeleid. Uitgangspunt in deze nota is situationeel grondbeleid, waarbij afhankelijk van de locatie gekeken wordt naar de te hanteren strategie.

In de Nota Grondbeleid is de actuele wet- en regelgeving in het grondbeleid verwerkt. Daarnaast maken een afwegingskader en een bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling onderdeel uit van de nota. Met het afwegingskader kan bepaald worden in welke situatie welk type grondbeleid het meest kansrijk c.q. gewenst is. Met het bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling kan inzicht worden verkregen in het financieel en maatschappelijk rendement van een gebiedsontwikkeling.

De laatste jaren volgt de gemeente vooral een facilitair beleid. We laten meer over aan de markt en ondersteunen initiatieven vanuit de samenleving.

Met de Nota Grondbeleid is het voor de gemeente mogelijk om in sommige situaties actieve ingrepen te doen als de markt de gewenste ontwikkelingen niet oppakt of regie vanuit de gemeente gewenst is. Daarnaast blijft de mogelijkheid aanwezig dat we het grondbeleidsinstrumentarium inzetten om ontwikkelingen van marktpartijen te faciliteren.

Voor de volledige Nota Grondbeleid verwijzen wij u naar onderstaande hyperlink.

[Nota Grondbeleid | Gemeente Enschede](#)

Ontwikkelingen 2020

Gevolgen corona virus

Het corona virus slaat onverminderd hard om zich heen in de wereld en heeft effect op alles en iedereen. Opvallend daarom is dat het virus geen grip op het Grondbedrijf heeft gekregen. Door de krappe woningmarkt en de lage rente bleven mensen woningen kopen. Dit leidde tot hoge verkoopcijfers en hogere verkoopprijzen. Hierdoor verbeterde de Reserve grondbedrijf eveneens. Hoelang deze crisis gaat duren weet niemand. Er worden nu ingrijpende maatregelen genomen door het kabinet met als doel het virus maximaal te controleren. Dat deze crisis toekomstige effecten zal hebben behoort tot de mogelijkheden, maar vooralsnog zien wij geen effecten op het Grondbedrijf.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Met de huidige inzichten op basis van de opgestelde quick-scan berekeningen komt het Grondbedrijf niet door de "ondernemerspoort". Jaarlijks wordt door middel van een nieuwe quick-scan berekening bepaald of zich wijzigingen hebben voorgedaan in de mogelijke belastingplicht.

Richting aan Ruimte (RAR)

Op 31 oktober 2016 heeft de Raad besloten over de financiële effecten met betrekking tot Richting aan Ruimte (beoordeling of gemeentelijke projecten nog voldoen aan de doelen van de stad) en BBV-effecten. Het totale effect waarover besloten is bedraagt 22 miljoen euro. Hiervan is in voorgaande jaren het overgrote deel gerealiseerd (17,31 miljoen euro). In de jaarrekening 2020 is een bedrag van 0,58 miljoen euro gerealiseerd ten behoeve van het

RBT. Het restant van de gereserveerde middelen binnen de Algemene reserve bedraagt 4,11 miljoen euro en is ten behoeve van de volgende projecten:

Zuiderval (Wegener)	3,80 miljoen euro
RBT	0,31 miljoen euro

Visie Werklocaties

De visie Werklocaties is in 2019 door de Raad als ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken, vastgesteld. Als uitwerking van de visie Werklocaties volgt een herziening van de kantorenvisie, waarin nader wordt ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). In 2021 wordt een externe marktanalyse van de kantorenmarkt afgerond. Op basis van de uitkomst van deze marktanalyse zal waar nodig het beleidskader kantoren worden herzien.

Notitie van Uitgangspunten

Als basis voor het MPG 2021 is conform voorgaande jaren gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. De notitie is opgebouwd volgens vier p's:

- Parameters;
- Programmering en Planning;
- Prijzen.

Op 2 december 2020 heeft het College de Notitie van Uitgangspunten MPG 2021 en daarmee de 4 P's vastgesteld.

Parameters

In april 2013 is in een Raadsbesluit vastgelegd hoe de parameters bepaald worden. Met de gemeenteraad is afgesproken om de parameters voor het MPG te toetsen in een expertpanel. Dit heeft in de periode oktober - november 2020 plaatsgevonden met een extra consultatie in januari 2021 ter inventarisatie van de mogelijke effecten van het corona virus. Door gebruik te maken van een expertpanel tracht de gemeente Enschede een evenwichtig advies te krijgen vanuit meerdere invalshoeken. Enerzijds door landelijke adviesbureaus (Fakton en Stec) op het gebied van gebiedsontwikkeling te benaderen en anderzijds lokale en regionale kennis van de markt te verkrijgen door betrokken marktpartijen (Boers & Lem). Daarnaast is het gebruikelijk een andere gemeente (Hengelo) te benaderen voor het expertpanel om ook kennis en advies vanuit de lokale overheid mee te nemen.

Ten opzichte van het MPG 2020 is sprake van de volgende wijzigingen:

- de parameter kostenontwikkeling korte termijn voor 2021-2023 wordt 1% (in plaats van 2021 3% en 2022-2023 2%);
- de opbouw van de reeks parameter opbrengstenontwikkeling bedrijventerreinen is gewijzigd voor de korte termijn. Deze parameter wordt 0% voor (2022) en 1% voor 2023 (in plaats van 2% 2022-2023);
- de opbouw van de reeks parameter opbrengstenontwikkeling kantoren is gewijzigd voor de korte termijn. Deze parameter wordt 2 jaar langer (2022-2023) op 0% gehouden (in plaats van 1% in 2022 en 2% in 2023) en voor 2024 wordt deze op 1% gezet (in plaats van 2% 2024);
- de gemeentelijke omslagrente is verlaagd en deze is voor 2021 en verder vastgesteld op 1,5% (was 2%);

De afdeling treasury schrijft de rekenrente voor die binnen het MPG gehanteerd dient te worden.

Samenvattend in een schema ziet dit er als volgt uit:

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Kosten	0%	1%	1%	2%	2%
Opbrengsten					
- Woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%
- Bedrijventerreinen	0%	0%	1%	2%	2%
- Kantoren	0%	0%	0%	1%	2%
Rente					
BIE	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Overige gronden	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Doordat het prijspeil 1-1-2021 voor de opgenomen kosten en opbrengsten van toepassing is, wordt de kosten- en opbrengstenparameter voor 2021 op 0% gezet.

Programmering en planning

De programmering gaat over aantallen woningen, hectares bedrijventerreinen en m² bvo kantoren die voor de looptijd van het MPG geprogrammeerd staan. De planning betreft de fasering van de aantallen woningen, uitgeefbare m² grond voor bedrijventerreinen en kantoren in de tijd. In het MPG staan alleen de gemeentelijke grondexploitaties en de projecten van partijen waarmee een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Woningbouw

In de periode tot 2028 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 600 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2021 tot 2028 van 75 woningen: t/m 2023 gemiddeld jaarlijks 118 woningen en in de periode tot 2028 gemiddeld jaarlijks 49 woningen. Dit is in lijn met het afgelopen jaar, gemiddeld ligt dit iets lager maar dit komt doordat er in 2020 meer is verkocht dan geprognosticeerd. Het gemeentelijk deel van de uitgifte in het plan Kop Boulevard (360 woningen) blijft een substantieel deel van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte met een jaarlijks gemiddelde uitgifte van 18 woningen is laag te noemen. De reden is niet een afname van de vraag maar een gebrek aan aanbod. Momenteel zijn de projecten Eschmarkerveld, Cromhoff en Centrumkwadraat in voorbereiding.

Bedrijventerreinen

Per 1-1-2021 is nog circa 24 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (10,2 hectare), het Euregiobedrijvenpark (5,8 hectare) Josink Es (3,6 hectare) en de Ossenboer (3,2 hectare). In het MPG 2021 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2023 van 2,7 hectare, in de periode 2024 - 2031 van 2,0 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkende markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, voorzichtigheidshalve lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.

Kantoren

Zoals eerder benoemd bij de visie op werklocaties zal nader worden ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). In 2021 zal als onderdeel van de uitvoeringsagenda een externe marktanalyse van de kantorenmarkt worden afgerond. Op basis van de uitkomst van deze marktanalyse zal waar nodig het beleidskader kantoren worden herzien. Het aanbod aan kantoorkavels van de gemeente bevindt zich op het B&S

Park, de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2021 is circa 64.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 4.300 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2021 van 7.400 m² bvo en in de periode na 2021 van 4.000 m² bvo per jaar.

Grondprijzen 2021

De taxatie van de woningbouw-, bedrijfs- en kantorenkavels is verricht door de interne makelaar van de gemeente Enschede. Zowel de interne als de externe makelaar is aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Daarmee moeten beide makelaars voldoen aan vastgestelde kwaliteitseisen, wet- en regelgeving en maken ze gebruik van erkende taxatiemethoden.

Voor de gemeente Enschede is daarmee voldoende zeker gesteld dat de ingebrachte kennis en kunde van beide makelaars van de benodigde hoge kwaliteit is die nodig is voor de deugdelijke grondslagen in de Notitie van Uitgangspunten van het MPG.

In september - oktober 2020 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2021 voortgekomen. Gemiddeld is in het MPG 2021 sprake van een grondprijsstijging voor de woningbouw van 4%. De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn gelijk gebleven met vorig jaar en de kantoren zijn gemiddeld met 2% gedaald. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande tabel.



Overige gronden

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2020 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren in 2020

Woningbouw

Er is door de gemeente in 2020 voor woningen meer grond uitgegeven dan begroot (+13). De verkoop van gronden voor woningbouw verlopen voorspoedig. Vooral in Vaneker, Brunink en Binnenstad Roombeek is meer grond verkocht dan geprognosticeerd. De feitelijke verkopen waren ook hoger, alleen vindt het transport bij de notaris op een later moment plaats. Met uitzondering van Leuriks-Oost zijn alle plannen in de verkoop.

Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2020)

(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2020	Uitgegeven 2020
Eschmarke	22	24
Brunink	6	8
Vaneker (de Schil)	4	10
Beekwoude	6	6
Binnenstad Roombeek	7	12
Rosinkweg, Usselo	1	1
BIW II	3	-
Hardick en Seckel	11	11
Zuiderval	73	74
Eindtotaal	133	146

Bedrijventerreinen

De verkoop van grond voor bedrijvenkavels loopt ondanks de onzekerheden rond het corona virus nog redelijk door, de prognose (38.603 m²) is dit jaar voor 2/3 deel gehaald en er is een kavel op de Ossenboer van 8.000 m² doorgeschoven naar volgend jaar i.v.m. saneringswerkzaamheden. Er is in totaal voor 28.836 m² verkocht. Op basis van de uitwerking visie Werklocaties, zoals door het College van B&W op 27 augustus 2019 is vastgesteld en in samenspraak met de afdeling Strategie en Beleid (Economie), zijn de faseringen bijgesteld. Hierbij zijn de niet gerealiseerde opbrengsten uit 2020 verder uitgefaseerd.

Verkopen Bedrijventerrein (stand per 31-12-2020)

(weergegeven in m² uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2020	Uitgegeven 2020
Binnenstad Roombeek	1.375	-
Euregiopark II	10.000	8.676
Josink-Es	6.111	7.049
Ossenboer	17.000	9.000
Hardick en Seckel	3.001	1.523
Zuiderval	1.116	1.500
Totaal Af te sluiten projecten	-	1.088
Eindtotaal	38.603	28.836

Kantoren

De verkoop van grond voor kantoren laat nog geen verbetering zien en blijft achter bij de prognose. Tegenover de prognose van 4.063 m² is er niets verkocht. Verkoop en verhuur speelde voornamelijk af op de markt voor bestaande kantoren. Hierbij speelde ook mee dat eigenaren hun kantoorpand moderniseren en verduurzamen, met een betere verhuurbaarheid tot resultaat. De verkopen van grond voor kantoren laten een veel minder rooskleurig beeld zien. Dit komt o.a. doordat de prijzen in de bestaande markt lager zijn, de doorlooptijden van nieuwbouwwontwikkelingen lang, de financierbaarheid afneemt en de beleggers selectiever worden. Daarnaast wordt mede door het corona virus gekeken naar veranderende

concepten, denk hierbij aan thuiswerken en kijk op huisvestingsconcepten voor werken. Hierdoor zou een afname kunnen ontstaan in de vraag naar het aantal m².

Verkopen Kantoren (stand per 31-12-2020)
(weergegeven in m² bvo)

Projectnaam	Begroot MPG 2020	Uitgegeven 2020
Binnenstad Roombeek	836	-
B&S Valley	2.327	-
Zuiderval	900	-
B&S park (BIE-ATSC)	-	-
Eindtotaal	4.063	0

Particuliere grondexploitaties

In de particuliere grondexploitaties zijn de grondexploitaties opgenomen waarvoor een exploitatieovereenkomst is afgesloten met een ontwikkelaar. Hiervoor wordt geen grondexploitatie (BIE) geopend. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van o.a. de plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling. In 2020 zijn voor totaal 16 woningen overeenkomsten afgesloten, waarvan 11 appartementen, 5 eengezinswoningen. Daarnaast werd een overeenkomst gesloten voor 86 zorgeenheden. Dit is wel een opvallend laag aantal. Er zijn weliswaar veel projecten in voorbereiding maar deze zijn allemaal binnenstedelijk en complex. Hierdoor duurt het erg lang voordat deze projecten tot ontwikkeling komen. Vooral projecten met meer dan 1 grondeigenaar komen via het faciliterende grondbeleid niet van de grond.

