

GEMEENTE ENSCHEDE

MEERJAREN

PERSPECTIEF

GRONDBEDRIJF

2025

DEEL 1



ENSCHDE

1	Inleiding, doelen, leeswijzer	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Doelen MPG.....	3
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Infographics.....	5
2	Paragraaf Grondbeleid.....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Grondbeleid: visie en uitvoering	8
2.3	Ontwikkelingen 2024	8
2.4	Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren	10
2.5	Financiële resultaten 2024	15
2.6	Winstneming.....	17
2.7	Risico's in relatie tot de reservepositie	17
2.8	Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2024.....	19
2.9	Vooruitblik 2025 en verder	21
2.10	Programmering en planning.....	21
2.11	Verwachte nieuwe grondexploitaties 2025	23
2.12	Beleidsproducten 2025	25
3	Realisatie en financieel resultaat 2024.....	26
3.1	Algemeen	26
3.2	Weerstandsvermogen.....	26
3.3	Winstneming.....	28
3.4	Boekwaarde en financieringsbehoefte.....	29
3.5	Actualisatie kredietverlening	30
3.6	Bouwgrond in exploitatie.....	31
3.7	Gronden	34
3.8	Facilitair Grondbeleid	36
4	Doorkijk Grondbedrijf.....	38
4.1	MPG-prognoses	38
5	Bijlagen	42
5.1	Bijlage 1 Begrippenkader MPG.....	42
5.2	Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten.....	45
5.3	Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2025	48
5.4	Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2024	49
5.5	Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat	51
5.6	Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaarde-ontwikkeling 2024	55

1 Inleiding, doelen, leeswijzer

1.1 Inleiding

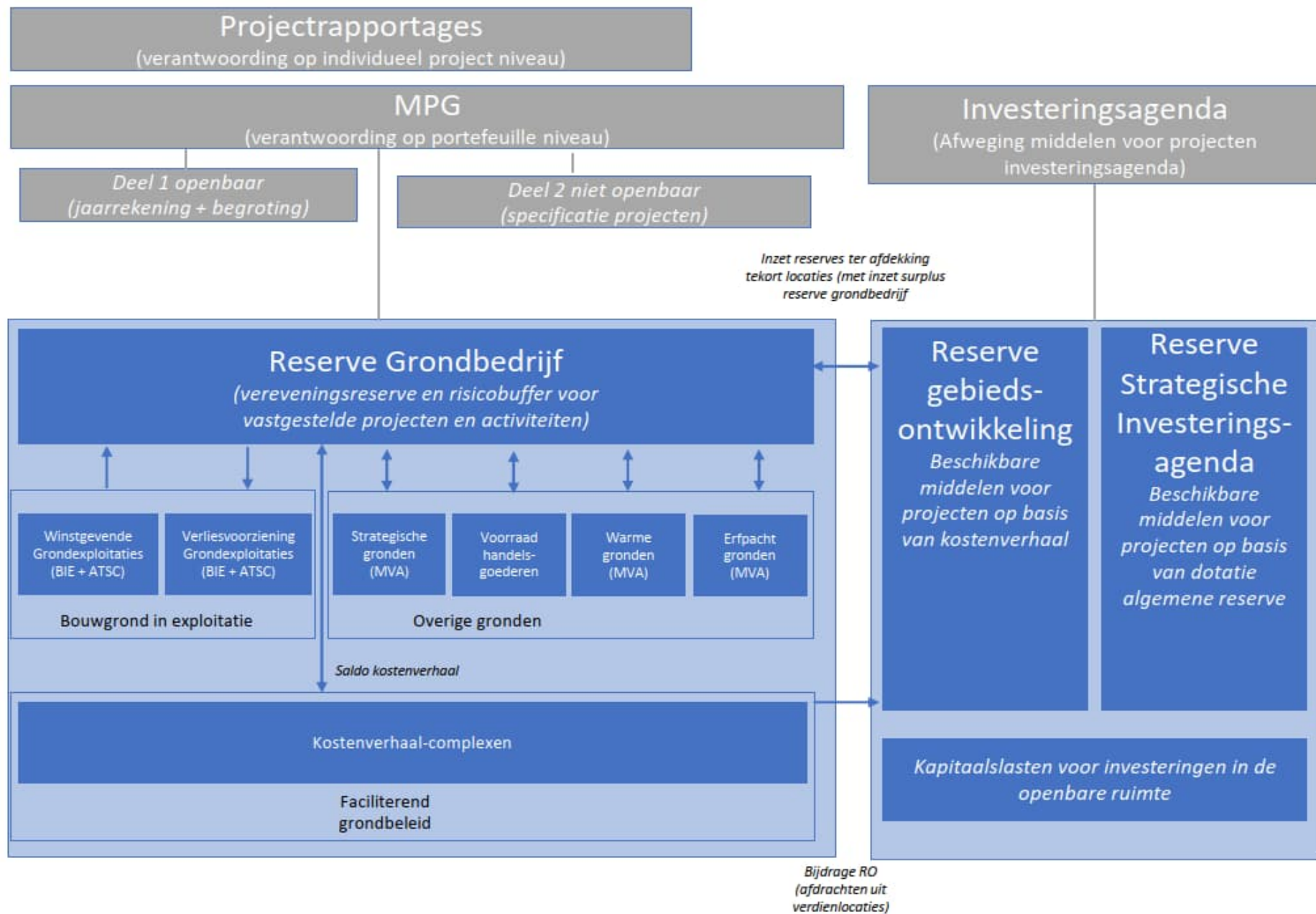
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

In de Beheersregels MPG zijn de spelregels voor de inrichting en beheer van de (financieel) administratieve processen met betrekking tot de bouwgrond in exploitatie (BIE), voorraad overige gronden en Facilitair Grondbeleid vastgelegd. 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 2024 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2024 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 financiële 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 navolgend figuur.



De besluitvorming over het MPG gebeurt, net zoals vorig jaar, voorafgaand aan het vaststellen van de jaarrekening. Op deze manier worden de geactualiseerde grondexploitaties meteen in de jaarrekening 2024 en de begroting 2025-2028 opgenomen. Daarmee is voor 2025 voor de complexen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Faciliterend Grondbeleid, het Erfpachtcomplex en de strategische grondvoorraad (MVA en VHG) het geactualiseerde budgetkader door de raad vastgesteld en zijn de budgetten beschikbaar om door de organisatie gebruikt te worden voor de realisatie van de bijbehorende projecten.

Met het MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven in:

- De ontwikkelingen in 2024 in de verschillende complexen;
- De ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf;
- De ontwikkeling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf;
- De ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf;
- De in 2024 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan het begrotingsprogramma “Duurzaam, Wonen, Leven, 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 meer de jaarrekening en de programmabegroting).

1.3 Leeswijzer

Het MPG 2025 bestaat uit twee delen. Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin op hoofdlijnen de 'prestaties' van 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 Bouwgrond In Exploitatie) 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 in 2024 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.

Ten slotte: alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2025, 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.

1.4 Infographics

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2025

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) BEGROTING VERSUS REALISATIE



Kosten:

Begroot: €31,6 miljoen
Realisatie: €14 miljoen



Opbrengsten:

Begroot: €13 miljoen
Realisatie: €8 miljoen

VERKOPEN (PROGNOSE EN VERKOCHT) + NOG TE REALISEREN*



Prognose: 335 woningen
Realisatie: 133 woningen
Nog te realiseren: 1297 woningen



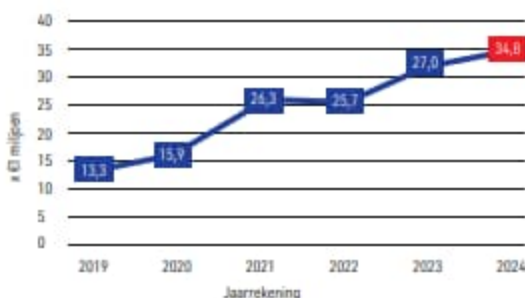
Prognose: 2,3 ha.
Realisatie: 0,1 ha.
Nog te realiseren: 15,4 ha.



Prognose: 1.582 m2 bvo
Realisatie: 580 m2 bvo
Nog te realiseren: 25.098 m2 bvo

* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke gronduitgifte

ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT (RISICORESERVERING)

Stijgt van € 11,8 miljoen naar € 17,1 miljoen

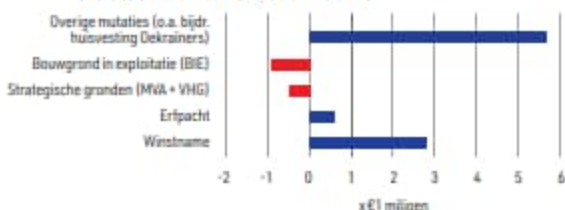
RATIO GRONDBEDRIJF

Ratio: reserve GB/vereiste weerstandscapaciteit

Ratio: 2,04* (was 2,29 in 2023)

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

MUTATIES RESERVE 2024



Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt geen onderdeel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus (€ 34,8 miljoen -/- € 17,1 miljoen = € 17,7 miljoen). Vanuit dit surplus is in 2024 € 7,4 miljoen gelabeld voor de in de Strategische Investeringsagenda opgenomen projecten (€ 1,2 miljoen) en voor huisvesting Oekrainers (€ 6,2 miljoen).