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie voor het sluiten van overeenkomsten. Het gaat om 937 woningen, waarvan 602 appartementen, 335 eengezinswoningen. Voor de realisatie van bedrijventerreinen zijn in totaal voor 5.975 m² overeenkomsten in voorbereiding.

De financiële resultaten van het MPG in 2020

De belangrijkste uitkomsten ten aanzien van de financiële positie van het Grondbedrijf worden hieronder weergegeven.

De Reserve grondbedrijf wordt gevormd door de genomen winsten en de getroffen voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties (bouwgrond in exploitatie (BIE)), de Strategische grondvoorraad en het voorzienbare tekort op de particuliere grondexploitaties (facilitair grondbeleid - kostenverhaal).

De complexen binnen het MPG 2021 laten per saldo een verbetering zien van 2,6 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2021 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)	
Reserve per 31-12-2019	13,3
Effecten herziening	2,6
Reserve per 31-12-2020	15,9

Onderstaand schema laat zien wat het aandeel per (deel) complex is in de mutatie van de Reserve Grondbedrijf:

		effect Totaal
1	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	942.000
	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	1.902.000
	BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	17.000
	BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	-49.000
2	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-633.000
3	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-129.000
4	Erfpachtcomplex	322.000
5	Particuliere grondexploitaties	3.000
6	Overige mutaties t.l.v. reserve	197.000
	Verbetering reserve	2.572.000

Deze verbetering met 2,6 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2020 verbeterd naar 15,9 miljoen euro positief.

De verbetering van de reserve komt enerzijds door verlaging van kosten op basis van geactualiseerde ramingen, gestegen grondprijzen en parametereffecten. Anderzijds komt de verbetering doordat er meer voortgang in de projecten is en er dus meer winst genomen wordt. Het afboeken van de beheerlasten en - baten, waarvan rente de grootste component is over de strategische grondvoorraad heeft een negatief effect op de reserve.

Winstneming

Er wordt binnen het MPG volgens de voorschriften winst genomen op basis van de PoC-methode (percentage of completion). Hierbij wordt winstgenomen op basis van voortgang van het project. Voor de positieve grondexploitaties is in het boekjaar 2020 de tussentijdse winstneming berekend op 1,9 miljoen euro. Deze winstneming is gestort in de Reserve grondbedrijf. In totaal is er nu 23,0 miljoen euro winst genomen. De nog te realiseren winst (toe te voegen aan de reserve) van 4,4 miljoen euro komt naar verwachting uit de grondexploitaties van de volgende projecten:

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangs- percentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	8.249.000	76%	6.456.000	1.793.000	2026
B	WC Stokhorst	395.000	98%	392.000	3.000	2021
C	Roombeek-Binnenstad	10.728.000	89%	9.642.000	1.086.000	2032
D	BIW II	667.000	0%	0	667.000	2024
E	Velve Lindenhof	4.897.000	93%	4.591.000	306.000	2021
F	KSL (Kansrijke Stedelijke Locaties)	332.000	91%	308.000	24.000	2022
G	Bothoven	192.000	37%	72.000	120.000	2021
H	Vrijkomende locaties Brede school	1.010.000	87%	877.000	133.000	2021
I	Spoorzone Lonneker	24.000	90%	22.000	2.000	2022
	Totaal woningbouw			22.360.000	4.134.000	
	Bedrijventerreinen					
J	B&S Valley	60.000	17%	13.000	47.000	2035
K	Oostkrans - Usseleres	40.000	0%	0	40.000	2031
L	Diekman S&L	558.000	84%	472.000	86.000	2022
M	Moskee, wethouder Beverstraat	6.000	0%	0	6.000	2022
N	Hornbach	173.000	74%	133.000	40.000	2022
	Totaal bedrijventerreinen			618.000	219.000	
	Totaal			22.978.000	4.353.000	

*eindwaarde gecorrigeerd met rente winstnemingscomplex

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 22,4 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m K) en 0,6 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (L t/m N). Het aangegeven jaartal betreft de einddatum wanneer de restant winst naar verwachting kan worden toegevoegd aan de reserve.

Risico's in relatie tot de reservepositie

De vereiste weerstandscapaciteit wordt nu berekend op 10,2 miljoen euro. Dit is ten opzichte van vorig jaar een daling met 2,7 miljoen euro. Naast bijstelling van de markt- en ramings-risico's is dit grotendeels het gevolg van afname van het risico op terugbetalen van voortijdig genomen winsten door de voortgang in de projecten. De stille reserves bedragen 5,3 miljoen euro, dit is 0,2 miljoen hoger dan vorig jaar. Aangezien de Reserve grondbedrijf 15,9 miljoen euro positief is, bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit (inclusief stille reserves) 21,2 miljoen euro. Dit is ten opzichte van vorig jaar een stijging met 2,8 miljoen euro.

	MPG 2021	MPG 2020	Verschil
Reserve Grondbedrijf	15,9	13,3	2,6
Stille Reserve	5,3	5,1	0,2
Beschikbare weerstandscapaciteit	21,2	18,4	2,8

bedragen X € 1 miljoen

Deze beschikbare weerstandscapaciteit, maakt onderdeel maakt van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente (zie de paragraaf over het weerstandsvermogen).

In de Nota Grondbeleid zijn beleidsregels opgenomen inzake de Reserve grondbedrijf en weerstandsvermogen en hoe om te gaan met de beschikbare middelen. Hierbij zijn de ratio van zowel het Grondbedrijf als de gemeentelijke ratio van belang. De ratio wordt bepaald door de vereiste weerstandscapaciteit te delen door de beschikbare weerstandscapaciteit.

De beschikbare weerstandscapaciteit – inclusief stille reserves - bedraagt 21,2 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 10,2 miljoen euro. Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 2,1.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = $21,2 / 10,2 = 2,1$ (was 1,4 in MPG 2020).

De beschikbare weerstandscapaciteit – exclusief stille reserves – bedraagt 15,9 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 10,2 miljoen euro.

Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 1,6.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = $15,9 / 10,2 = 1,6$ (was 1,0 in MPG 2020).

Conclusie is dat het Grondbedrijf haar risico's zelfstandig kan dragen, mochten deze zich in volle omvang voordoen. Hierbij is het niet afhankelijk van de stille reserve.

Vooruitblik

Centrumkwadraat

De gemeente Enschede is volop bezig met de ontwikkeling van Centrumkwadraat. In 2020 heeft de gemeente hiervoor een subsidieaanvraag van 3 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls toegewezen gekregen. De provincie Overijssel heeft eveneens 1 miljoen aan Centrumkwadraat toegewezen. Door deze middelen kan er in 2021 een start worden gemaakt met de realisatie van Centrumkwadraat. Dit bestaat uit de realisatie van een nieuwe openbare ruimte, waardoor het mogelijk wordt om de stationsomgeving te transformeren tot een aantrekkelijk woon en werkklimaat. Komend jaar zullen hiervoor diverse besluiten naar de Raad gaan, bestaande uit investeringskrediet voor de openbare ruimte en diverse bestemmingsplannen vanuit het faciliterende grondbeleid. Voor de realisatie van het gebied tussen het spoor en de vernieuwde Molenstraat zal aan de Raad gevraagd worden om een eigen grondexploitatie te openen en een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In het gebied zullen in totaal ruim 600 woningen toegevoegd worden, voornamelijk in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (tot € 325.000). Het project zal na definitieve vaststelling door de Raad onderdeel gaan uitmaken van het MPG 2022.

Eschmarkerveld

Enschede wil groeien als stad en daarbij zowel ruimte bieden aan mensen die hoog stedelijk willen wonen als aan mensen die groen stedelijk willen wonen. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot en in de woonvisie is opgenomen dat Enschede een zo compleet mogelijk aanbod aan woningen wil aanbieden. Om dit te kunnen realiseren is zowel in het coalitieakkoord als in de woonvisie Eschmarke genoemd als mogelijk nieuw te ontwikkelen locatie. In de motie van 30 juni 2020 wordt eveneens opgeroepen om Eschmarkerveld weer zo snel als mogelijk in ontwikkeling te brengen. Medio 2019 zijn de eerste acties voor de ontwikkeling van Eschmarkerveld opgestart. Het resultaat van deze definitiefase is een voorstel voor College en Raad met daarin de kaders (een kadernotitie) van het project, het beoogde resultaat en de financiële consequenties. Op 15 februari 2021 is in een randprogramma van de Raad niet alleen een toelichting gegeven op deze uitgangspunten voor de ontwikkeling van Eschmarkerveld, maar is ook input opgehaald van de Raad. In mei 2021 zal de Raad gevraagd worden de kadernotitie vast te stellen. Vervolgens zullen de plannen verder worden uitgewerkt, een concept grondexploitatie worden opgesteld en zal een eerste begin worden gemaakt met het opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan. Naar verwachting zal dit in het eerste kwartaal 2022 aan de Raad worden voorgelegd ter vaststelling waarna eind 2022, na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure / omgevingsplan, kan worden gestart met de voorbereidingen voor de realisatie van het project. Het project zal na definitieve vaststelling door de Raad onderdeel gaan uitmaken van het MPG 2022.

Grondexploitatie Zuiderval (deelplan Cromhoff)

Op 6 februari 2017 heeft de Raad de grondexploitatie Zuiderval vastgesteld. Op hetzelfde moment heeft de Raad per 1-1-2018 een krediet van 11,29 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van de Wegenerlocatie. Bij de uitwerking is gebleken dat een totale gebiedsvisie rondom de Wegenerlocatie noodzakelijk is. Op dit moment wordt in samenwerking met Bouwfonds Property Development (BDP) en overige omliggende eigenaren gewerkt aan deze visie. In de Stadsdeelcommissie West van 22 september 2020 is de conceptvisie aan de Raad gepresenteerd. Naar verwachting zal medio 2021 de definitieve gebiedsvisie aan de Raad worden aangeboden. Na vaststelling van de definitieve gebiedsvisie zal de contractvorming opgestart worden, waarna de grondexploitatie geopend kan worden. Om deze reden maakt de kredietaanvraag van het Wegener nog geen onderdeel

uit van het kredietoverzicht in het MPG. Dat betekent dat naar verwachting de locatie Wegener (als onderdeel van de grondexploitatie Zuiderval, deelplan Cromhoff) geconsolideerd opgenomen kan worden in het MPG 2022.

Grondexploitatie Moskee, wethouder Beverstraat

In de vergadering van 15 december 2020 heeft de gemeenteraad, met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, besloten het bestemmingsplan Moskee Kuipersdijk 2020 niet vast te stellen. De formele publicatie van het Raadsbesluit over het bestemmingsplan in Huis aan Huis heeft met uitstel plaatsgevonden op 20 januari 2021. Het vervolg op het door de Raad genomen weigeringsbesluit is afhankelijk van het wel of niet door de belanghebbenden (ISN) aantekenen van beroep, op dit besluit. Indien belanghebbenden geen beroep aantekenen binnen de gestelde zes weken wordt het besluit daarmee onherroepelijk. Met als gevolg dat de grondexploitatie Moskee wethouder Beverstraat zal worden afgesloten. Indien wel beroep wordt aangetekend is de uitkomst en daarmee het vervolg nog onbekend. Eventuele effecten van bovenstaande zullen worden verwerkt in het MPG 2022.

BTW

Om te blijven voldoen aan de voorwaarden van horizontaal toezicht van de Belastingdienst is in 2019 gestart met het herzien van de BTW labeling van de grondbedrijf activiteiten. De financiële consequenties zijn verwerkt bij de herziening van het MPG. Over de werkwijze en het herzieningsproces zijn afspraken met de Belastingdienst gemaakt. In 2020 is er een vervolg gegeven aan dit proces door de afgesproken werkwijze verder te implementeren. Het opbouwen en ontwikkelen van specifieke fiscale kennis is een proces. Behalve kennisontwikkeling en de implementatie van de afgesproken werkwijze, ligt de focus in 2021 op dossiervorming en digitalisering met als doel om de continuïteit en kwaliteit in de organisatie te waarborgen.

Reserve Gebiedsontwikkeling

De gemeente Enschede vraagt op dit moment bij particuliere grondexploitaties een "Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling" (ook wel RO-bijdrage genoemd). Op basis van het vastgestelde beleid in de nieuwe Nota Grondbeleid wordt deze bijdrage aan particulieren gevraagd bij exploitatieovereenkomsten voor projecten die financieel haalbaar zijn. De gemeente zet deze bijdrage vervolgens weer in voor locaties die een financieel tekort hebben maar wel belangrijk zijn voor de stad. De RO-bijdrages zullen in de Reserve Gebiedsontwikkeling ondergebracht worden totdat de Raad een besluit heeft genomen waar deze middelen aan besteed moeten worden. In het MPG wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de omvang en mutaties in deze reserve.

De bijdrage van particulieren is echter te beperkt voor een substantiële bijdrage aan projecten die belangrijk zijn voor de groei c.q. doelen van de stad. Doordat de gemeente nauwelijks nog nieuwe winstgevende actieve grondexploitaties heeft en alle rijksmiddelen voor binnenstedelijke vernieuwing beëindigd zijn, is er ook structureel geen verdienmodel meer om de integrale binnenstedelijk opgaves (samen met de markt) op te pakken. In de nieuwe Nota Grondbeleid is voorgesteld om een stedelijke investeringsagenda te maken. Deze investeringsagenda geeft aan wat de financiële consequenties (in de tijd) zijn van de ruimtelijke ingrepen die de stad nodig heeft om zich te ontwikkelen. Aan deze investeringsagenda zal een investeringsstrategie gekoppeld moeten worden. Deze strategie geeft antwoord hoe we als stad deze uitdaging gaan bekostigen. Hierover zullen we in 2021 met de Raad in gesprek gaan.

Stand reserve Gebiedsontwikkeling

Stand per 31-12-2019	€ 580.000,--
Toevoeging bijdragen	€ 504.000,--
Stand per 31-12-2020	€ 1.084.000,--

Projectview

Voor een actueel inzicht in de projecten gedurende het jaar verwijzen we naar Projectview. Daarin wordt met peildatum 1 april en 1 oktober inzicht gegeven in de voortgang van de lopende grondexploitaties (BIE) gedurende het jaar.

3. Realisatie en financieel resultaat 2020

3.1. Algemeen

Het grondbeleid faciliteert het realiseren van de gewenste doelen en effecten van de begrotingsprogramma's Samenleving en bestuur, Duurzaam wonen, leven, werken en Vitaal en Sociaal.

Doelen en effecten die volgen uit de stedelijke ambities uit het coalitieakkoord 2018-2022, de Toekomstvisie, de Woonvisie Enschede 2025 (2012), de Economische visie Enschede, de visie Werklocaties (2019) en de Kantorenvisie Netwerkstad. De (herijkte) Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en de structuurvisie Enschede (2011) zijn hier de integrale, ruimtelijke vertaling van. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd op welke wijze het grondbeleid deze ambities en doelen faciliteert.

De planontwikkelingen, waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert (bouwgrond produceert en uitgeeft), worden financieel verantwoord in een grondexploitatie. Op het moment dat het initiatief wordt genomen om een nieuwe grondexploitatie te openen wordt een exploitatieberekening ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren moet de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stellen. De Raad heeft het budgetrecht. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de looptijd van het grondexploitatieproject. Voor facilitaire projecten wordt achteraf via het MPG krediet aangevraagd en verantwoord. Alleen voor omvangrijke projecten met een kostenverhaal van 250.000 euro of hoger wordt het krediet vooraf aan de Raad voorgelegd.

Voor het MPG 2021 is wederom gebruik gemaakt van de zogenaamde Notitie van Uitgangspunten (NvU). Door aan het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen door het College van B&W vast te laten stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd.

3.2. Weerstandsvermogen

In de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012) is vastgelegd dat het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:

- alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie (de benodigde weerstandscapaciteit);
- het geheel aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten die onverwachts en substantieel zijn te kunnen dekken (de beschikbare weerstandscapaciteit);

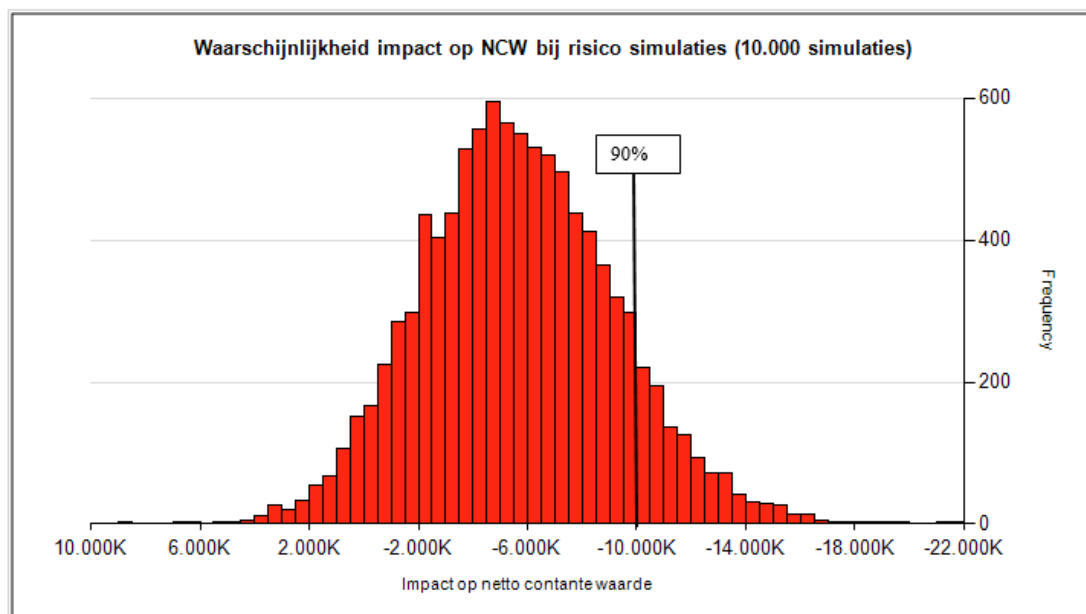
Het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen.

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de grondexploitaties, de strategische grondvoorraad en de grondexploitaties vanuit het faciliterend grondbeleid is een risicosimulatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met 90% procent zekerheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal 10,2 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2020 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 12,9 miljoen euro. De benodigde weerstandscapaciteit is dus met 2,7 miljoen euro gedaald. De daling wordt veroorzaakt door

het bijstellen van het opgenomen risico op terugstorten van voortijdig genomen winst conform de POC-methodiek. In bepaalde projecten zijn de risico's echter toegenomen, mede door aanpassing van de bandbreedtes. Per saldo echter een daling van de benodigde weerstandscapaciteit. In hoofdstuk 8 van MPG 2021 deel 2 vindt u meer informatie over de risicoanalyses.

Risicoprofiel per project			
Groep	80% bandbreedte		Onbalans c.q. afwijking
ACO	-	-	-
BIE	413.738	9.318.680	4.866.209
BIE-ATSC	-22.465	488.796	233.166
Erfpacht	0	500.000	250.000
Gronden MVA	0	755.000	377.500
Gronden VHG	-	-	-
Particuliere grondexploitaties	-44.162	277.480	116.659
Winst en Verlies	-	-	-
Totaal	1.235.480	10.232.339	5.733.909



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2020 ongewijzigd. De grafiek laat een evenwichtige verhouding (enkele piek, enigszins uit het lood) zien, gelijk aan vorig jaar alleen een minder brede piek. Dit komt doordat de impact van de risico's opgenomen als onzekere gebeurtenis minder groot is. Zo is het risico welke verband houdt met mogelijke terugstorten van genomen winsten afgenomen. In totaliteit is het risicoprofiel ten opzichte van eind 2019 licht verbeterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

Negatieve effecten risico's op parameters:

- Geen wijzigingen in de bandbreedten voor risico's parameters.

Positieve effecten risico's in grondexploitaties:

- Brunink (verlaging impactbedrag en kans van voordoen negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC-methodiek)
- Roombeek-Binnenstad (verlaging impactbedrag en voorhoging kans van voordoen negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC-methodiek)
- Diekman S&L (verlaging impactbedrag negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC-methodiek)
- Zuiderval (vervallen negatief risico t.b.v. de grootte van het kantorenprogramma in relatie tot de huidige kantorenmarkt.);

Negatieve effecten risico's in grondexploitaties:

- Kop Boulevard (hogere kans van voordoen negatief risico i.v.m. mogelijkheid dat ontwikkelaar niet tot een financieel haalbaar plan komt);
- Kop Boulevard (hogere kans van voordoen en hoger impactbedrag negatief risico i.v.m. planvertraging)

Positieve effecten risico's in functionele complexen:

- Gronden MVA en VHG – het neutrale risico op de economische waarde huidige gebruik (EWH) (hogere EWH gelijk aan lagere EWH), blijft gelijk aan vorig jaar conform huidige inzichten;

Negatieve effecten risico's in functionele complexen:

n.v.t.

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit (inclusief stille reserves) bedraagt 21,2 miljoen euro (positief).

Reserve Grondbedrijf	15,9 miljoen euro	zie paragraaf 2.2.1
Stille Reserve	5,3 miljoen euro	zie paragraaf 2.8.2
Beschikbare weerstandscapaciteit	21,2 miljoen euro	

Op dit moment is er sprake van een positieve beschikbare weerstandscapaciteit, welke onderdeel uitmaakt van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen Grondbedrijf is onderdeel van het gemeente brede weerstandsvermogen. In de nota weerstandsvermogen is bepaald dat de gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen tussen de 1,0 en 1,4.

De beschikbare weerstandscapaciteit – inclusief stille reserves - bedraagt 21,2 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 10,2 miljoen euro. Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 2,1.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = 21,2 / 10,2 = 2,1 (was 1,4 in MPG 2020)

De beschikbare weerstandscapaciteit – exclusief stille reserves – bedraagt 15,9 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties

en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 10,2 miljoen euro.

Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 1,6.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = 15,9 / 10,2 = 1,6 (was 1,0 in MPG 2020)

Conclusie is dat het Grondbedrijf haar risico's, mochten deze zich in volle omvang voordoen, zelfstandig kan dragen.

3.3. Winstneming

Voor winstneming wordt overeenkomstig de BBV-regels de Percentage of Completion (PoC) methode toegepast: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- 1) Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- 2) de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- 3) de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Bij de jaarlijkse herziening van het MPG wordt per grondexploitatie aan deze voorwaarden getoetst en winst genomen. Voor eventuele verwachte negatieve resultaten op projecten wordt zo nodig een voorziening gevormd. Deze zogenaamde verliesvoorziening wordt als waardecorrectie op de voorraad onderhanden werk in mindering gebracht. Dat is conform voorgaande jaren.

3.4. Boekwaarde en financieringsbehoefte

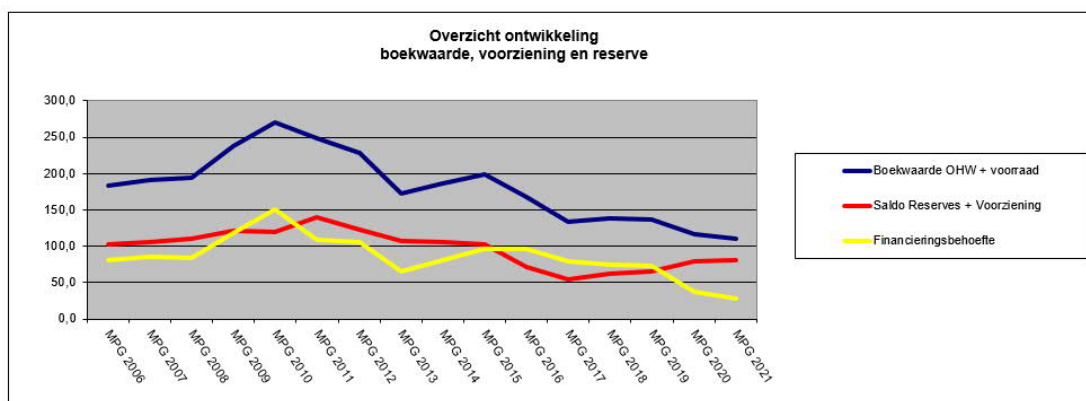
Naast de reserves en de voorzieningen geeft ook de ontwikkeling in de boekwaarde een beeld van de ontwikkeling binnen het Grondbedrijf in de afgelopen jaren. De boekwaarde heeft betrekking op alle complexen in het Grondbedrijf. De boekwaarde heeft zich per complex en als totaal in 2020 als volgt ontwikkeld:

boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '20 boekwaarde 31-12-'19	<i>mutaties '20</i>	MPG '21 boekwaarde 31-12-'20	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	74.584.878,42	-14.116.391,67	60.468.486,75	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	-7.135.987,00	6.316.856,15	-819.130,85	
2 Particuliere grondexploitatie	-2.167.605,42	0,00	-1.796.960,59	*
3 "nog niet in expl." / B&A	0,00	0,00	0,00	
4 Erfpachtgronden	12.137.480,29	2.069.019,00	14.206.499,29	
5 Administratief Overig	0,00	0,00	0,00	
6 Gronden MVA	14.246.728,27	6.767,00	14.253.495,27	
7 Gronden VHG	835.201,88	-225.068,76	610.133,12	
7 winstnemingscomplex	27.748.013,39	-4.225.873,96	23.522.139,43	
Boekwaarde OHW + voorraad	120.248.709,83		110.444.662,42	(A)
A verliesvoorziening	66.329.257,89	-528.650,87	65.800.607,02	
B Reserve GB	13.333.050,52	2.571.821,13	15.904.871,65	
Reserves en Voorzieningen	79.662.308,41		81.705.478,67	(B)
Financieringsbehoefte GB	40.586.401,43		28.739.183,75	C = (A-B)

* = boekwaarde is als balanspost vordering of schuld opgenomen en wordt per 1-1-2021 teruggeboekt naar de desbetreffende complexen

Door de boekwaarde te relateren aan het saldo van de reserve en de voorzieningen, ontstaat een beeld van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf.



De financieringsbehoefte (gele lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (paars-blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (rood). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2020 met 11,8 miljoen euro afgenomen naar 28,7 miljoen euro. Deze verlaging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd zijn. Met name het afsluiten van een aantal (winstgevende) grondexploitatie en het toevoegen van winst aan de Reserve Grondbedrijf zorgen voor grote effecten. Hierdoor heeft er een afname van de boekwaarde plaatsgevonden.

3.5. Actualisatie kredietverlening

Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren, moet de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject. Het College doet, middels het raadsvoorstel MPG, een voorstel aan de Raad om de kredieten te actualiseren.

Om te voldoen aan de beheersregels zijn de kredieten van alle 'complexen' aangepast. De actualisatie leidt op totaal niveau tot de onderstaande aanpassing van de kredieten.