HOE STAAN WE ERVOOR?

- **Marktontwikkeling**, inflatie is afgenomen maar ontwikkeling voor de toekomst onzeker, koopkracht is gestegen, dat zijn positieve signalen voor m.n. de prospectie van de nu stilstaande (gestapelde) projectmatige bouw. Renteontwikkeling blijft onzeker.
- **Reserve Grondbedrijf** gezond, risico's zijn toegenomen. Grondbedrijf kan zelfstandig risico's binnen de huidige portefeuille opvangen.
- **Woningbouw**, prognose binnen het grondbedrijf voor gemeentelijke kaveluitgifte is gehaald, voor projectmatige bouw gedeeltelijk doorgeschoven. De totale woningbouwproductie in Enschede blijft wel achter bij de ambities.
- **Bedrijventerreinen**, als gevolg van het hanteren van een reserveringstermijn van 1 jaar en regel dat de gronden niet eerder worden uitgegeven dan dat er een omgevingsvergunning is afgegeven is er in 2024 weinig verkocht, vraag blijft op peil, in verkoop zijnde voorraad volledig onder optie. Het project Usseler Mors wordt naar verwachting medio 2025 in verkoop gebracht.
- **Kantorenmarkt**, zeer kleine markt, laat nog geen herstel zien, vraag lijkt iets aan te trekken, verkoop gaat moeizaam, kleinschalig aanbod in Roombeek (CeeCee) volledig onder optie/reservering.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN INVESTERINGSAGENDA)

Centrumkwadraat

2e fase, realisatie ongeveer 1.400 woningen

Cromhoff

1e en 2e fase, realisatie 529 woningen

De Kop

Realisatie 540 woningen

Horstmanpark

Realisatie aantal woningen nog nader te bepalen

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN MPG)

Bouwen in de wijk III

Realisatie van 10 woningen

Bekspringhoek

Realisatie ongeveer 12 woningen

Telgendijk

Realisatie ongeveer 223 woningen

PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN (IN 2024)

Afgesloten overeenkomsten voor 19 grondgebonden woningen, 48 zorgwoningen en 2 bedrijfsverzamelgebouwen

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 564 woningen (397 gestapelde woningen, 122 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen).



2 Paragraaf Grondbeleid

2.1 Inleiding

Deze paragraaf is opgenomen in de jaarrekening 2023 en hier gaan wij, conform de BBV-voorschriften, nader in op de resultaten van het in 2023 gevoerde grondbeleid.

2.2 Grondbeleid: visie en uitvoering

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Deze bevat het actuele kader voor de uitvoering van het grondbeleid. Uitgangspunt in deze nota is situationeel grondbeleid waarbij, afhankelijk van de locatie, het te voeren grondbeleid wordt bepaald.

In de Nota Grondbeleid is de actuele wet- en regelgeving rondom 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 volgde onze gemeente vooral een facilitair beleid, we lieten meer over aan de markt en ondersteunden particuliere initiatieven vanuit de samenleving maar hebben inmiddels ook gemerkt dat om doelen te bereiken ook actief beleid noodzakelijk is. Met de Nota Grondbeleid is het voor de gemeente ook mogelijk om in sommige situaties actieve ingrepen te doen als de markt de gewenste ontwikkelingen niet oppakt of regie vanuit de gemeente gewenst is.

2.3 Ontwikkelingen 2024

Resultaten

De ontwikkelingen in de wereld zorgen voor een onzeker verloop van de energieprijzen en inflatiecijfers. Hoewel de energiekosten t.o.v. vorig jaar zijn gestabiliseerd blijven ze onverminderd hoog. De hoge energieprijzen hebben weer doorwerking in levensmiddelen, grondstoffen en bouwmaterialen. Hierdoor blijft de inflatie hoog. De inflatie is weliswaar afgenomen naar 3,3% maar bevindt zich nog steeds fors boven de gestelde 2% doelstelling voor prijsstabiliteit van de Europese Centrale Bank (ECB).

Zowel de bouwkosten als de kosten Grond-, Weg en Waterbouw laten een lichte stijging zien, die voornamelijk wordt veroorzaakt door de toename van personeelskosten na de cao-loonsverhogingen die in 2024 hebben plaatsgevonden. Opmerkelijk is dat de materiaalkosten al een aantal achtereenvolgende kwartalen op totaalniveau gelijk zijn gebleven. Tussen de verschillende materiaaltypen vinden wel prijsfluctuaties plaats.

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

bedrijven en kantoren begint de netcongestie in steeds toenemende mate een belemmerende factor te worden.

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

Dit is terug te zien in de grondverkoop, woningbouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap verliepen voorspoedig. Daar tegenover bleven grondverkoop voor projectmatige woningbouw en bedrijventerreinen achter en ook de verkoop van bouwgrond voor kantoren liet, evenals in vorige jaren, (nog) geen verbetering zien.

Gronduitgifte voor woningbouw

Doel voor 2024 was om grond voor 335 woningen te verkopen, er werd in totaal grond voor 133 woningen verkocht. De omzet van bouwgrond voor woningen bedroeg 4,4 miljoen euro, terwijl 7,2 miljoen euro was begroot. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door het doorschuiven van niet gerealiseerde verkopen naar 2025. De uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap verliep zoals verwacht, bij projectmatige bouw bleef de realisatie achter. Daarnaast is er grond voor 23 woningen projectmatige bouw verkocht welke niet in de prognose was opgenomen omdat deze bij de uitwerking van de Stedelijke Koers in 2012 uit productie waren genomen.

Kavels voor bedrijven en kantoren

Bij de verkoop van bouwgrond voor bedrijven was de afzet beneden verwachting. Doel voor 2024 was om 1,9 hectare bouwgrond voor bedrijven te verkopen, er werd in totaal 0,1 hectare verkocht. De omzet van bouwgrond voor bedrijven bedroeg 0,14 miljoen euro ten opzichte van 2,7 miljoen euro begroot. Oorzaak van de tegenvallende verkoop komt o.a. door het hanteren van een reserveringstermijn van een jaar in combinatie met de regel dat er pas wordt overgegaan tot levering van de grond als er een omgevingsvergunning is verleend. Door de aanpassing van de uitgifte voorwaarden conform het Didam-arrest in 2023 heeft de verkoop van actief in verkoop zijnde gronden voor bedrijven in 2023 een half jaar stilgelegen. Dit in combinatie met de reserveringstermijn zorgt ervoor dat de daadwerkelijk uitgifte van grond voor bedrijven vertraagd is. De verwachting is dat de in de jaarschijf 2025 geprognosticeerde m2 gehaald gaat worden. Daarnaast is er een in 2023 verkochte kavel terug geleverd omdat niet voldaan kon worden aan de bebouwingsverplichting.

De uitgifte van bouwgrond voor kantoren bleef achter bij de prognose. Doel voor 2024 was om 1.582 m² BVO bouwgrond voor kantoren te verkopen, er werd in totaal voor 582 m² BVO verkocht. De omzet van bouwgrond voor kantoren bedroeg 0,1 miljoen euro ten opzichte van 0,3 miljoen euro begroot. Daarnaast is er een in 2023 verkochte kavel terug geleverd omdat niet voldaan kon worden aan de bebouwingsverplichting.

Voor bouwgrond voor overige bestemmingen was het doel om voor 6.718 m² BVO (science-bedrijven, parkeergarage, commerciële plint) te verkopen, er werd in totaal 2.435 m² BVO verkocht.

De omzet van bouwgrond voor overige bestemmingen bedroeg 0,4 miljoen euro ten opzichte van 0,9 miljoen euro begroot.

Winstneming over boekjaar 2024

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (afgekort: BBV) moet bij de winstgevende grondexploitaties de winst worden genomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van een percentage dat rekening houdt met de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten ten opzichte van de begroting, dus het voortgangpercentage. Op basis van deze methode wordt over 2024 2,8 miljoen euro aan winst genomen en toegevoegd aan de reserve Grondbedrijf.

Verliesneming

Een ander financieel effect betreft de verlieslatende grondexploitaties. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,7 miljoen euro minder verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door de gewijzigde BBV voorschriften voor de te hanteren rente in de grondexploitaties. Voorgeschreven is de gemeentelijke omslagrente, welke lager ligt dan de eerder gehanteerde rekenrente. Daarnaast zijn over het algemeen de uitgifteprijsen verhoogd op basis van de hogere taxaties en de budgetramingen bijgesteld op basis van actuele inzichten. Ten slotte is in 2024 een nieuwe verlieslatende grondexploitatie toegevoegd: Topsportcampus Diekman met een tekort van 4,5 miljoen euro. Hierdoor is er per saldo meer voorziening nodig en dit heeft direct negatief effect op de reserve GB.

Reserve Grondbedrijf

De bovengenoemde aspecten hebben per saldo een positief effect op de ontwikkelingen binnen de Reserve Grondbedrijf en neemt in totaal toe met 7,8 miljoen euro tot 34,8 miljoen euro positief per 31-12-2024. Dit is mede het gevolg door de in de Reserve GB ontvangen bijdrage voor huisvesting Oekraïners van 6,5 miljoen euro. Hierna worden de resultaten van 2024 nader toegelicht. Tenslotte volgt een vooruitblik op het grondbeleid vanaf 2025 en verder.

2.4 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

Verkopen kavels woningbouw

In 2024 heeft de gemeente Enschede in totaal bouwgrond voor 133 woningen verkocht en geleverd. Hiermee is de prognose niet gehaald in het MPG 2024, namelijk 335 woningen. De verkoop van gronden voor woningbouw verliepen voor wat betreft de gemeentelijke kaveluitgifte voorspoedig. De geprognoseerde projectmatige woningen in het project Kennispark (195 woningen), het project Woonwagenlocatie Twekkelerbeekweg (10 woningen) en het project Velve Kleine Bouwplannen (12 woningen) zijn in 2024 niet gerealiseerd en doorgeschoven naar 2025. Daarnaast is er grond verkocht en geleverd voor projectmatige bouw van 23 woningen in het project de Eschmarke (deelplan Eilermarke) welke niet voorzien waren. Het aantal opties en overeenkomsten laten, voor 2025 wederom, een positief beeld zien. In de hierna volgende tabel zijn de resultaten per project nader gespecificeerd.

Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2024)
(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2024	Uitgegeven 2024
Eschmarke	0	23
Brunink	4	2
Leuriks Oost	9	8
Wowalo Tweekelerbeekweg	10	0
Binnenstad Roombeek	5	1
Kennispark	195	0
Zuiderval	1	0
Velve Kleine Bouwplannen	12	0
CK Molenstraat Zuidzijde	99	99
Eindtotaal	335	133

Door de grondverkoop slinkt de voorraad bouwrijpe grond. Om ook voor de toekomst het aanbod op peil te garanderen/houden is voor het project Eschmarkerveld in 2024 een nieuwe grondexploitatie geopend conform besluitvorming. Hiermee worden er 800 woningen aan de voorraad toegevoegd voor zowel particuliere kaveluitgifte als woningen voor projectmatige bouw.

Verkopen kavels bedrijventerreinen

De verkoop van gronden voor bedrijvigheid is vertraagd. De reden hiervoor is het hanteren van een reserveringstermijn van een jaar in combinatie met de regel dat er pas wordt overgegaan tot levering van de grond als er een omgevingsvergunning is verleend. Geprognosticeerd was afzet van 19.008 m² bedrijventerrein, uiteindelijk werd 1.100 m² bedrijventerrein verkocht. Naast de verkochte grond is er een in 2023 verkochte kavel (Josink Es) terug geleverd om dat er niet voldaan werd aan de bebouwingsverplichting.

Voor de specifieke onderverdeling binnen de verschillende grondexploitaties wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

Verkopen bouwgrond bedrijventerrein (stand per 31-12-2024)
(weergegeven in m² uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2024	Uitgegeven 2024
Euregiopark II	5.365	1.100
Josink-Es	4.354	-2.965
Ossenboer	3.724	0
Usseler Mors	1.932	0
Zuiderval	3.633	0
Eindtotaal	19.008	-1.865

Ook bij de bedrijventerreinen is – net zoals bij woningbouwkavels- de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk geslonken door verkopen. De verwachting is dat in het

project Usseler Mors medio 2025 kan worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels, afhankelijk van de ontwikkelingen rond netcongestie en stikstofregelgeving.

Verkopen kavels kantoren

Er zijn in 2024 twee uitgiftes van bouwgrond voor kantoren gerealiseerd. De geprognosticeerde uitgifte was 1.582 m² BVO, verkocht werd 580 m² BVO. Alle op CeeCee (Roombeek) beschikbare gronden zijn onder optie/reservering. Naast de verkochte grond is er een in 2023 verkochte kavel (Kennispark) terug geleverd om dat er niet voldaan werd aan de bebouwingsverplichting. Deze grond is nu opgenomen in de voorraad te verkopen bouwgrond voor overige bestemmingen.

Verkopen bouwgrond kantoren (stand per 31-12-2024)

(weergegeven in m² bruto vloeroppervlak)

Projectnaam	Begroet MPG 2024	Uitgegeven 2024
Binnenstad Roombeek	1.112	110
Zuiderval	0	0
Kennispark	0	-7.364
CK Molenstraat Zuidzijde	470	470
Eindtotaal	1.582	-6.784

Verkopen kavels voor overige bestemmingen

Er is in 2024 één uitgifte geweest voor grond voor Overige Bestemmingen. Er is een kavel verkocht voor de realisatie van een parkeergarage in het project Kennispark. De geprognosticeerde uitgifte was 6.718 m² BVO, verkocht werd 2.435 m² BVO.

Verkopen bouwgrond overige bestemmingen (stand per 31-12-2024)

(weergegeven in m² bruto vloeroppervlak)

Projectnaam	Begroet MPG 2024	Uitgegeven 2024
Kennispark (Science bedrijven)	3.833	0
Kennispark (Parkeergarages)	2.435	2.435
Kennispark (Comm. Plint Domijngebouw)	450	450
Eindtotaal	6.718	2.435

Nieuwe grondexploitaties en afgesloten grondexploitaties in 2024

In 2024 zijn twee nieuwe grondexploitaties door de raad vastgesteld en aan het MPG toegevoegd: Eschmarkerveld en Topsportcampus Diekman.

Eschmarkerveld

Het project beslaat ongeveer 33 hectare tussen het dorp Glanerbrug en Enschede-stad. Het betreft een strook tussen de Euregioweg, de Gronausestraat, het spoor naar Duitsland en de Ecozone. In het gebied worden ca. 800 nieuwe woningen gerealiseerd. Hieronder ook ca. 40 (zorg) woningen/ appartementen in samenwerking met een zorgpartij die reeds in het gebied is gevestigd. De woningen in Eschmarkerveld zijn gemengd; projectmatige bouw, kavels, niches, sociale huur en middenhuur. Om het gebied te kunnen ontsluiten wordt er een aantakking gemaakt op de Gronausestraat, de Euregioweg en wordt de fietssnelweg F35 via de Euregiobrug door de wijk aangelegd. Het gebied is rijk aan water en groen en grenst aan

het Twentse coulisselandschap de Hooge Boekel. Aangrenzende gebieden van Eschmarkerveld zijn Dolphia, de Ecozone en Bedrijvenpark Euregio. De grondexploitatie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 1 juli 2024, kent een positief saldo van 0,4 miljoen euro op netto contante waarde 1-1-2025.

Topsportcampus Diekman

Sinds 2021 onderzoeken we samen met FC Twente en andere partners de mogelijkheden voor de realisatie van een topsportcampus Diekman. Op deze locatie willen we een trainingscomplex van FC Twente realiseren met daarbij een Sportmedisch datacentrum waar kennis op het gebied van het verbeteren van sportprestaties, het bevorderen van gezondheid op basis van data-analyse opgedaan en gedeeld wordt en ook in de praktijk wordt gebracht. Deze ontwikkeling biedt gelijk de kans om een aantal doelstellingen uit ons klimaatbeleid te implementeren in het gebied. We geven de groenstructuur in het gebied een stevige impuls en leggen een bovenplanse duurzame wateropvang en -afvoer aan die waterstromen tussen de verschillende gebieden met elkaar verbindt. Ook de parkeerplaatsen en de openbare ruimte tussen de topsportcampus, het zwembad en de Diekmanhal richten we opnieuw in zodat het een aantrekkelijk gebied wordt met goede entrees naar de verschillende gebouwen. De grondexploitatie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 15 juli 2024, kent een negatief saldo van 4,5 miljoen euro op netto contante waarde 1-1-2025.

Per 31-12-2024 is 1 grondexploitatie afgesloten: Diekman S&L. Deze maakt dus geen onderdeel meer uit van het MPG 2025.