Overzicht kredieten						
project	verstrekt krediet t/m 2020	gerealiseerde kosten per 31-12-2020	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	629.100	549.200	73.000	622.200	-6.900	-1,1%
Af te sluiten complexen	19.900	19.100	400	19.500	-400	-2,0%
Gronden MVA	17.000	14.200	2.300	16.500	-500	-2,9%
Gronden VHG	2.200	600	1.300	2.000	-200	-9,1%
Particuliere Grondexploitatie	8.100	6.000	2.700	8.700	600	7,4%
Erpachtscomplex	13.500	14.200	1.200	15.400	1.900	14,1%
Totaal	689.800	603.300	80.900	684.300	-5.500	-0,8%

(bedragen x € 1.000)

In algemene zin zijn de over- en onderschrijdingen in de projecten te verklaren door:

- In alle grondexploitaties is er sprake van een verlaging van de kostenstijging voor de korte termijn (eerste drie jaren) met een procent per jaar op basis uitkomst expertpanel. Hierdoor is er voor dit deel minder krediet benodigd.
- Aanvragen krediet voor de gehele looptijd bij het project Vaneker. In het verleden werd gezien de lange looptijd bij het project Vaneker alleen voor de historische kosten en de lopende jaarschijf (2020) nog te realiseren kosten krediet aangevraagd. Gezien de kortere looptijd van dit project wordt nu het restant aangevraagd;
- Verlaging van milieuonderzoekkosten bij het project de Bothoven door bijstelling ramingen;
- Verlaging boekwaarde in de Af te sluiten complexen door het definitief afsluiten van een aantal projecten;
- Verlaging van kosten bouw- en woonrijp maken en bijstelling rentekosten bij het project Roombeek Binnenstad door bijstelling civiele ramingen;
- Verlaging van kosten bouw- en woonrijp maken bij het project Velve Lindenhof door bijstelling civiele ramingen;
- Toevoegen van plankosten en extra rentekosten bij het project Zuiderval door bijstellen fasering met langere looptijd;
- Verlaging rentekosten in de complexen Gronden MVA en Gronden VHG en verlaging boekwaarde door verkopen gronden of overboeking naar grondexploitaties;
- Het verlagen van de boekwaarde van de Gronden (MVA en VHG) door verkopen van dan wel overboeken naar andere complexen van een aantal percelen uit deze portefeuille;

- Het toevoegen van nieuwe exploitatieovereenkomsten t.b.v. kostenverhaal, daar staat het afwikkelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Het toevoegen van nieuwe erfpacht overeenkomsten, daar staat het afwikkelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Voor de verantwoording per project wordt verwezen naar de bijlagen in hoofdstuk 10 van het vertrouwelijke deel 2.

3.6. Bouwgrond in exploitatie

Het aantal lopende grondexploitaties is, als gevolg van een minder actief gemeentelijk grondbeleid, sinds 2010 geleidelijk afgenomen. In 2020 is het aantal lopende grondexploitaties met 3 afgenomen: Rosinkweg, Geessinkweg en Boekelo Bleekerij zijn afgesloten.

Er is één verschuiving opgetreden tussen de winstgevende en verlieslatende grondexploitaties.

	Lopende grondexploitaties				
	aantal	verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
MPG 2021	24	13	11	0	3
MPG 2020	27	17	10	3	0
MPG 2019	24	16	8	1	0
MPG 2018	23	15	8	0	0
MPG 2017	23	16	7	1	6
MPG 2016	28	19	9	1	4
MPG 2015	31	21	10	1	0
MPG 2014	30	22	8	1	3
MPG 2013	32	18	14	0	1
MPG 2012	33	18	15	2	6
MPG 2011	37	18	19	4	9
MPG 2010	43	24	19	3	0
MPG 2009	40	20	20	4	0
MPG 2008	36	18	18	7	6
MPG 2007	35	20	15	8	2
MPG 2006	29	15	14	0	11
MPG 2005	40	20	20	2	1

3.6.1 Lopende grondexploitaties

In 2020 zijn er geen nieuwe grondexploitaties door de Raad vastgesteld. Er zijn wel 3 grondexploitaties afgesloten (Rosinkweg, Geessinkweg en Boekelo Bleekerij). Per 31-12-2020 kent het Grondbedrijf 24 lopende grondexploitaties met een begroot negatief resultaat van 38,1 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2021, waarvan:

- 13 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van € 65,0 miljoen op NCW 1-1-2021. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 11 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van € 31,3 miljoen op eindwaarde (EW) (€ 26,9 miljoen op NCW 1-1-2021). Daarvan is 21,6 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 9,7 miljoen euro op eindwaarde (EW), op basis van de POC-berekening (langjarig) zal hiervan uiteindelijk 4,1 miljoen op termijn worden toegevoegd aan de reserve GB.

Lopende grondexploitaties; verlieslatend

De verbetering van het eindresultaat van de verlieslatende grondexploitaties met **€ 0,9 miljoen** wordt veroorzaakt door de diverse reguliere herzieningseffecten.

De navolgende projecten hebben het grootste aandeel in het effect van de reguliere herziening:

Verslechtering en toename van de verliesvoorziening:

- Josink Es -/- 0,2 miljoen (aanpassing parameters conform NvU)
- Ossenboer -/- 0,2 miljoen (toevoegen budget sanering, aanpassing kavelgrootte, aanpassing parameters conform NvU)
- Zuiderval -/- 0,8 miljoen (uitfasering kantoren kavels en toevoegen 3 jaren extra vtU)
- Euregiobedrijvenpark II -/- 0,1 miljoen (extra grondverkoop, aanpassing parameters conform NvU)

Verbetering en afname van de verliesvoorziening:

- De Eschmarke 1,0 miljoen (vrijval milieuonderzoek- en saneringskosten Leuriks-Oost, vrijval brm/wrm budget Kleine Bouwplannen, aanpassing grondprijzen conform taxatie, aanpassing parameters conform NvU)
- Vaneker 0,9 miljoen (vrijval kostenbudgetten n.a.v. actualisatie, aanpassing grondprijzen conform taxatie, aanpassing parameters conform NvU en looptijd verkorting met 2 jaren)
- Hardick & Seckel, 0,2 miljoen (hogere grondprijs door uitgifte middels prijsvraag, aanpassing parameters conform NvU)
- Saldo's afgesloten projecten 0,1 miljoen (minder voorziening nodig dan gevormd)

Lopende grondexploitaties; winstgevend

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties is € 3,5 miljoen euro (op eindwaarde). Conform de richtlijnen dient volgens de POC-methode winst te worden genomen. Hierdoor verbetert de Reserve grondbedrijf met **1,9 miljoen euro**.

Verbetering:

- Brunink 1,3 miljoen (toevoegen verkoopovereenkomst Roelofs Haase, aanpassing grondprijzen conform taxatie, aanpassing parameters conform NvU, verkorting looptijd met 1 jaar)
- Roombeek -Binnenstad 2,5 miljoen (vrijval budgetten brm/wrm alle deelplannen, lagere VTU kosten door opnemen POM 2021 deelplannen Roombeek en Boddenkamp, aanpassing parameters conform NvU)
- Hornbach 0,2 miljoen (1 jaar eerdere overdracht grond, aanpassing parameters conform NvU)
- WC Stokhorst 0,1 miljoen (vrijval budget brm/wrm en lagere VTU-kosten n.a.v. laatste termijn)

- Bouwen in de wijk (KSL) 0,1 miljoen (vrijval budgetten 2 deelplannen afgerond, lagere VTU kosten door opnemen POM 2021)
- Velve Lindenhof 0,2 miljoen (vrijval budget brm/wrm, toevoeging exploitatiebijdrage, aanpassing parameters conform NvU)
- Overige projecten 0,3 miljoen (aanpassing parameters conform NvU)

Verslechtering:

- Oostkrans - Usseleres -/- 1,2 miljoen (uitfasering met 1 jaar, toevoegen kosten brm/wrm, hogere VTU kosten door opnemen POM 2021, uitname noordelijke kavel, aanpassing parameters conform NvU)

3.6.2 Af te sluiten complexen (ATSC)

In aansluiting op de BBV-regelgeving worden met ingang van 1-1-2017 geen grondexploitaties tussentijds meer afgesloten, maar alleen wanneer ze ook inderdaad gereed zijn. Het "oude" complex Af te sluiten complexen valt nu onder de BIE, maar er is voor gekozen om grondexploitaties welke hierin verantwoord worden afzonderlijk zichtbaar te houden maar wel in hetzelfde format als de lopende grondexploitaties. De looptijd van deze grondexploitaties is dan ook 4 jaren om de faseringseffecten zichtbaar te kunnen maken.

In 2020 zijn 7 grondexploitaties (Ruwenbos, Diekman wonen, Mr. De Wolfstraat II Boekelo, Horstlanden Veldkamp, Stroinkslanden, Marssteden en MST Haaksbergerstraat) uit dit complex definitief gereed gemeld en daarmee administratief afgesloten. Per 31-12-2020 kent het Grondbedrijf nog 5 "Af te sluiten complexen" met een begroot positief eindresultaat van € 1,3 miljoen op netto contante waarde (NCW) 1-1-2021, waarvan:

- 2 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 0,3 miljoen euro op NCW 1-1-2021. Hiervoor is een voorziening getroffen.
- 3 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 1,6 miljoen euro op eindwaarde (1,6 miljoen euro op NCW 1-1-2021). Daarvan is 1,4 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 0,3 miljoen euro), op basis van de POC-berekening (langjarig) zal hiervan uiteindelijk 0,2 miljoen op termijn worden toegevoegd aan de reserve GB.

Afgesloten grondexploitaties; verlieslatend

De totale verslechtering van de verlieslatende grondexploitaties is 17.000,--. euro.

- B&S II (aanpassing parameters) - 11.000,--
- Verrekenen saldo's afgesloten projecten 28.000,--

Afgesloten grondexploitaties; winstgevend

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties is 36.000,--. euro (op eindwaarde). De verbetering van de winstgevende grondexploitaties bevindt zich o.a. in de projecten Diekman S&L en Bredeschool Stadsveld als het gevolg van aanpassing parameters en rekenrente.

Conform de richtlijnen dient er nu volgens de POC-methode winst te worden teruggenomen. Hierdoor verslechterd de reserve grondbedrijf met **49.000, -- euro**.

- Winst conform POC-methode 75.000,--
- Verrekenen saldo's afgesloten projecten -/- 26.000,--

3.7. Gronden

3.7.1 Erfpachtgronden

Onder de erfpachtgronden worden de complexen ondergebracht waarop de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. Jaarlijks wordt dit complex geactualiseerd. In 2020 zijn 6 percelen met een totale oppervlakte van 2,4 hectare toegevoegd. Er is één perceel verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 29,7 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 14,2 miljoen euro.

De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2020 een voordelig exploitatieresultaat van 352.000,-- euro. Dit is lijn met vorig jaar. Daarnaast heeft er een herziening van een canon plaatsgevonden welke heeft geleid tot een afwaardering van de grondwaarde met 30.000 euro. Pers saldo leidt dit tot een verbetering van de Reserve Grondbedrijf met 322.000 euro.

3.7.2 Strategische grondvoorraad

De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA en Gronden VHG.

Gronden MVA (Materieel Vast Actief), dit zijn gronden welke mogelijk in de toekomst nog benodigd zijn voor projectontwikkeling. Deze gronden worden niet gerekend tot de vlottende activa (voorraden) op de balans maar tot de materiële vaste activa.

Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen), dit zijn gronden welke niet meer benodigd zijn voor planontwikkeling en verkocht kunnen worden. Deze gronden worden wel tot de vlottende activa (voorraden) gerekend.

Beide categorieën worden tegen boekwaarde dan wel marktwaarde verantwoord op de balans. In de praktijk wil dit zeggen dat de gevormde verliesvoorziening op de boekwaarde van de projecten in mindering is gebracht. Bij eventuele daling van de marktwaarde (bv jaarlijkse taxatie) zal dit deficit t.l.v. de Reserve Grondbedrijf worden gebracht.

In de strategische grondvoorraad zit in totaal 280,5 hectare aan gronden en opstallen met een boekwaarde van 14,9 miljoen euro. Ten opzichte van het MPG 2020 zijn de complexen afgenomen met 1,8 hectare door administratieve overboekingen en verkopen. Per 31-12-2020 bedraagt de balanswaarde 14,9 miljoen euro en is hiermee gelijk aan de boekwaarde.

Het totaaloverzicht ziet er als volgt uit:

	Hectares	Boekwaarde	
gronden MVA	258,1	€ 14,2	miljoen
gronden VHG	22,4	€ 0,6	miljoen
	280,6	€ 14,9	miljoen

Ten opzichte van het MPG 2020 is in de complexen sprake van een verslechtering met 0,8 miljoen euro (0,6 miljoen euro in Gronden MVA* en 0,1 miljoen euro in Gronden VHG). Dit wordt veroorzaakt door het verwerken van de lasten en baten in 2020 in de boekwaarden en het bijstellen van ramingen naar actuele inzichten (0,7 miljoen euro), de hertaxatie van de voorraad en afboeken saldo's afgewikkelde transacties (0,1 miljoen euro).

Stille reserve

Daarnaast is er sprake van een stille reserve van 5,3 miljoen euro, omdat er ook percelen bij zijn waarvan de boekwaarde lager is dan de economische waarde. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 5,2 miljoen
Gronden VHG	€ 0,1 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 5,3 miljoen

De stille reserve op de strategische voorraad (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is per saldo gestegen met 0,1 miljoen euro. Dit wordt o.a. veroorzaakt door waardevermeerdering/vermindering op basis van huidige bestemming en aanpassing uitgangspunten van een aantal objecten:

Gronden MVA – NS gronden, verkopen gronden	€ 0,1 miljoen
Gronden MVA – Neptunesstraat overboeking van gronden vanuit grondexploitatie B&S II	€ 0,1 miljoen
Gronden MVA – overige effecten hertaxatie en bijstellingen	-/- € 0,1 miljoen
Totaal gronden MVA	-/- € 0,1 miljoen
Gronden VHG – geen bijstellingen	€ 0,0 miljoen
Totaal gronden VHG	€ 0,0 miljoen

Zie verder hoofdstuk 5 "Voorraad Gronden (MVA en VHG)" van het vertrouwelijke MPG deel 2.