Diekman S&L (Sport & Leisure)

Het Diekmangebied ligt in het zuidoosten van Enschede, relatief dicht bij het stadscentrum. Het gebied wordt begrensd door de Kuipersdijk, J.J. van Deinselaan, Olympialaan, Sportlaan, Brinkstraat en de Rijksweg 35. Het plangebied Diekman Sport en Leisure beslaat het noordelijke deel van dit gebied. Het Diekmanterrein ligt aan de zuidkant van de wijk Varvik/Diekman die grotendeels is gebouwd in de jaren '50. Vanaf de jaren '90 heeft het voormalige Diekman sportterrein ingrijpende veranderingen ondergaan, met name door het vertrek van FC Twente. Om bestaande en nieuwe initiatieven in goede banen te leiden is in 1997 de structuurvisie Diekmangebied vastgesteld met de ambitie om een unieke concentratie van sportieve en recreatieve voorzieningen te realiseren. Het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan is in 1999 onherroepelijk geworden. Centraal in de plannen stond een kwalitatief hoogwaardig plein dat bekostigd diende te worden uit de grondopbrengst in het gebied. Private ontwikkeling was het uitgangspunt. Rond 2004 is een prijsvraag uitgeschreven voor de private ontwikkeling van het plan. Een drietal partijen schreven zich in, twee bleken uiteindelijk niet geïnteresseerd en de laatste diende een plan in. Eind 2004 besloot het college van B&W om programmatische redenen niet in te stemmen met het private plan en gaf het college opdracht te zoeken naar een alternatieve invulling van het gebied. Aangezien private ontwikkeling niet haalbaar bleek te zijn, heeft de gemeente de ontwikkeling van het plangebied zelf ter hand genomen. In 2006 resulteerde dit in een kadernotitie en grondexploitatie met een verwacht exploitatieresultaat van circa 0,8 miljoen euro positief. Welke grondexploitatie in 2009 geactualiseerd is met een verwacht tekort van 0,3 miljoen euro. Naast de hoofdfunctie sport en recreatie werd het bestemmingsplan verruimd met maatschappelijke functies en aan de randen wonen. In 2014 was inmiddels meer dan 90% van de werkzaamheden uitgevoerd en van de opbrengsten circa 79% gerealiseerd. Conform de toen geldende beheersregels is het project afgesloten en zijn de resterende gronden onder gebracht in Af te Sluiten Complexen (ATSC). In 2024 is de laatste kavel overgeboekt naar de nieuw geopende grondexploitatie Topsportcampus Diekman en kan de grondexploitatie definitief worden afgesloten. Het complex is per 31-12-2024 afgesloten en het voordelig resultaat van 0,5 miljoen euro is verrekend met het winstnemingscomplex.

Gemeentelijke grondexploitaties

Per 31-12-2024 kent het Grondbedrijf 23 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 34,4 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2025,

waarvan:

- 14 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 68,5 miljoen euro op NCW 1-1-2025. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 9 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 38,3 miljoen euro op eindwaarde (34,1 miljoen op NCW 1-1-2025). Daarvan is 28,1 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 10,2 miljoen euro op eindwaarde. Onder toerekening van rentekosten op het winstnemingscomplex (4,8 miljoen euro) wordt op termijn, op basis van de POC berekening (langjarig), 5,4 miljoen euro toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

Particuliere grondexploitaties

Onder particuliere grondexploitaties worden projecten verstaan waarbij de bouwgrond in bezit is bij een marktpartij (ontwikkelaar, bouwbedrijf). Wanneer deze initiatief neemt voor een nieuwe ontwikkeling en daarvoor planologische medewerking van de gemeente nodig heeft, is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de meeste gevallen verplicht om de kosten die daarmee gemoeid zijn te verhalen op de betreffende partij, het zogenaamde kostenverhaal. De gemeente voert in deze gevallen niet zelf de grondexploitatie (dat doet de marktpartij), maar in plaats daarvan sluit zij met de initiatiefnemer een exploitatie-overeenkomst waarin o.m. het kostenverhaal, een ontwikkelkader en fasering zijn geregeld. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van onder meer de gemeentelijke plankosten, bestemmingsplankosten en de bijdrage ruimtelijk ontwikkelingen.

In 2024 gesloten exploitatie overeenkomsten

In 2024 zijn voor totaal 67 woningen en 6.842 m² bedrijventerrein exploitatie-overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 19 grondgebonden woningen, 48 zorgwoningen en twee bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk gemaakt.

Project	Exploitant	Wonen - Bedrijven zorg	Gestapelde woningen	Grond- gebonden woningen	m ² Bedrijven- terrein
Groot Bruninkstraat 6	H. Wagener	-	-	2	-
Blekerstraat 83A	Oude Egberink en partners BV	-	-	2	-
Gronausestraat tussen 11 en 25	Dhr. van Os	-	-	1	-
Lipperkerkstraat 206-224	Woningcorporatie de Woonplaats	-	-	14	-
Gronausestraat 752	Liberein	48	-	-	-
Deurningerstraat 356, 366-372	Steko Vastgoed B.V.	-	-	-	6.842
TOTAAL		48	-	19	6.842

In 2024 verstuurde voorschotnota's

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vóór het sluiten van overeenkomsten. Dit betreft intentieovereenkomsten om gezamenlijk te onderzoeken of er voor deze projecten tot een haalbare ontwikkeling gekomen kan worden. Het gaat om 564 woningen, waarvan 397 gestapelde woningen (appartementen), 122 grondgebonden woningen en 45 zorgwoningen.

2.5 Financiële resultaten 2024

De resultaten ten aanzien van de financiële positie van het Grondbedrijf worden hierna toegelicht. Daarbij is de omvang van de Reserve Grondbeleid van belang.

De Reserve grondbedrijf wordt gevormd door:

- Genomen winsten en getroffen verliesvoorzieningen behorend bij de lopende grondexploitaties;
- De resultaten van de exploitatie van in erfpacht uitgegeven gronden en verkopen bloot eigendom;
- Afwaardering van gronden waarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde en die (nog) niet in exploitatie genomen zijn: de materiële vaste activa;
- Afwaardering van gronden waarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde en die niet meer nodig zijn voor exploitatie en kunnen worden verkocht: de voorraad handelsgoederen;
- Overige ontvangen (interne) bijdragen aan projecten die niet rechtstreeks ten gunste van lopende grondexploitaties geboekt mogen worden;
- Bij particuliere grondexploitaties worden voorschotnota's in rekening gebracht. In incidentele gevallen kunnen niet alle kosten volledig worden verhaald en ontstaan er kleine tekorten op particuliere grondexploitaties welke dan ten laste van de Reserve grondbedrijf komen. De voordelige resultaten van particuliere exploitaties die zijn afgerond komen ten gunste van de reserve.

De complexen binnen het MPG 2025 laten per saldo een verbetering zien van 7,8 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2024 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)	
Reserve per 31-12-2023	27,0
Effecten herziening	7,8
Reserve per 31-12-2024	34,8

Onderstaande tabel bevat het aandeel per (deel) complex in de mutatie van de Reserve Grondbedrijf:

		effect Totaal
1a.	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	3.689.000
1b.	BIE (1 nieuwe grondexploitatie 2024: verlieslatend)	-4.523.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	2.755.000
3	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-248.000
	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-143.000
4	Erfpachtcomplex	642.000
5	Particuliere grondexploitaties	-150.000
6a.	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	-423.000
6b.	Overige mutaties t.g.v. reserve (interne bijdragen)	6.215.000
	Resultaat	7.814.000

Het voordelig resultaat van 7,8 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2024 verbeterd en bedraagt nu 34,8 miljoen euro positief.

De volgende mutaties verklaren deze verbetering

1. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,7 miljoen euro minder verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door de gewijzigde BBV voorschriften voor de te hanteren rente in de grondexploitaties. Voorgeschreven is de gemeentelijke omslagrente, welke lager ligt dan de eerder gehanteerde rekenrente. Daarnaast zijn over het algemeen de uitgifteprijsen verhoogd op basis van de hogere taxaties en de budgetramingen bijgesteld op basis van actuele inzichten. Ten slotte is in 2024 een nieuwe verlieslatende grondexploitatie toegevoegd: Topsportcampus Diekman met een tekort van 4,5 miljoen euro. Hierdoor is er per saldo meer voorziening nodig en dit heeft direct negatief effect op de reserve GB.
2. Een grote (positieve) mutatie in de reserve wordt veroorzaakt door het winstnemen. Volgens de BBV voorschriften moet er winst worden genomen conform de PoC-methode (Percentage of Completion). Daarbij wordt winst genomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten. Op basis van de PoC-methode moet er dit jaar 2,8 miljoen euro winst worden genomen. Dit bedrag bestaat uit de te nemen winst uit de lopende grondexploitaties plus het saldo van de te nemen winst en kosten van de afgesloten grondexploitaties. Omdat met de PoC-methode winst wordt genomen vóórdat het complex wordt afgesloten, bestaat er een risico op het later eventueel terug moeten storten van een deel van de genomen winst. Dit risico is daarom meegenomen bij de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit.
3. De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA (Materiële Vaste Activa) en Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen). Het totaal van de beheerlasten en -baten alsmede de rentekosten en afwaardering als gevolg van waardevermindering (boekverliezen) bedraagt over 2024 totaal 0,39 miljoen euro. Het totaal van de beheerlasten en -baten mag niet als oplopende boekwaarde op deze complexen worden verantwoord omdat het geen bouwgrond in exploitatie betreft. Deze uitgaven komen daarom direct ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
4. Het Erfpachtcomplex laat een voordelig resultaat zien van 0,64 miljoen euro. Dit bestaat uit het exploitatiesaldo van 0,58 miljoen euro plus het resultaat van afgesloten projecten (verkoop van een blote eigendom) voor 0,06 miljoen euro. Dit resultaat komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.
5. Er is een aantal particuliere grondexploitaties afgesloten met een positief saldo van 0,05 miljoen euro. Daarnaast is het voorzienbaar tekort van een aantal exploitaties toegenomen met 0,20 miljoen euro. Per saldo leidt dit tot een positief effect van 0,15 miljoen euro ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
6. Er is een bijdrage ontvangen van 6,5 miljoen euro vanuit het Aandachtsgebied Sociaal (Gemeentelijke opvang Oekraïners) voor huisvesting Oekraïners, conform besluitvorming bij de gemeentebegroting 2025-2028. Deze bijdrage komt rechtstreeks ten gunste van de reserve Grondbedrijf en wordt hierin gelabeld voor de effecten van (nog te openen) onrendabele grondexploitaties Driehoek-Noord, Telgendijk en UT terrein. Op deze bijdrage is 0,29 miljoen euro in mindering gebracht voor het afwaarderen van de in 2024 gerealiseerde strategische aankopen in Driehoek-Noord.

Het restant van deze bijdrage is derhalve 6,21 miljoen euro. Volgens de BBV voorschriften wordt deze interne bijdrage rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf geboekt.

Vanuit de particuliere grondexploitatie Boddenkamp is er via de Reserve Grondbedrijf een bijdrage verleend van 0,42 miljoen euro aan het Mobiliteitsfonds ter dekking van de kosten voor het verleggen van de busbaan ter hoogte van de Deurningerstraat.

2.6 Winstneming

Voor 9 winstgevendende grondexploitaties is in het boekjaar 2024 de tussentijdse winstneming berekend op 2,8 miljoen euro. Deze winstneming is gestort in de Reserve Grondbedrijf. In totaal is er nu 28,1 miljoen euro winst genomen. De nog te realiseren winst (in de toekomst toe te voegen aan de reserve) van 5,4 miljoen euro zal naar verwachting worden gerealiseerd uit de grondexploitaties van de volgende projecten.

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangs- percentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	8.878.000	95%	8.478.000	400.000	2026
B	Eschmarkerveld	413.000	0%	0	413.000	2033
C	Roombeek-Binnenstad	16.674.000	96%	15.960.000	714.000	2032
D	BIW II	1.155.000	95%	1.101.000	54.000	2025
E	Versneld Modulair Bouwen	1.492.000	83%	1.237.000	255.000	2025
	Totaal woningbouw	28.612.000		26.776.000	1.837.000	
	Bedrijventerreinen					
F	Euregio Bedrijvenpark II	1.523.000	83%	1.270.000	253.000	2027
G	Usseler Mors	3.224.000	0%	0	3.224.000	2033
H	Moskee, Wethouder Beverstraat	108.000	46%	51.000	57.000	2027
I	Kennispark	14.000	0%	0	14.000	2033
	Totaal bedrijventerreinen	4.869.000		1.320.000	3.548.000	
	Totaal	33.481.000		28.097.000	5.384.000	

*eindwaarde gecorrigeerd met rente winstnemingscomplex

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 26,8 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m E) en 1,3 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (F t/m I). Het aangegeven jaartal betreft het jaar waar in de restantwinst naar verwachting in zijn geheel zal worden toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

2.7 Risico's in relatie tot de reservepositie

De vereiste weerstandscapaciteit is in 2025 toegenomen van 11,8 miljoen euro naar 17,1 miljoen euro. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verhoging met 5,3 miljoen euro. Naast het aanpassen van risicobandbreedtes is in 2025 wederom gerekend met het in 2022 voor het eerst toegevoegde verzwaarde worst case scenario. Hierbij wordt rekening gehouden met de

mogelijke financiële gevolgen van een terugval van de vastgoedmarkt. De beschikbare weerstandscapaciteit bedraagt per 31-12-2024 34,8 miljoen euro. De hierna volgende tabel bevat een overzicht van de reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit bij het MPG 2025.

Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit	MPG 2025	MPG 2024	Vershil 2025 -2024
a. Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf :	34,8	27,0	7,8
b. Restant in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:	1,2	5,7	-4,5
c. Restant gelabeld voor huisvesting Oekraïners	6,2	-	6,2
d. = a -/-(b+c) beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda en bijdrage huisvesting Oekraïners:	27,4	21,3	6,1
e. Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2025:	17,1	11,8	5,3
f. = a -/-(d+e) Surplus Grondbedrijf:	17,7	15,2	2,5
g. = f -/-(b+c) niet gelabeld Surplus Grondbedrijf	10,3	9,5	0,8

bedragen X 1 miljoen euro

In de Nota Grondbeleid zijn beleidsregels opgenomen inzake de Reserve grondbedrijf en weerstandsvermogen en hoe om te gaan met de beschikbare middelen. Voor het Grondbedrijf geldt dat de Reserve Grondbeleid steeds van voldoende omvang moet zijn om de risico's van het MPG zelfstandig te kunnen dragen. De mate waaraan aan dit criterium wordt voldaan komt tot uitdrukking in een verhoudingsgetal: de Grondbedrijf ratio. Deze wordt berekend door de beschikbare weerstandscapaciteit te delen door de vereiste weerstandscapaciteit. In het MPG 2025 bedraagt de Grondbedrijf ratio 2,04. In het MPG 2024 was deze 2,29. Wanneer het restant van de voor de Strategische Investeringsagenda gelabelde bijdrage van 1,2 miljoen euro en de gelabelde bijdrage huisvesting Oekraïners van 6,2 miljoen euro in de bepaling van de Ratio Grondbedrijf wordt betrokken, bedraagt de ratio in het MPG 2025 1,60. Bij het MPG 2024 bedroeg deze 1,81.

Grondbedrijf ratio	MPG 2025	MPG 2024	Vershil
Exclusief reservering Strategische Investeringsagenda + bijdrage huisvesting Oekraïners	2,04	2,29	-0,25
Inclusief reservering Strategische Investeringsagenda + bijdrage huisvesting Oekraïners	1,60	1,81	-0,21

Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt op grond van de in 2022 vastgestelde Nota risicomanagement en weerbaarheid geen onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus. *Dit surplus is niet bedoeld voor het afdekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar dient om investeringen en schommeling van resultaten van de grondexploitaties te dekken.* Het surplus is een momentopname, jaarlijks worden de bijbehorende berekeningen daarom geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, de toevoeging van nieuwe projecten en actueel prijspeil. Vanuit dit surplus is in 2021 bij de vaststelling van de Strategische Investeringsagenda een bedrag van 5,7 miljoen euro gelabeld voor de hierin opgenomen projecten. In 2024 is de nieuwe grondexploitatie Topsportcampus Diekman geopend, welke onderdeel uitmaakt van de projecten opgenomen op de Strategische Investeringsagenda. Het tekort van deze grondexploitatie groot 4,5 miljoen euro is in mindering gebracht op het hiervoor gelabelde surplus, zodat hiervoor nog 1,2 miljoen euro resteert. In de Nota risicomanagement en weerbaarheid is tevens opgenomen dat er binnen het Grondbedrijf voor risicoreservering een ondergrens van 30% van het onderhanden werk aanwezig moet zijn alsmede 30% van de strategische grondvoorraad (excl. Landbouwgronden) om tegenvallers op te vangen. Op dit moment heeft Enschede een onderhanden werk positie van 19,6 miljoen euro, een strategische grondvoorraad (excl. landbouwgronden) van 9,9 miljoen euro. De te hanteren ondergrens komt daarmee uit op 8,9 miljoen euro en de vereiste weerstandscapaciteit bedraagt 17,1 miljoen euro. Daarmee wordt aan de vereisten van de Nota Risicomanagement en Weerbaarheid voldaan.

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

2.8 Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2024

Strategische Investeringsagenda

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2024 de gewijzigde Strategische Investeringsagenda vastgesteld. De Strategische Investeringsagenda geeft aan op welke locaties de gemeente voornemens is om te gaan investeren om daarmee bij te dragen aan de realisatie van de strategische doelen van de stad. Binnen de Strategische investeringsagenda wordt gespaard voor de dekking van deze investeringen. Belangrijk hierbij is dat er binnen de investeringsagenda nog geen besluit genomen wordt over het beschikbaar stellen van het krediet voor het betreffende project. Het betreft een labeling van middelen in bestaande reserves en een kapitaalslastenbudget. De raad stelt middelen via een apart raadsbesluit voor het betreffende project beschikbaar als dekking. Op het moment dat er een concreet projectinhoudelijk besluit (wat gaan we doen) en kredietaanvraag (wat gaat het kosten) gedaan zijn, "schuift" het uitgewerkte project vanaf de uitvoeringsfase uit de investeringsagenda door naar het MPG. Voor investeringsprojecten is er dan sprake van een verplaatsing naar de betreffende eindproducten zoals locatieontwikkeling, parkeren, wegen of riolering.