3.8. Facilitair Grondbeleid

3.8.1 Particuliere Grondexploitaties

In de particuliere grondexploitaties zijn de grondexploitaties opgenomen waarvoor een exploitatieovereenkomst is afgesloten met een ontwikkelaar. Hiervoor wordt geen grondexploitatie (BIE) geopend. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van o.a. de plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling. In onderstaande tabel staan per project de in 2020 afgesloten overeenkomsten alsmede de in het voorbereidingstraject verstuurd voorschotnota's weergegeven.

Programma particuliere exploitatieovereenkomsten 2020

peildatum 31-12-2020 alleen (exploitatie)overeenkomsten

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijven/ zorg	aantal won (GGB)	aantal app (MGB)	overig	m2 bedr.
Getekende overeenkomsten 2020							
9472100 PG 2e Emmastraat 9	Veldboom	binnen	wonen	3			
9472000 PG Weth. Beversstr. 12	Interakt Contour	buiten	zorg			86	
9472800 Heutinkstraat 397-401	Trebbe	buiten	wonen	2			
9472700 Klokkenplas 44 Haverstraat 33	Veldboom	binnen	wonen		11		
9473500 GP Het Sander 17	Pieterson/Jongema	buiten	wonen	1			
Totaal				5	11	86	-
Voorschotnota verstuurd							
9467900 GB PG Auke Vleerstr Horeca	Kloos 2	buiten	bedrijven				1.655
9469000 GB PG Wonen Werken Neptunusstr	v.d. Linde	buiten	wonen		30		320
9472200 GB PG Joan Coststraat	Slokker Vastgoed	binnen	wonen	18			
9472500 GB PG Wasserijlocatie Bolhaarslaan	Rentex Interlin	Buiten	wonen	20			
9472600 GB PG Ledeboerterein	Ons Huis/Dura	binnen	wonen	8	110		
9472900 GB PG Blekerstraat 61	J. Jansen	binnen	wonen	13			
9473000 GB PG Assinkhof	Assinkhof BV	buiten	wonen	21	8		
9473100 GB PG Performance factory	Domijn	binnen	wonen		198		2.000
9473200 GB PG Toekomststraat 90	OK Leefgoed BV	buiten		6	2		
9473300 GB PG ROC locatie Hengelosestraat	Trebbe	buiten	wonnen	100			
9473400 GB PG Stationsplein 1-5	Ten Brinke	Binnen	wonen		150		2.000
9473600 GB PG Laaressingel (naast nr 63)	Hoek vastgoed Vise	buiten	wonen	2			
6440034 AD LOC Oost Boswinkel-Ons Huis	Ons Huis	Buiten	wonen	147	104		
Totaal				335	602	-	5.975

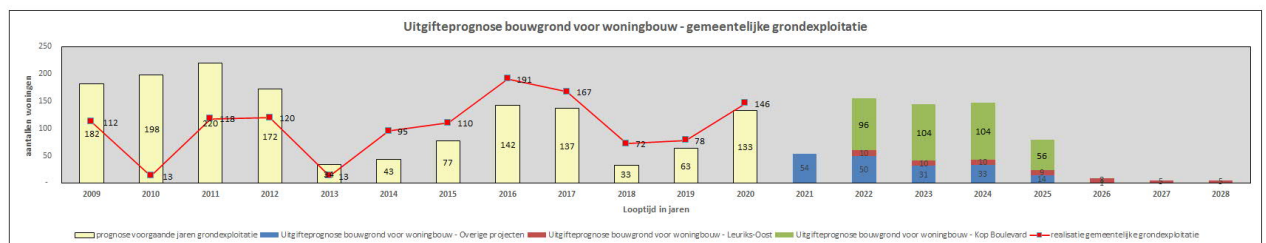
Het totale deelcomplex bestaat uit 48 projecten (MPG 2020: 50 projecten) met een positieve boekwaarde van 1,8 miljoen euro en een verwacht voorzienbaat te kort van 0,5 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2020 op portefeuilleniveau. Voor dit voorzienbare tekort is een voorziening getroffen t.l.v. de Reserve Grondbedrijf. De boekwaarde is op de balans verantwoord onder de Overlopende passiva (0,17 miljoen euro) en Overlopende activa (-/- 1,97 miljoen euro). In 2020 zijn 11 overeenkomsten afgerond met een positief saldo van 108.500 euro (incl. grondverkopen), dit saldo is ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

4. Doorkijk Grondbedrijf

4.1. MPG-prognoses

Woningbouw

In de periode tot 2028 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 600 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2021 tot 2028 van 75 woningen: t/m 2023 gemiddeld jaarlijks 118 woningen en in de periode tot 2028 gemiddeld jaarlijks 49 woningen. Dit is in lijn met het afgelopen jaar, gemiddeld ligt dit iets lager maar dit komt doordat er in 2020 meer is verkocht dan geprognosticeerd. Het gemeentelijk deel van de uitgifte in het plan Kop Boulevard (360 woningen) blijft een substantieel deel van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte met een jaarlijks gemiddelde uitgifte van 18 woningen is laag te noemen. De reden is niet een afname van de vraag maar een gebrek aan aanbod. Momenteel zijn de projecten Eschmarkerveld, Cromhoff en Centrumkwadraat in voorbereiding.



Begin 2021 zijn er 110 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in Middengebied Spoorzone (onderdeel grondexploitatie Binnenstad Roombeek), Brunink en Vaneker.

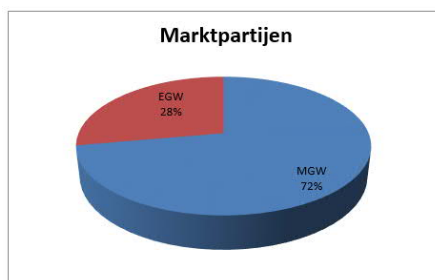
Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2021) (weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2021	In optie/ contracten
Eschmarke	1	4
Brunink	7	44
Vaneker (de Schil)	6	16
Binnenstad Roombeek	30	34
BIW II	2	-
Zuiderval	8	9
Eindtotaal	54	110

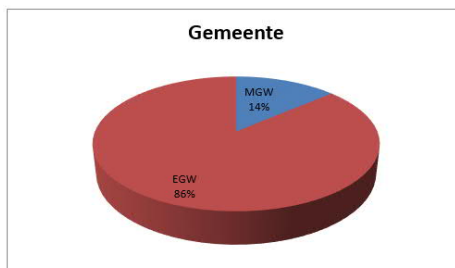
Programma afgelopen 4 jaren

In onderstaande tabellen en grafieken is te zien dat in de afgelopen 4 jaren de marktpartijen zich voornamelijk hebben toegelegd op de realisatie van meergezinswoningen (MGW). De gemeentelijke gronduitgifte heeft zich daarentegen voornamelijk afgespeeld op de markt voor eengezinswoningen (EWG). De marktpartijen hebben in deze periode ook beduidend meer woningen gerealiseerd.

Marktpartijen			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2017	667	112	779
2018	335	133	468
2019	25	150	175
2020	11	5	16
Totaal	1038	400	1.438
Aandeel	72%	28%	

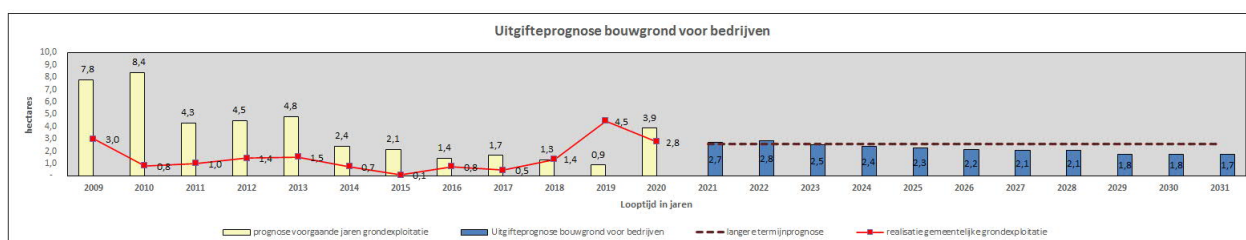


Gemeente			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2017	35	132	167
2018	28	44	72
2019	0	75	75
2020	0	146	146
Totaal	63	397	460
Aandeel	14%	86%	



Bedrijventerreinen

Per 1-1-2021 is nog circa 24 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (10,2 hectare), het Euregiobedrijvenpark (5,8 hectare) Josink Es (3,6 hectare) en de Ossenboer (3,2 hectare). In het MPG 2021 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2023 van 2,7 hectare, in de periode 2024 - 2031 van 2,0 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkende markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, voorzichtigheidshalve lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.



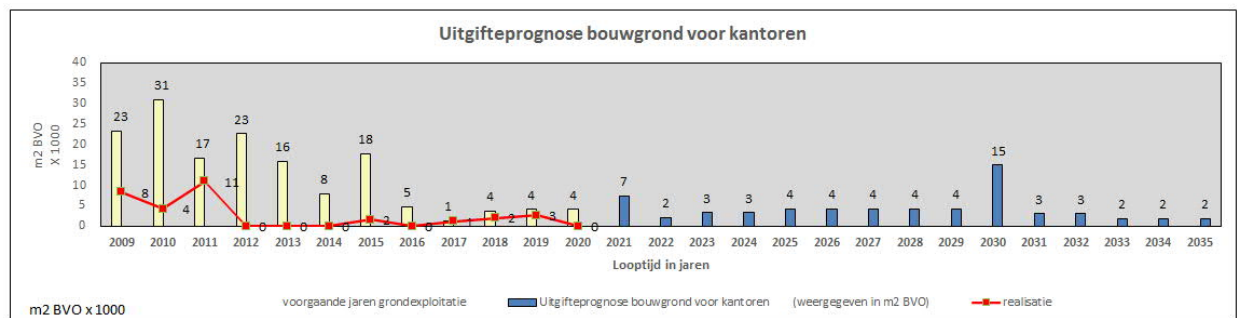
De niet gerealiseerde opbrengsten zijn in 2020 verder uitgefaseerd, door de aantrekkende markt en de concrete verkopen wordt de fasering gecontinueerd. Waarbij alleen voor bedrijventerrein Oostkrans Usseleres de looptijd met 1 jaar is verlengd. In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 9,2 hectare waarin de bedrijventerreinen Euregiopark II, Josink Es en Ossenboer het grootste aandeel hebben.

Projectnaam	Begroot MPG 2021	In optie (in m2 uitgiftebaar)
Binnenstad Roombeek	1.375	1.414
Euregiopark II	5.841	30.947
Josink-Es	6.111	21.709
Ossenboer	12.792	29.628
Hardick en Seckel	1.282	4.886
Zuiderval	-	3.638
Totaal Af te sluiten projecten	-	-
Eindtotaal	27.400	92.222

Kantoren

Zoals eerder benoemd bij de visie op werklocaties zal nader worden ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). In 2021 zal als onderdeel van de uitvoeringsagenda een externe marktanalyse van de kantorenmarkt worden afgerond. Op basis van de uitkomst van deze marktanalyse zal waar nodig het beleidskader kantoren worden herzien.

Het aanbod aan kantoorkavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2021 is circa 64.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 4.300 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2021 van 7.400 m² bvo en in de periode na 2021 van 4.000 m² bvo per jaar.



De niet gerealiseerde opbrengsten in 2021 zijn verder uitgefaseerd, waarbij de looptijd van de grondexploitatie Zuiderval met drie jaren is verlengd. Dit resulteert in een evenrediger verdeling van het aantal uitgeefbare m² bvo per jaarschijf over de gehele looptijd. Waarbij de piek in 2030 kan worden verklaard door het prognosticeren van de kantorenkavel aan de snelweg aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie Zuiderval.

Projectnaam	Begroot MPG 2020	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Binnenstad Roombeek	-	4.445
B&S Valley	7.362	7.362
Zuiderval	-	-
B&S park (BIE-ATSC)	-	-
Eindtotaal	7.362	11.807

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenkader MPG

Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vermogen dat aanwezig is om financiële tegenvallers (risico's) op te kunnen vangen. Bij het Grondbedrijf van de gemeente Enschede is dit gelijk aan de som van de Reserve Grondbedrijf en de stille reserves van het Grondbedrijf.

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

Door het Rijk vastgestelde regelgeving waaraan begroting en verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Bestuurlijke kaders van een project:

Dit zijn de randvoorwaarden die door het bestuur zijn vastgelegd ten aanzien van het ontwikkelen van een project. Binnen deze randvoorwaarden wordt gestreefd naar een optimaal resultaat.

Boekwaarde:

Letterlijk: de waarde waarvoor een object of een complex in de boeken (financiële administratie) staat. De boekwaarde is in beginsel gelijk aan het geïnvesteerd vermogen c.q. de historische kostprijs (gemaakte kosten, minus gerealiseerde opbrengsten).

Complex:

Het Grondbedrijf houdt zich bezig met de productie van bouwgrond en alle daaraan gerelateerde (financiële) activiteiten. Om structuur in de financiële administratie van het Grondbedrijf aan te brengen wordt deze opgedeeld in Bouwgronden in Exploitatie (BIE), Niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en administratieve complexen.

Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

Eindwaarde:

Het begrote financiële eindresultaat na realisatie van het project. Bij grondexploitaties het financiële eindresultaat van het project inclusief de rentekosten en prijsstijgingen.