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 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 en belangrijk zijn voor de stad. De RO-bijdragen worden in de Reserve Gebiedsontwikkeling ondergebracht 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.

Stand per 31-12-2023	€ 1.845.000,--
Toevoeging bijdragen	€ 262.000,--
Stand per 31-12-2024	€ 2.107.000,--

Verwachte toevoeging 2025	€ 181.000,--
Stand per 31-12-2025	€ 2.288.000,--

Verwachte toevoeging 2026	€ 55.000,--
Stand per 31-12-2026	€ 2.343.000,--

Verwachte toevoeging 2027	€ 0,--
Stand per 31-12-2027	€ 2.343.000,--

Notitie van Uitgangspunten

Als basis voor het MPG 2025 is, net als in voorgaande jaren, gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. In deze notitie worden, aan de hand van een analyse van de marktsituatie, de rekenparameters voor de herziening van het MPG worden voorgesteld. Op 10 december 2024 heeft het College van B&W de Notitie van Uitgangspunten MPG 2025 vastgesteld. De hierna volgende tabel bevat de voor 2025 vastgestelde parameters. Naast de parameters zijn met de Notitie van Uitgangspunten ook het programma, planning en de grondprijzen vastgesteld.

Parameters herziening grondexploitaties

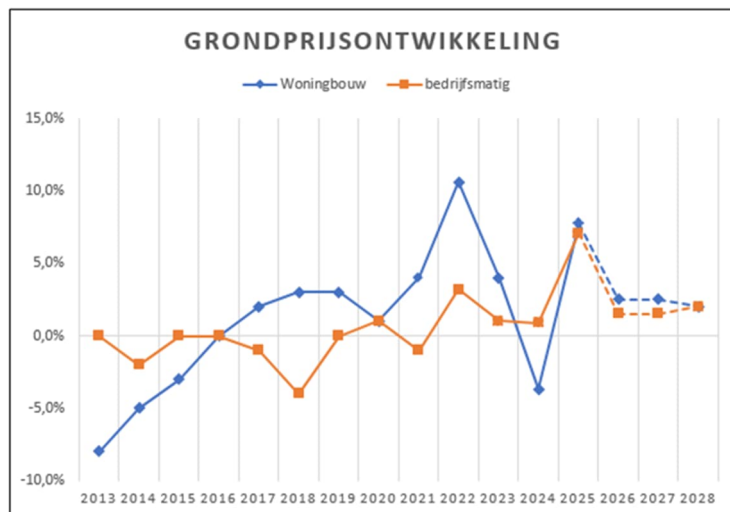
Parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kostenstijging	4,5%	2,5%	2,5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstenstijging									
- Woningbouw	0%	2,5%	2,5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
- Bedrijventerrein	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
- Kantoren	0%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Rente									
Bouwgrond in exploitatie	1,5%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	3%	3%	3,5%
Overige gronden	1,5%	2%	2%	2%	2,5%	2,5%	3%	3%	3,5%

Grondprijzen 2024

De taxatie van de woningbouw-, bedrijfs- en kantorenkavels is verricht door twee makelaars in loondienst bij de gemeente Enschede en aanvullend door externe onafhankelijke taxateurs. De strategische grondvoorraad van het Grondbedrijf bestaat uit de in het complex overige gronden opgenomen materiële vaste activa plus de voorraad handelsgoederen. In 2024 is 1/3 deel van deze totale voorraad extern getaxeerd. Op basis van deze taxatie zijn de waardes uit het taxatierapport door de interne makelaars vertaald naar het overige 2/3 deel van de portefeuille. Zowel de interne als de externe makelaar is in het bezit van de titel Register Taxateur (RT) of de titel Kandidaat Register Makelaar Taxateur (K-RMT) en is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs of VastgoedCert. Daarmee is geborgd dat

wordt voldaan aan vastgestelde kwaliteitseisen, wet- en regelgeving en dat bij de waardering gebruik is gemaakt van erkende waardebeoordelingen. Voor de gemeente Enschede is daarmee voldoende zeker gesteld dat de ingebrachte kennis en kunde van de benodigde hoge kwaliteit is en resulteert in deugdelijke grondslagen voor in de Notitie van Uitgangspunten van het MPG.

In september - oktober 2024 is een taxatie uitgevoerd van de nog te verkopen kavels van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2025 voortgekomen. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande grafiek.



2.9 Vooruitblik 2025 en verder

Na de voorafgaande toelichting op de in 2024 met de uitvoering van het grondbeleid bereikte resultaten, wordt in het vervolg van deze paragraaf grondbeleid vooruitgeblikt op het grondbeleid vanaf 2025. Eerst wordt kort een toelichting gegeven op de programmering en planning van de bouwgrond die de komende jaren met de in het MPG opgenomen projecten wordt geproduceerd.

Gedurende de laatste jaren is er veel bouwgrond verkocht, maar er zijn in dezelfde periode niet veel nieuwe complexen in exploitatie genomen. Ook wordt in de komende jaren een aantal bestaande projecten afgerond. Het gevolg is dat het grondbedrijf over enige tijd geen aanbod meer beschikbaar heeft. Om in de toekomst ook over voldoende bouwgrond te kunnen beschikken, is de in 2021 ingestelde Strategische investeringsagenda van groot belang. Met de hierdoor beschikbaar gekomen middelen kunnen nieuwe projecten worden gestart om bij te dragen aan de strategische doelen van de stad.

2.10 Programmering en planning

Programmering betreft de hoeveelheden bouwgrond voor woningbouw, hectares bedrijventerrein, m² bruto vloeroppervlakte kantoren en m² bruto vloeroppervlakte voor overige bestemmingen die binnen de looptijd van het MPG zullen worden geproduceerd. De planning betreft de fasering (totale hoeveelheden per kalenderjaar) van de aantallen woningen, uitgeefbare m² grond voor bedrijventerreinen, m² bruto vloer oppervlakte voor kantoren en m² bruto vloer oppervlakte voor overige bestemmingen gedurende de

resterende looptijd van de grondexploitatie. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de programmering en planning wordt verwezen naar het (vertrouwelijke) MPG 2025 deel 2.

Woningbouw

Binnen het MPG 2025 is voor de periode 2025 tot 2033 uitgifte van grond voor 1297 woningen geprogrammeerd. Hierbij wordt in de periode 2025 t/m 2027 uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte voor 240 woningen. Voor de periode 2028 t/m 2033 resteert binnen het huidige programma gemiddeld jaarlijks 96 woningen. Het gemeentelijk aanbod bevindt zich voornamelijk in de projecten Eschmarkeveld (800 woningen), Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (217 woningen) en Kennispark (maximaal 195 woningen). De overige gemeentelijke uitgifte is op dit zeer beperkt. De vraag is er wel degelijk, maar gedurende de laatste jaren is de voorraad bouwgrond voor woningen door uitgifte sterk afgenomen.

Bedrijventerreinen

Grosso modo geldt voor het aanbod van bedrijfsterein hetzelfde als bij woningbouw: het aanbod droogt als gevolg van uitgifte op, maar de vraag is nog steeds groot. Per 1-1-2025 is nog circa 15 hectare bedrijventerein beschikbaar. Het grootste deel hiervan (69%) betreft de Usseler Mors (10,6 hectare), het Euregiobedrijvenpark (2,0 hectare) Josink Es (1,6 hectare) en de Ossenboer (0,6 hectare). In het MPG 2025 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2027 van 2,6 hectare, in de periode 2028 t/m 2033 van 1,3 hectare. Het aanbieden van bouwgrond voor bedrijven in de gemeente Enschede dient verschillende doelen. Allereerst is de ambitie voor 10.000 extra arbeidsplaatsen. Qua stad heeft Enschede een beperkt aanbod banen (als vergelijkbare Nederlandse steden), zowel kwalitatief als kwantitatief. Met voldoende aanbod van bouwgrond kan hierop worden ingespeeld en kunnen extra banen worden gecreëerd. Daarnaast willen we onze bedrijven faciliteren in ontwikkelingen en ambities. Op dit moment is er een beperkt aanbod van bouwgrond, en is het zeer lastig om de bedrijven te faciliteren. De raad heeft daarom op 7 maart 2022 besloten om een zoekopdracht te starten naar (een) locatie(s) voor een nieuw duurzaam bedrijventerein (32 ha. Netto). Hiervoor zijn 15 locaties binnen de gemeentelijke grenzen geselecteerd en beoordeeld. De uitkomsten hiervan zijn op 17 april 2023 met de raad gedeeld. Vervolgens zijn de 6 meest geschikte locaties verder onderzocht waarbij uiteindelijk 3 voorkeurslocaties zijn geselecteerd. Deze voorkeurslocaties worden medio april 2025 in de stedelijke commissie fysiek met de raad besproken. De beoogde uitkomst hiervan is het selecteren van één of meerdere potentiële locaties voor een nieuw duurzaam bedrijventerein. Na instemming door de raad volgt in mei 2025 het aanwijzbesluit voor de locatie(s) nieuw bedrijventerein. Het uiteindelijke besluit zal worden opgenomen in de Omgevingsvisie en ontwikkelstrategie van de stad.