Grondexploitatieberekening

De begroting van kosten en opbrengsten met betrekking tot een complex inhoudende het geheel van activiteiten en werkzaamheden met betrekking tot verwerving, het beheer, het bouw- en woonrijp maken en de overdracht dan wel uitgifte van gronden.

Gevoeligheidsrisico's:

Dit zijn factoren waar op zich wel rekening mee houden wordt, zoals de rente, maar waarvan de waarde en effecten niet met 100% zekerheid kunnen worden ingeschat.

Grondbedrijf

De administratieve eenheid Grondbedrijf waarbinnen Bouwgrond in Exploitatie (BIE), Gronden en Facilitair Grondbeleid vallen.

Historische kostprijs:

De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.

Kostenstijging:

Het indexeringspercentage waarmee de eenheidsprijzen van de kosten jaarlijks naar verwachting zullen stijgen.

Krediet:

De gelden die door de Raad beschikbaar worden gesteld voor de uitvoering van een project. Dit is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject.

Lopende grondexploitatie:

Het geheel van activiteiten en werkzaamheden binnen een project met als doel om een plangebied in bouwexploitatie te brengen. De (tentatieve) grondexploitatiebegroting is door de raad is vastgesteld. Na vaststelling door de Raad wordt de begroting in het MPG als zogenaamde Bouwgrond in Exploitatie (BIE) opgenomen.

Netto contante waarde:

De waarde van toekomstige kasstromen op het huidige tijdstip. Of de waarde van een toekomstig bedrag, teruggerekend met rente-effect naar de huidige waarde.
Rekenvoorbeeld: De waarde van 140 euro die over 7 jaar wordt ontvangen is op dit moment bij een rentepercentage van 5% circa 100 euro waard. ($140 / 1,05^7 = 100$)

Anders gezegd: de eindwaarde wordt gedeeld door de gehanteerde rente.

Planontwikkelingskosten

Kosten voor (ambtelijke) personele inzet ten behoeve van de stedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten.

Project

Het gehele proces van planontwikkeling ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling en herstructurering, waarbinnen woningbouw, bedrijven en kantoren en bijbehorende infrastructurele werken in een specifiek deel van de gemeente worden gerealiseerd.

Raamkrediet

Gelden die door de Raad beschikbaar worden gesteld bestemd voor diverse uitgaven die passen binnen de gestelde kaders en waarvoor geen separate toestemming nodig is van de raad.

Ramingsrisico's:

Er worden verschillende soorten risico's onderkend. Eén van deze soorten zijn de ramingsrisico's. Deze houden verband met de ramingen die gemaakt worden voor de kosten en opbrengsten. Deze ramingen zijn niet exact maar bevinden zich binnen bepaalde marges. De werkelijke kosten en opbrengsten kunnen meevallen maar ook tegenvallen.

Reserve Grondbedrijf:

De Reserve Grondbedrijf is het eigen vermogen van het Grondbedrijf en dient als buffervermogen. Deze reserve is een onderdeel van de Algemene reserve van de gemeente.

Risico's Grondbedrijf:

Factoren die leiden tot onverwachte niet begrote financiële tegenvallers binnen het Grondbedrijf. Binnen het Grondbedrijf is een lijst opgesteld met een dertigtal standaard gebeurtenissen die kunnen optreden en vervolgens kunnen leiden tot niet begrote kosten en/of tegenvallende opbrengsten (feitelijk financiële afwijkingen t.o.v. de begroting). Om te

bepalen of deze gebeurtenissen zich bij een bepaald complex daadwerkelijk kunnen voordoen wordt een risicoanalyse per complex opgesteld.

Risicosimulatie:

Een objectief en statistisch verantwoord een representatief aantal denkbare financiële scenario's bepalen met behulp van een simulatieprogramma op de computer. Op basis van dit representatieve aantal scenario's kan bepaald worden welk bedrag (risicobuffer) nodig is om een bepaalde gewenste financiële zekerheid te kunnen bieden.

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

Positief verschil tussen de marktwaarde en de waarde waarvoor een object in de boeken staat (boekwaarde, meestal de historische kostprijs). Voorwaarde is wel dat de zogenaamde boekwinst 'morgen' middels verkoop gerealiseerd kan worden.

Na eventuele verkoop kan de winst direct toegevoegd worden aan de bedrijfsreserve (lees Reserve Grondbedrijf). Omdat de 'overwaarde' latent aanwezig is, draagt de stille reserve wel bij aan de aanwezige weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

De financiële middelen die nodig zijn om niet begrote financiële tegenvallers (=risico's) af te dekken.

Voorzichtigheidsbeginsel:

Begrotingsuitgangspunt waarbij voorziene verliezen direct genomen worden en verwachte winsten pas genomen worden zodra deze daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Dit betekent dat voorziene tekorten op lopende grondexploitaties, middels het treffen van een verliesvoorziening, direct in mindering wordt gebracht op de Reserve Grondbedrijf, terwijl verwachte baten uit winstgevende grondexploitaties pas bijdragen aan de Reserve Grondbedrijf zodra de winst gerealiseerd c.q. zeker is.

Voorziening:

Een gereserveerd bedrag op de balans ten behoeve van een financiële verplichting, bijvoorbeeld een tekort. De voorziening wordt in mindering gebracht op de Reserve Grondbedrijf. Voorzieningen maken geen onderdeel uit van het eigen vermogen.

Weerstandsparagraaf:

Onderdeel van de begroting en jaarrekening waar wordt ingegaan op de mogelijkheden die de gemeente heeft om de risico's af te dekken.

Weerstandsvermogen Grondbedrijf:

De confrontatie tussen vereiste weerstandscapaciteit grondbedrijf en aanwezige weerstandscapaciteit grondbedrijf. Deze confrontatie maakt zichtbaar in hoeverre het Grondbedrijf in staat is om de risico's af te dekken.

Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten

A Beleidskaders

Nota grondbeleid (2020)

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de Raad van Enschede vastgesteld en daarmee een actueel kader voor het grondbeleid. Uitgangspunt in deze nota is situationeel grondbeleid, waarbij afhankelijk van de locatie gekeken wordt naar de te hanteren strategie.

In de Nota Grondbeleid is de actuele wet- en regelgeving in het grondbeleid verwerkt. Daarnaast maken een afwegingskader en een bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling onderdeel uit van de nota. Met het afwegingskader kan bepaald worden in welke situatie welk type grondbeleid het meest kansrijk c.q. gewenst is. Met het bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling kan inzicht worden verkregen in het financieel en maatschappelijk rendement van een gebiedsontwikkeling.

De laatste jaren volgt de gemeente vooral een facilitair beleid. We laten meer over aan de markt en ondersteunen initiatieven vanuit de samenleving.

Met de Nota Grondbeleid is het voor de gemeente mogelijk om in sommige situaties actieve ingrepen te doen als de markt de gewenste ontwikkelingen niet oppakt of regie vanuit de gemeente gewenst is. Daarnaast blijft de mogelijkheid aanwezig dat we het grondbeleidsinstrumentarium inzetten om ontwikkelingen van marktpartijen te faciliteren.

De uitwerkingsnota's welke geen onderdeel meer uitmaken van de Nota Grondbeleid zijn de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012) en Opbouw parameters (2013) maar zijn nog wel het vigerende kader. In 2021 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten.

Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012)

De Nota weerstandsvermogen en risicomanagement is geactualiseerd en in december 2012 door de raad vastgesteld. De volgende belangrijke wijzigingen zijn toen doorgevoerd:

- Eén ratio voor alle risico's van de gemeente (gemeentelijke ratio) met daarnaast een grondbedrijfsratio als sturingsinstrument voor de activiteiten van het Grondbedrijf;
- De reserve weerstandsvermogen en Reserve Grondbedrijf maken onderdeel uit van de Algemene reserve;
- Naast de Algemene reserve maken de stille reserves onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit;
- Toekomstige winsten Grondbedrijf maken niet langer onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit. De term toekomstige Reserve Grondbedrijf verdwijnt.

Het weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een ratio voor alle risico's van de gemeente (gemeentelijke ratio) met daarnaast een in grondbedrijfsratio als sturingsinstrument voor de activiteiten van het Grondbedrijf.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald op basis van het risicoprofiel (inschatting van kans x gevolg). De kans dat alle risico's tegelijkertijd met het maximale gevolg zullen optreden is zeer klein. Daarom wordt een lager bedrag gereserveerd om die risico's op te vangen.

Om de benodigde weerstandscapaciteit te kunnen berekenen is het noodzakelijk dat de kansen en gevolgen van mogelijke risico's worden gekwantificeerd. Deze risicoanalyse wordt per grondexploitatie, de niet in exploitatie genomen gronden en de administratieve complexen uitgevoerd. Hiertoe wordt een risicosimulatie uitgevoerd waarbij door statistische trekkingen het optreden van de risico's wordt nagebootst (de zogenaamde Monte Carlo methode). Dit resulteert in een minimaal benodigde weerstandscapaciteit voor alle projecten tezamen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat deze risico's met 90% zekerheid meegenomen worden bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit.

Opbouw parameters MPG en instellen expertpanel (2013)

Eén van de moties die is aangenomen bij het rapport "Grip op Grond" heeft betrekking op de parameters. De Raad heeft het College verzocht om de gebruikte parameters extern te laten toetsen en de overwegingen van keuzes inzichtelijk te maken. Het raadsvoorstel over de wijze van opbouw van de parameters is in het voorjaar 2013 in de Raad behandeld. Eind 2013 is een expertpanel van externe deskundigen ingesteld.

Samen met en op advies van het expertpanel zijn de parameters ook voor het MPG 2021 bepaald en vastgelegd in de Notitie van Uitgangspunten MPG 2021

Notitie van Uitgangspunten voor het MPG

De Notitie van Uitgangspunten MPG is een product dat is geïntroduceerd in het Advies "Programmatisch sturen en monitoren" (vastgesteld door B&W begin oktober 2013). Dit product helpt om het proces te versnellen doordat vooraf besluitvorming is georganiseerd over de belangrijkste uitgangspunten voor het MPG.

Voor het MPG 2014 is voor het eerst gewerkt met Notitie van Uitgangspunten opgesteld (NvU). Door in het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen (de 4 P's) vast stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd (Lean werken).

B. Uitgangspunten risicoberekening

In de Nota Weerstandsvermogen en risicomanagement worden de kaders met betrekking tot risicobeheersing aangegeven. We werken met het pakket Totallink, hierin worden de grondexploitaties bijgehouden en ook de risicoberekeningen uitgevoerd. De gehanteerde systematiek (Monte Carlo) blijft ongewijzigd.

In Totallink worden de marktrisico's (parameters, fasering en rente) op portfolio niveau berekend. De ramings- en project specifieke risico's worden op projectniveau aangegeven. Totallink houdt voor de marktrisico's rekening met een basis en worst-case scenario.

Net als vorig jaar is er voor het risico op de grondprijzen gekozen voor vooraf vastgestelde bandbreedtes op basis van looptijd. Voor de overige parameters (kostenstijging, inkomstenstijging, rente en fasering) worden de navolgende bandbreedte aangehouden. Hieronder de gehanteerde bandbreedtes.

Kostenstijging:	- 1 % vs + 1 %
Inkomstenstijging:	- 1 % vs + 0 %
Rente:	- 0,5% vs + 0,5%

Kostenstijging:

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een kostenstijging van langjarig 2%. Gegeven de huidige marktontwikkelingen wordt uitgegaan van een risicobandbreedte van – 1 % en + 1 %. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 3%.

Inkomstenstijging

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een opbrengstenstijging van langjarig 2%. Gegeven de ontwikkelingen rondom Covid-19 en de toenemende onzekerheden hieromtrent in relatie tot de huidige marktontwikkelingen voor woningbouw en de tegenvallende verkopen op de kantorenmarkt) wordt uitgegaan van een risicobandbreedte van - 1% en + 0%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 2%.

Rente

De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen gecorrigeerd voor de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, conform de nieuwe BBV-regels. De in de grondexploitaties opgenomen rekenrente is nu 2,5%. Voor de rekenrente in de grondexploitaties mag hiervan met bandbreedte van 0,5% worden afgeweken zonder dat dit percentage dan moet worden aangepast. Dit is de voornaamste reden om hier voor een neutrale bandbreedte te kiezen gelijk aan vorig jaar. In de risicoanalyse wordt uitgegaan van een neutrale bandbreedte van tussen de 2% en 3%.

Bandbreedte faseringsrisico

De bandbreedte van marktrisico's wordt aangegeven in een basis en worst-case scenario. Voor het faseringsrisico geven we aan met hoeveel jaren vertraging op de uitgifte er rekening wordt gehouden t.o.v. de bijgestelde fasering van de grondexploitaties. In het basis scenario gaan we ervan uit dat de uitgifte conform planning verloopt. In het worst-case scenario gaan we uit van een mogelijke vertraging met 1 jaar. Deze inschatting wordt ingegeven door de gemaakte scenario berekeningen m.b.t. de ingeschatte effecten van Covid-19 en de uitwerking hiervan op de huidige marktontwikkelingen. Hierbij rekening houdend met de verbeterde markt voor woningbouw en herstellende markt voor bedrijventerreinen maar nog niet herstelde markt voor kantoren.

Bandbreedte grondprijrisico

Gelijk aan het faseringsrisico verdelen we de bandbreedte van dit risico over drie staffels afhankelijk van de looptijd van het complex. Daarbij maken we onderscheid tussen en woningbouw, bedrijventerreinen (in evenwicht) en kantoren (uit het lood). Reden hiervoor is dat de woningbouwmarkt al een aantal jaren aantrekt, de markt voor bedrijventerreinen op dit moment aantrekt en de markt voor kantoren geen verbetering laat zien. Ten opzichte van vorig jaar is er nu een onderscheid gemaakt tussen de bandbreedten voor bedrijven en kantoren.