Kantoren

Het aanbod aan kantoorkavels van de gemeente bevindt zich op de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2025 is ca. 25.100 m² bvo tot en met 2032. In het MPG 2025 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2027 van 2.000 m² bvo per jaar, in de periode 2028 t/m 2032 van 3.800 m² bvo per jaar.

Overige Bestemmingen

Onder overige bestemmingen zijn de uit te geven gronden opgenomen welke vanuit hun functie niet onder de eerder genomen categorieën woningbouw, bedrijventerein of kantoren vallen. De plancapaciteit in het MPG 2025 is ca. 194.000 m² bvo tot en met 2033. Het aanbod bevindt zich in het Kennispark (42.000 m² bvo voor Science gerelateerde bedrijven, 2.100 m² bvo parkeergarage, 450 m² bvo commerciële plint onder woningbouw), Eschmarkeveld (85.000 m² bvo commerciële plint onder woningbouw) en Topsportcampus Diekman (64.000 m² bvo t.b.v. nieuwe trainingslocatie FC Twente). In het MPG 2025 wordt uitgegaan van een

gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2027 van 32.900 m² bvo per jaar, in de periode 2028 t/m 2032 van 15.800 m² bvo per jaar.

Overige gronden

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2024 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.

2.11 Verwachte nieuwe grondexploitaties 2025

Investeringsagenda

Op 6 juni 2023 heeft de gemeenteraad ook een strategisch verwervingskrediet van 40 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit betreft een aankoopkrediet voor locaties op de investeringsagenda. Doel hiervan is om grondposities te verkrijgen voor de uitvoering van de ambities. Uitgangspunt hierbij is dat deze aankopen plaatsvinden binnen de vastgestelde spelregels. Belangrijk hierbij is dat de initiële afboekingen en rentelasten in eerste instantie ten laste komt van de reserve investeringsagenda. Dit totdat een grondexploitatie geopend wordt. Op het moment dat de grondexploitatie geopend wordt, komt het krediet weer beschikbaar voor nieuwe aankopen. Wel dient er jaarlijks beoordeeld te worden hoeveel middelen er benodigd zijn voor de rentelasten en afboekingen. Dit vindt plaats bij de jaarlijkse actualisatie van de investeringsagenda.

De huidige investeringsagenda bestaat uit de volgende projecten:

1. Kennispark;
2. Centrumkwadraat;
3. Kop Boulevard;
4. Cromhoff;
5. Eschmarkeveld;
6. Ontmoetingsplek Glanerbrug
7. MFSA Oost en Zuid;
8. DIA Tweekelerveld;
9. DIA Zuid.
10. Diekman Topstort Campus
11. Warenhuis
12. Horstmanpark

In 2024 is voor de projecten Eschmarkerveld en Diekman Topsport campus krediet aangevraagd. Voor 2025 zal naar verwachting krediet worden aangevraagd voor de projecten Cromhoff, de MFSA's, DIA Tweekelerveld en het Warenhuis.

In de afgelopen jaren is door het Rijk en de provincie aan Enschede verleend voor de uitvoering van gebiedsontwikkelingsprojecten. Het gaat daarbij om een totaalbedrag van 84 miljoen euro. Met deze bijdragen kunnen in de komende jaren circa 4.700 nieuwe woningen worden gerealiseerd, maar ook investeringen in mobiliteit, voorzieningen en herstructureringen.

Zonder toekenning van subsidies en de eigen middelen uit de investeringsagenda zou voor deze verlieslatende grondexploitaties een verliesvoorziening moeten worden ingesteld ten laste van de Reserve Grondbedrijf. Hoewel de omvang van deze reserve sinds 2018 sterk is toegenomen, was deze nooit voldoende geweest om de realisatie van deze projecten mogelijk te maken. Het belang van het verwerven van subsidies in samenhang met de middelen uit de gemeentelijke investeringsagenda om daarmee gemeentelijke beleidsdoelen als het toevoegen van 9.000 woningen mogelijk te maken is daarmee aangetoond.

Versnelling Cromhoff

De gemeente Enschede en de projectontwikkelaars BPD Ontwikkeling B.V. en Koopmans Projecten B.V. werken samen om het gebied Cromhoff te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied. Partijen zijn voornemens om middels een Publiek Private Samenwerking (PPS) samen te werken en risico's te delen. Het bouwprogramma voor Cromhoff voorziet in de bouw van ruim 500 woningen. De woningen zijn verdeeld over verschillende woningtypes en prijsklassen. Ruim de helft van de woningen zijn sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast is er circa 2.000 m² aan voorzieningen opgenomen, waaronder commerciële en culturele functies. In de eerste helft van 2025 zal naar verwachting de samenwerkingsovereenkomst tussen marktpartijen en gemeente afgerond worden. In het verlengde daarvan zal de samenwerkingsovereenkomst en de oprichting van de PPS ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd worden. Dit zal onder andere betekenen dat de gemeentelijke gronden ingebracht gaan worden in de PPS. De gemeentelijke grondexploitatie Versnelling Cromhoff kan dan naar verwachting in 2026 afgesloten worden.

Bekspringhoek

Nadat een ontwikkelaar de school aan de Bekspringhoek 170 terug leverde, is de keuze gemaakt om dit gebied zelf te gaan ontwikkelen. Daarbij kwam uit een onderzoek naar de woningbehoefte van de wijk naar voren dat deze wijk meer behoefte had aan seniorenwoningen. Aan de hand van dit uitgangspunt is een voorlopig ontwerp gemaakt waarin op de oude schoollocatie 12 senioren woningen worden gebouwd. Waarbij de gemeente de school sloopt en het terrein bouw en woonrijp maakt. Uit onderzoek blijkt dat in het plangebied voorzieningen getroffen moeten worden voor de aanwezige flora en fauna. Naast het openen van de grondexploitatie worden de eerste stappen gezet in het wijzigen van het bestemmingsplan. De grondexploitatie wordt medio 2025 geopend. Het is de bedoeling dat voor de ontwikkeling een tenderprocedure wordt uitgeschreven. Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt de tenderprocedure opgestart. Begin 2026 zal de sloop van de school plaatsenvinden en medio 2026 kan de bouw van de woningen beginnen.

Bouwen in de Wijk III (BIW III)

Het project BIW is opgezet om kleine stukjes grond van de gemeente aan particulieren te verkopen voor woningbouw. Na de eerste 2 projecten onder de noemer BIW zijn we nu bezig met BIW III. Hieronder vallen de gemeentelijke percelen aan de Heersenkampweg, Klaaskateweg en Voortsweg. Gezamenlijk worden hier 10 kavels uitgegeven. Het voorlopige ontwerp van de Heersenkampweg is in de afrondende fase. Aan de hand van deze ontwerpen wordt medio 2025 de grondexploitatie geopend en kan ook het bestemmingsplan gewijzigd worden. Na het vaststellen van het bestemmingsplan zullen de 10 kavels worden uitgegeven.

Telgendijk

In het voorjaar van 2025 zal de grondexploitatie Telgendijk aan de raad worden voorgelegd. Eind september jl. heeft het college ingestemd voorbereidingen te treffen om de locaties Telegendijk en UT-campus in te zetten ten behoeve van de uitbreiding van de Enschedese woningvoorraad. Een deel van de nieuw toe te voegen woningen zal een tijdelijke periode worden ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De afgelopen maanden is samen met De Woonplaats gewerkt aan een plan voor de nieuwe woonwijk op de locatie Telegendijk. De gezamenlijke afspraken worden op dit moment vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Er zal een woonwijk gerealiseerd worden met een mooie mix aan woningen (max 230) in een groene omgeving: zowel sociale woningbouw voor 1- en 2 persoonshuishoudens en gezinnen, woningen voor starters en gezinnen in het koopsegment. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd door de Woonplaats. Voor de verkoop van de

grond van de koopwoningen zal een tenderprocedure worden uitgeschreven. De planning is om in het voorjaar van 2025 de grondexploitatie te openen, waarna vervolgens de Bopa procedure zal worden doorlopen. Afhankelijk van de impact van stikstof en de planning van de nutspartijen voor de aanleg van kabels en leidingen kan in 2027 gestart worden met de bouw van de woningen.