Woningbouw

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs +10%
4 t/m 10	-20% vs +20%
>10	-30% vs +30%

Voor de woningbouw houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de stijgende trend van de grondprijzen en de aantrekkende woningbouwmarkt. Ondanks dat de ECB en het kabinet forse maatregelen hebben getroffen om de economie te stimuleren en de woningmarkt te verbeteren ziet vooruitkijkend de toekomst er minder florissant uit als gevolg van de verwachte financiële effecten van Covid-19. Voor alle termijnen neutraliseren

we het grondprijrisico. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte), niettemin blijft het in evenwicht.

Bedrijventerrein

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs + 10%
4 t/m 10	-20% vs + 20%
>10	-30% vs +30%

Voor de bedrijventerreinen houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de in voorgaande jaren uitgevoerde grondprijsverlagingen en de herstellende markt voor bedrijventerreinen. Bedrijven kijken weer naar nieuwbouw. De reden is dat de bestaande markt (kwalitatief) opdroogt en er een toename is in de financierbaarheid van nieuwbouw. Voor alle termijnen neutraliseren we het grondprijrisico. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte), niettemin blijft het in evenwicht.

Kantoren

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-15% vs + 0%
4 t/m 10	-25% vs + 10%
>10	-30% vs + 30%

Op korte en middellange termijn houden we rekening met lichte verlaging van de grondprijs voor kantoren. Dit omdat het herstel op de kantorenmarkt nog niet heeft plaatsgevonden. Dit komt o.a. doordat de prijzen in de bestaande markt lager zijn, de doorlooptijden van nieuwbouwwontwikkelingen te lang, de financierbaarheid afneemt en de beleggers selectiever worden. Daarnaast wordt er mede door het coronavirus gekeken naar veranderende concepten, denk hierbij aan thuiswerken en kijk op huisvestingsconcepten voor werken. Hierdoor zou een afname kunnen ontstaan van het aantal m². Vandaar dat de korte en middellange termijn licht negatief is ingeschat. Voor de (middel)lange termijn hanteren we een voorzichtige benadering, waarbij de bandbreedtes van de grondprijzen in deze staffels in evenwicht zijn en breder wordt naarmate de looptijd toeneemt.

Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2021

Op basis van de nieuwe Nota Grondbeleid wordt er een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in rekening gebracht bij particuliere initiatieven. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een financiële vergoeding, te betalen door een particuliere initiatiefnemer aan de gemeente, voor een ruimtelijke ontwikkeling op basis van artikel 6.24, lid 1, onder a, tweede zinsnede Wro.

Voor de berekening van de tarieven worden tekortlocaties aangewezen en bepaald in welke mate deze bijdragen aan de doelen in de stad. Er worden gewogen wegingsfactoren bepaald op basis van de totale kosten van de tekortlocaties en het totaal verwachte bouwprogramma.

De gemeente neemt voor haar rekening het aandeel van de gemeentelijke gronden, en tevens ook het aandeel van door woningbouwcorporaties te bouwen sociale woningen. In totaal neemt de gemeente 77% van de kosten voor haar rekening: dit is het aandeel bouwprogramma (in gewogen eenheden) op gemeentelijke gronden en op gronden van corporaties waar sociale woningen worden gerealiseerd. Particuliere grondexploitanten zullen gevraagd worden om de resterende 23% te dekken.

De gemeente doet haar bijdrage rechtstreeks vanuit de Algemene Dienst, van waaruit ook het aandeel van particuliere grondexploitanten wordt voorgeschoten. De gemeente betaalt haar bijdrage dus niet vanuit elke specifieke grondexploitatie.

De bijdrage per m² gewogen eenheid wordt berekend door de totale kosten op de eerdergenoemde tekortlocaties te delen door het totaal verwachte bouwprogramma. Dit resulteert in een bijdrage per gewogen eenheid m² bvo.

Voor 2021 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m² bvo per bestemming:

Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling

Categorie	Bijdrage per m² bvo
Woningen	€ 20,--
Woningen middenhuur	€ 14,--
Kantoor	€ 11,--
Winkels	€ 29,--
Horeca	€ 24,--
Bedrijven	€ 11,--
Maatschappelijk	€ 6,--

Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2020

De grondexploitatie is het instrument om op projectniveau inkomsten en uitgaven inzichtelijk te maken, te verantwoorden, te bewaken en met elkaar te verevenen. In de grondexploitatieberekening worden daartoe alle kosten en opbrengsten die verband houden met dat project in beeld gebracht. De kosten van de grondexploitatie betreffen vooral het bouw- en woonrijp maken, de personele kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (plankosten), de verwerving van de benodigde gronden, bijkomende kosten en rentekosten.

De opbrengsten hebben met name betrekking op de grondverkoop, subsidies, exploitatiebijdragen en de renteopbrengsten. Omdat kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd worden betaald en ontvangen is de grondexploitatie onderhevig aan kosten- en opbrengstontwikkelingen en ontstaan er rentekosten vanwege de onvermijdelijke voorinvesteringen. Indien mogelijk wordt steeds meer gestuurd op een positieve cashflow waardoor in een aantal projecten sprake is van rentebaten.

Hierbij wordt de eindwaarde systematiek toegepast. Een methode waarbij de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet, rekening houdend met rente en kosten- en opbrengstontwikkeling. Hieruit resulteert op eindwaarde het saldo van de grondexploitatie. Om de grondexploitaties met verschillende einddata te kunnen vergelijken worden deze middels de methode van de netto contante waarde teruggerekend naar de huidige peildatum. De netto contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie ontstaat door de eindwaarde terug te rekenen tegen het conform BBV regels vastgestelde verdisconteringspercentage van 2%.

Bouwgrond in exploitatie (lopende grondexploitaties)
Overzicht mutaties jaarsnede 2020 per complex

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	Boekwaarde op 1-1-2020	mutaties 2020			Boekwaarde 31-12-2020
				investering	inkomsten	saldo kst/opbr.	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	14.633.330	877.343	1.697.943	-820.599	13.812.730
1.1.1.14	129	Brunink, Het	-1.132.228	321.109	1.826.777	-1.505.668	-2.637.896
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	22.801.540	1.407.728	2.767.162	-1.359.435	21.442.105
1.1.1.19	145	Beekwoude	1.288.135	95.346	292.376	-197.030	1.091.104
1.1.1.20	132	WC Stokhorst	-456.109	-8.284	0	-8.284	-464.392
1.2.1.18	470	Laares, De	5.268.146	142.228	0	142.228	5.410.375
1.2.1.31	260	Kansrijke Stedelijke Locaties	-604.623	48.284	0	48.284	-556.339
1.2.1.32	261	De Bothoven	-1.275.446	26.991	0	26.991	-1.248.455
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek	-18.518.437	472.438	770.968	-298.530	-18.816.968
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost	591.482	42.788	82.645	-39.857	551.625
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	2.654.241	427.709	314.975	112.734	2.766.975
1.2.1.36	263	BIW II	239.714	82.064	0	82.064	321.777
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	-7.622.755	1.984.699	39.999	1.944.699	-5.678.056
2.1.1.08	287	Euregiopark II	4.787.209	197.955	1.005.571	-807.616	3.979.592
2.1.1.10	289	Josink-es	8.736.995	265.328	1.076.388	-811.060	7.925.935
2.1.1.16	299	B&S Valley	1.584.272	102.500	0	102.500	1.686.771
2.1.1.17	362	Brandweerkazerne Glanerbrug	-100.366	128.754	4.675	124.079	23.713
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	5.249.853	230.912	0	230.912	5.480.765
2.2.1.08	328	Westerval	70.939	2.688	0	2.688	73.626
2.2.1.17	296	Twekkeler-es (3e havenarm)	4.698.740	169.028	1.225.170	-1.056.142	3.642.598
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	7.415.597	243.790	1.082.401	-838.611	6.576.986
2.2.1.19	360	Zuiderval	18.480.817	1.550.798	3.082.357	-1.531.559	16.949.258
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat	91.564	80.151	0	80.151	171.715
2.2..2.07	336	Hornbach	4.649.147	563.794	7.250.000	-6.686.206	-2.037.059
Sub-totaal lopende grondexploitaties MPG2021			73.531.756	9.456.138	22.519.407	-13.063.269	60.468.487
af: afgesloten grondexploitaties							
1.1.2.03	123	Rosinkweg, Usselo	203.311	-80.831	122.479	-203.311	0
1.2.1.23	239	Geessinkweg-Bijvank	169.250	-169.250	0	-169.250	0
1.2.2.22	248	Blekerij (vml. Texoprint)	680.562	-672.046	8.516	-680.562	0
bij: nieuwe grondexploitaties							
Totaal lopende grondexploitaties MPG2021			74.584.878	8.534.011	22.650.402	-14.116.392	60.468.487

Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat

MPG 2019

bouwgrond in exploitatie (BIE)

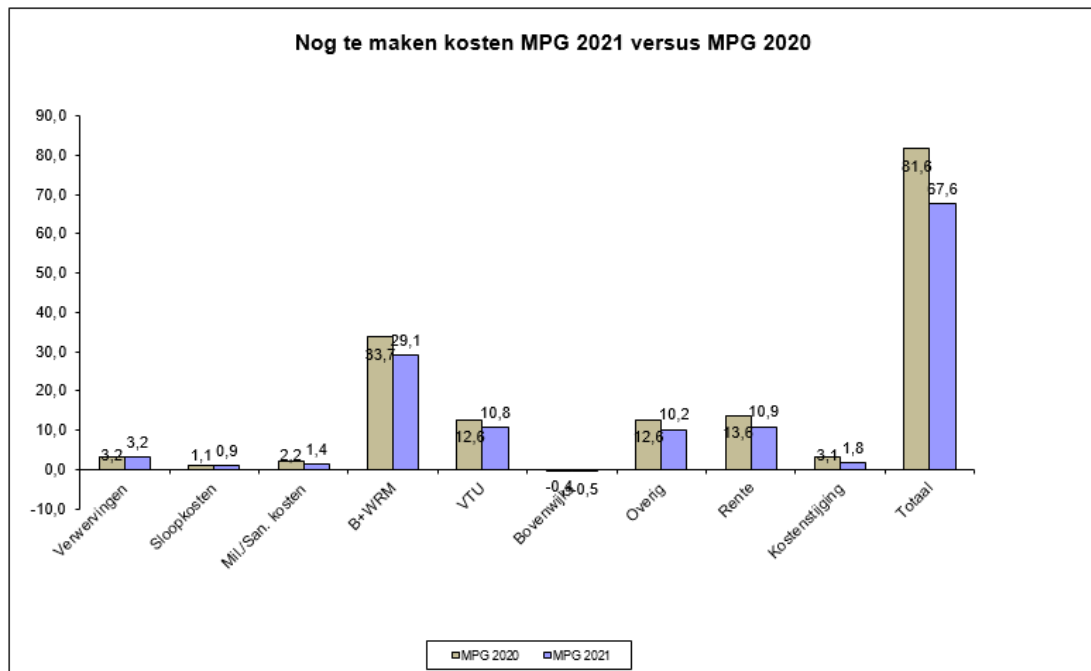
Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar	boekwaarde op 31-12-2020		eindresultaat complex		eindresultaat op NCW per 1-1-2021		eindresultaat op EW per 1-1-2021			
			van afsl.					winstgevend	verlieslatend	winstgevend		verlieslatend	
				winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend			nog te realiseren	toe te voegen aan reserve *	gerealiseerde winst	
1.1.1.10	122	Eschmarke	W 2028		13.812.730		11.444.825		9.768.048				11.444.825
1.1.1.14	129	Brunink	W 2026	-2.637.896		-9.591.434		-8.516.919		-3.134.823	-1.792.507	-6.456.612	18.218.476
1.1.1.15	130	Vaneker	W 2026		21.442.105		18.218.476		16.177.486				1.323.262
1.1.1.19	145	Beekwoude	W 2021		1.091.104		1.323.262		1.297.316				
1.1.1.20	132	WC Stokhorst	W 2021	-464.392		-411.002		-402.943		-19.470	-3.223	-391.532	
1.2.1.18	470	Laares	W 2021		5.410.375		5.731.245		5.618.867				5.731.245
1.2.1.31	260	Bouwen in de wijk (KSL)	W 2022	-556.339		-352.163		-338.488		-43.550	-23.615	-308.612	
1.2.1.32	261	Bothoven, de	W 2021	-1.248.455		-194.539		-190.725		-122.209	-119.829	-72.330	
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	W 2032	-18.816.968		-14.635.529		-11.540.015		-4.994.017	-1.086.024	-9.641.512	
1.2.1.34	249	Boswinkel Oost-Woonplaats	W 2021		551.625		569.314		558.150				569.314
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	W 2025		2.766.975		550.857		498.928				550.857
1.2.1.36	263	BIW II	W 2024	321.777		-695.805		-642.816		-695.805	-666.915	0	
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	W 2021	-5.678.056		-5.102.711		-5.002.658		-512.134	-305.946	-4.590.576	
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	W 2031		3.979.592		269.847		217.028				269.847
2.1.1.10	289	Josink Esch	W 2028		7.925.935		5.284.567		4.510.327				5.284.567
2.1.1.16	299	B&S Valley	W 2035	1.686.771		-75.516		-56.110		-62.907	-46.890	-12.609	
2.1.1.17	362	Brandweerkazerne Glanerbrug	W 2021		23.713		76.572		75.070				76.572
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	W 2031	5.480.765		-43.410		-34.913		-43.410	-40.139	0	
2.2.1.08	328	Westerval	W 2021		73.626		142.068		139.282				142.068
2.2.1.17	296	Ossenboer	W 2026		3.642.598		943.546		837.842				943.546
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	W 2024		6.576.986		7.200.375		6.652.033				7.200.375
2.2.1.19	360	Zuiderval	W 2030		16.949.258		22.745.617		18.659.328				22.745.617
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	W 2024	171.715		-6.483		-5.989		-6.483	-6.211	0	
2.2.2.07	336	Hornbach	W 2022	-2.037.059		-180.717		-173.700		-47.455	-39.815	-133.262	
		TOTAAL	0	-23.778.136	84.246.623	-31.289.309	74.500.571			-9.682.264	-4.131.114	-21.607.045	
				60.468.487		43.211.261		-26.905.275	65.009.707	-31.289.309			74.500.571
								38.104.432		43.211.261			

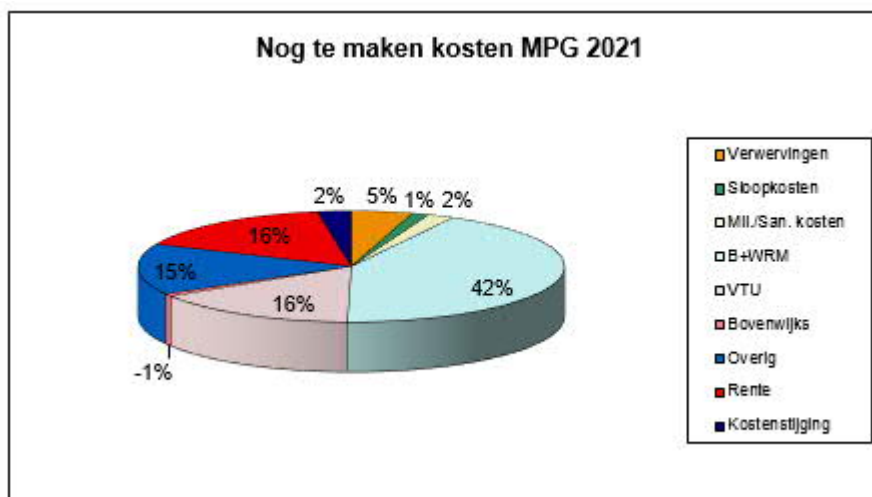
* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2020 met 18 % gedaald van 81,6 miljoen euro naar 67,6 miljoen euro. Dit veroorzaakt door een afname van de kosten bouw- en woonrijpmaken (o.a. bijstelling actuele ramingen) en afname rentekosten, maar ook door het verkorten van de fasering van een aantal grondexploitaties.

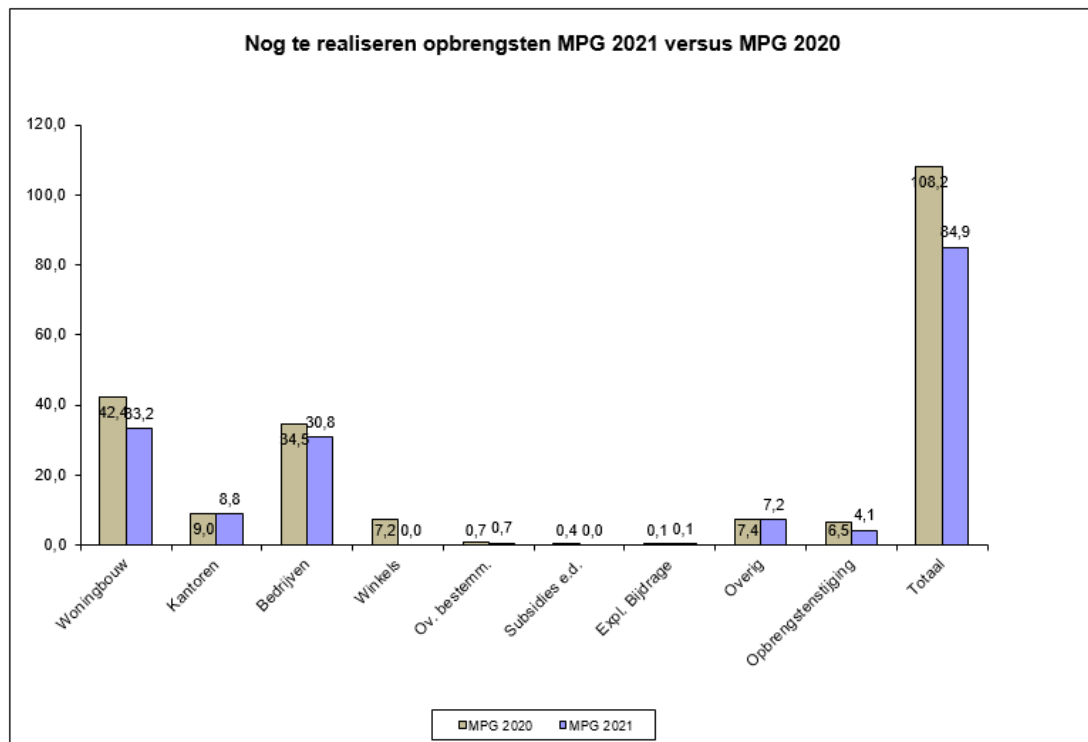


De nog te maken kosten bestaan voor bijna 29,1% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de rentekosten de grootste post. De (ambtelijke) planvoorbereidingskosten (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU)) bedragen in totaal 16% van de totale kosten.

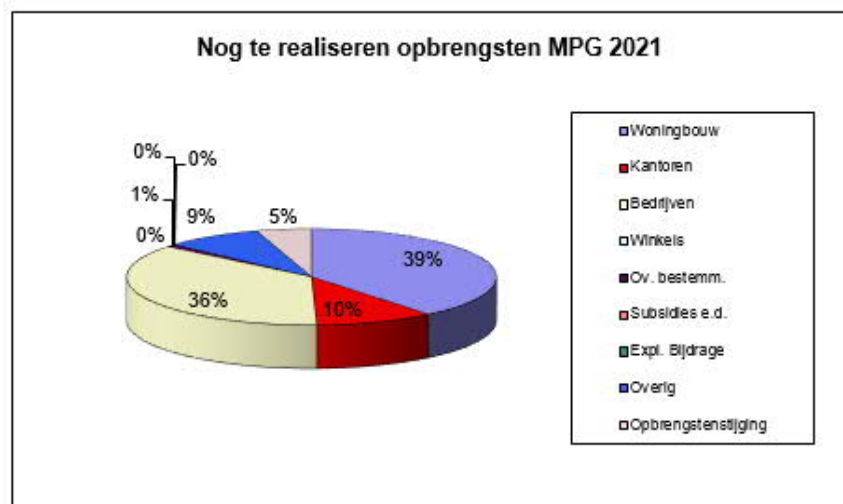


Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

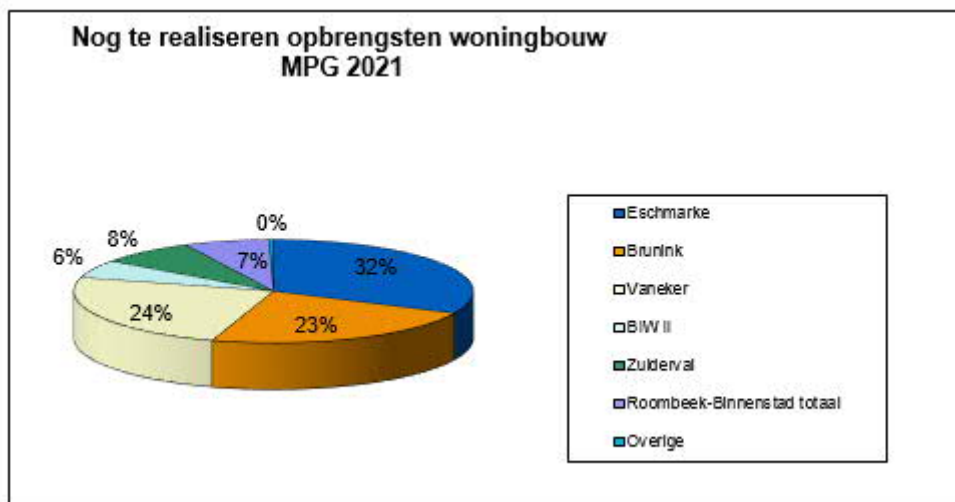
De nog te realiseren opbrengsten zijn met 22% gedaald van 108,2 miljoen euro naar 84,9 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de gerealiseerde verkopen van zowel gronden voor woningbouw als ook bedrijventerreinen.



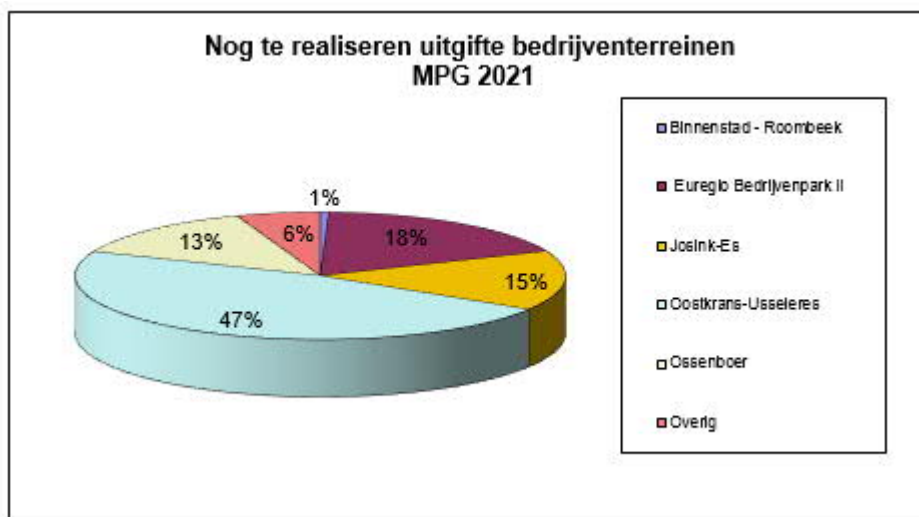
De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 39% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 61% valt onder te verdelen in 36% uit de bedrijventerreinen, 10% uit de kantoren en 15% uit overige opbrengsten.



Wat betreft de woningbouwprojecten moet 32% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project de Eschmarke. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten als volgt: Brunink 23%, Zuiderval 8%, Vaneker 23% en Roombeek-binnenstad 7%. Dit is licht gewijzigd ten opzichte van het MPG 2020 door de realisatie van verkopen.



Bij de bedrijventerreinen heeft de nieuwe grondexploitatie Oostkrans Usseleres het grootste aandeel met 47%. Daarnaast hebben het Euregiobedrijvenpark, Josink Es en de Ossenboer het grootste aandeel (samen 46%) in het totaal van de nog te realiseren opbrengsten. Dit is licht gewijzigd ten opzichte van het MPG 2020 door de realisatie van verkopen.



Bijlage 5 Af te sluiten complexen (BIE-ATSC), overzicht te verwachten eindresultaat

MPG 2021

bouwgrond in exploitatie (BIE-ATSC)

Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar van afsl.	boekwaarde op 31-12-2020	eindresultaat complex		eindresultaat op NCW per 1-1-2021		eindresultaat op EW per 1-1-2021					
					winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend	nog te realiseren	toe te voegen aan reserve *	gerealiseerde winst	verlieslatend
	133	GB Diekman S&L	W	2022	-248.164		-597.277	-574.083		-124.792	-86.298	-472.485		
	146	GB Spoorzone Lonneker	W	2022	1.409		-26.098	-25.085		-4.309	-2.572	-21.789		
	257	Brede school	W	2021	-1.108.449		-1.056.838	-1.036.116		-179.609	-132.518	-877.230		
	283	B&S 2	V	2021		536.074	120.894		118.523				120.894	
	392	Stationsomgeving	V	2025		0	188.335		170.581				188.335	0
			0											
		T O T A A L			-1.355.205	536.074	-1.680.213	309.228		-308.709	-221.388	-1.371.504	309.228	
					-819.131		-1.370.985	-1.635.284	289.104	-1.680.213	-1.370.985			
								-1.346.180						

* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

Bijlage 6 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2020

COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN														
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2019														
MPG 2020														
bedragen x 1.000 euro														
	boekwaarde per 31-12-19	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-19	verwervingen	overige kosten	investeringen	des- investering	afwaardering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-20	Voorziening	balanswaarde per 31-12-20	Stille reseve	boekwaarde per m2
FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2))														
Algemeen	0	0	0							0	0	0	0	0
gronden MVA	11.134	3.113	14.247	213	9	222	-186	-60	0	14.222	0	14.222	5.156	6
gronden VHG	3.948	-3.113	835	0	116	116	-180	0	-129	641	0	641	98	3
Sub-totaal	15.082	0	15.082	213	125	338	-366	-60	-129	14.864	0	14.864	5.253	5
	boekwaarde per 31-12-19	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-19	verwervingen	verkopen	overboekingen	boekwaarde per 31-12-20	verplichtingen	boekwaarde incl. verpl.					
GRONDVOORRAAD: (in m2)														
Algemeen	0	0	0						0					
gronden MVA	1.739.610	851.871	2.591.481	-382	-9.611	-269	2.581.219	121.290	2.702.509					
gronden VHG	1.083.809	-851.871	231.938	0	-8.796	1.210	224.352	0	224.352					
Sub-totaal	2.823.419	0	2.823.419	-382	-18.407	941	2.805.571	121.290	2.926.861					