2.12 Beleidsproducten 2025

Nota grondbeleid

In januari 2020 is de nota grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. In december 2021 heeft de gemeenteraad besloten over de Strategische Investeringsagenda en in januari 2022 is de actualisatie van de Financiële verordening en de Nota Risicomanagement en weerbaarheid vastgesteld. Vervolgens is in maart 2023 een wijziging op de Financiële Verordening doorgevoerd i.v.m. de rechtmatigheidsverantwoording. De huidige planning is dat we in de loop van 2025 gaan starten met de actualisatie van de Nota grondbeleid.

Nota kostenverhaal

Als bijlage bij de te actualiseren nota grondbeleid zal ook de nota kostenverhaal geactualiseerd worden. Deze wijziging is echter ook gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet. Dit, omdat het instrumentarium rondom het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid straks anders wordt ingevuld dan onder de huidige Wro. De Omgevingswet is per 1-1-2024 ingevoerd. Op basis van deze nieuwe wet zal de nota kostenverhaal in 2025 worden geactualiseerd.

3 Realisatie en financieel resultaat 2024

3.1 Algemeen

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 en uitgaven te doen, moet de raad eerst hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de looptijd van het grondexploitatieproject. Bij particuliere grondexploitaties is het College van B&W bevoegd tot het aangaan van exploitatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen. Hiervoor wordt dan 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 2025 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 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);

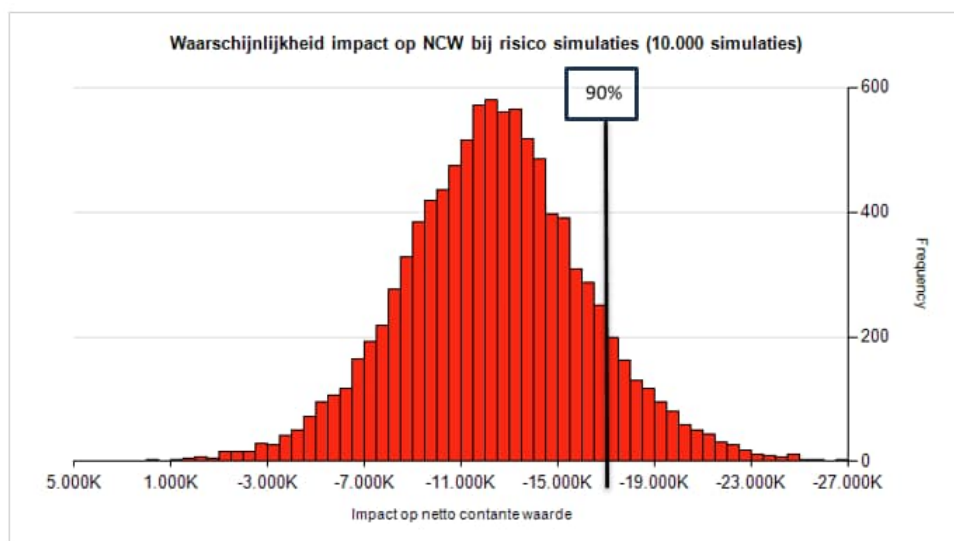
Het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen.

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de grondexploitaties, de strategische grondvoorraad en de grondexploitaties vanuit het faciliterend grondbeleid is een risicosimulatie uitgevoerd. Net als voorgaande jaren, is ook dit jaar een aanvullende risico-simulatie uitgevoerd om de financiële effecten van een vastgoedmarktcrisis op de benodigde weerstandscapaciteit te bepalen.

Uit de Monte Carlo simulatie blijkt dat met 90% procent betrouwbaarheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal 17,1 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2024 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 11,4 miljoen. Er is wederom gerekend met een verzwaaard worst case scenario. Daarin zijn de mogelijke effecten van een terugval van de vastgoedmarkt (zoals dit zich bijv. gedurende 2009-2013 heeft voorgedaan) meegenomen. De toename van het risico wordt voornamelijk veroorzaakt door de effecten van de gehanteerde marktrisico's (incl. worstcase scenario) op de nieuw geopende grondexploitatie Eschmarkerveld. Daarnaast zijn er kleine aanpassingen van de bandbreedtes meegenomen op basis van inschattingen naar huidige inzichten en het toevoegen van enkele nieuwe risico's.

Risicoprofiel per project			
Groep	80% bandbreedte		Onbalans c.q. afwijking
BIE	7.255.816	16.733.001	11.994.409
Erfpacht	-	-	-
Gronden MVA	-	630.000	315.000
Gronden VHG	-	-	-
Particuliere grondexploitaties	-66.310	280.544	107.117
PG Nieuw Initiatief	102	1.800	951
TOTAAL	7.573.754	17.145.185	12.359.469



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2024 ongewijzigd. De grafiek laat een evenwichtige verhouding zien met een (gelijk aan vorig jaar) wat smallere piek. Dit komt omdat de impact van de risico's opgenomen als onzekere gebeurtenis t.o.v. vorig jaar gelijk is. Naast dat er enkele risico's zijn vervallen doordat deze zich niet hebben voorgedaan dan wel zijn verwerkt in de grondexploitatie zijn er ook risico inschattingen toegevoegd vanuit de nieuw geopende grondexploitaties. In totaliteit is daarmee het risicoprofiel ten opzichte van eind 2024 verslechterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

Negatieve effecten risico's op parameters:

De bandbreedten voor risico's parameters zijn ongewijzigd voor wat betreft het worstcase scenario.

Positieve effecten risico's in grondexploitaties:

Diekman S&L (vervallen eerder opgenomen risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC methodiek i.v.m. afsluiten project);

Leuriks Oost (vervallen eerder opgenomen risico inzake mogelijk beslag Belastingdienst op te verwerven perceel Roering).

Negatieve effecten risico's in grondexploitaties:

Oostkrans Usseleres (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid extra kosten nadeelcompensatie Ennatuurlijk m.b.t. verleggen warmtenet);

Oostkrans Usseleres (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid dat bestemmingsplan moet worden aangepast i.v.m. beperkende werking voor bedrijven);

CK Molenstraat Zuidzijde (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid niet onherroepelijk worden Bestemmingsplan);

CK Molenstraat Zuidzijde (opnemen negatief risico i.v.m. het mogelijk moeten terugbetalen WBI subsidie indien er niet voldoende betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden t/m 2030);

Eschmarkerveld (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid dat er beroep wordt ingesteld op bestemmingsplan);

Topsportcampus Diekman (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid dat fase 3 geen doorgang vindt);

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.

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 verplicht winst genomen. Voor eventuele verwachte negatieve resultaten op projecten wordt zo nodig een voorziening gevormd. Deze zogenaamde verliesvoorziening wordt als waarde correctie 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 2024 als volgt ontwikkeld.

boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '24 boekwaarde 31-12-23	mutaties' 24	MPG '25 boekwaarde 31-12-24	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	38.502.290	5.738.299	44.240.589	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	-262.657	262.657	0	
2 Particuliere grondexploitaties	-2.059.845	0	-1.767.022 *	
3 "nog niet in expl." / B&A	0	0	0	
4 Erfpachtgronden	18.773.160	-487.588	18.285.572	
5 Administratief Overig	0	0	0	
6 Gronden MVA	13.964.470	3.058.174	17.022.643	
7 Gronden VHG	459.089	291.546	750.634	
7 winstnemingscomplex	27.788.647	2.921.104	30.709.751	
Boekwaarde OHW + voorraad	97.165.154		109.242.168	(A)
A verliesvoorziening	67.151.212	2.246.280	69.397.492	
B Reserve GB	27.002.059	7.814.451	34.816.510	
Reserves en Voorzieningen	94.153.271		104.214.002	(B)
Financieringsbehoefte GB	3.011.883		5.028.166	C = (A-B)

* = boekwaarde is als balanspost vordering of schuld opgenomen en wordt per 1-1-2025 teruggeboekt naar de desbetreffende complexen

Uit de tabel is af te lezen dat de boekwaarde van het onderhanden werk en de voorraad grond in 2024 per saldo met 12,1 miljoen euro is toegenomen. De grootste toename van de boekwaarde, per saldo met 5,7 miljoen is gerealiseerd op de lopende grondexploitaties (BIE) als gevolg van diverse mutaties, waaronder het openen van een winstgevende en een verlieslatende grondexploitatie. Daarnaast werd er een winstgevende grondexploitatie afgesloten.

De boekwaarde van het Winstnemingscomplex is toegenomen met per saldo 2,9 miljoen euro door het verrekenen met een afgesloten grondexploitatie en het nemen van winst.

In 2024 nam de boekwaarde van de Erfpachtgronden per saldo af met 0,5 miljoen euro. Er werd geen grond aangekocht, terwijl voor 0,6 miljoen euro werd verkocht. Een bedrag van 0,6 miljoen euro werd als winst toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

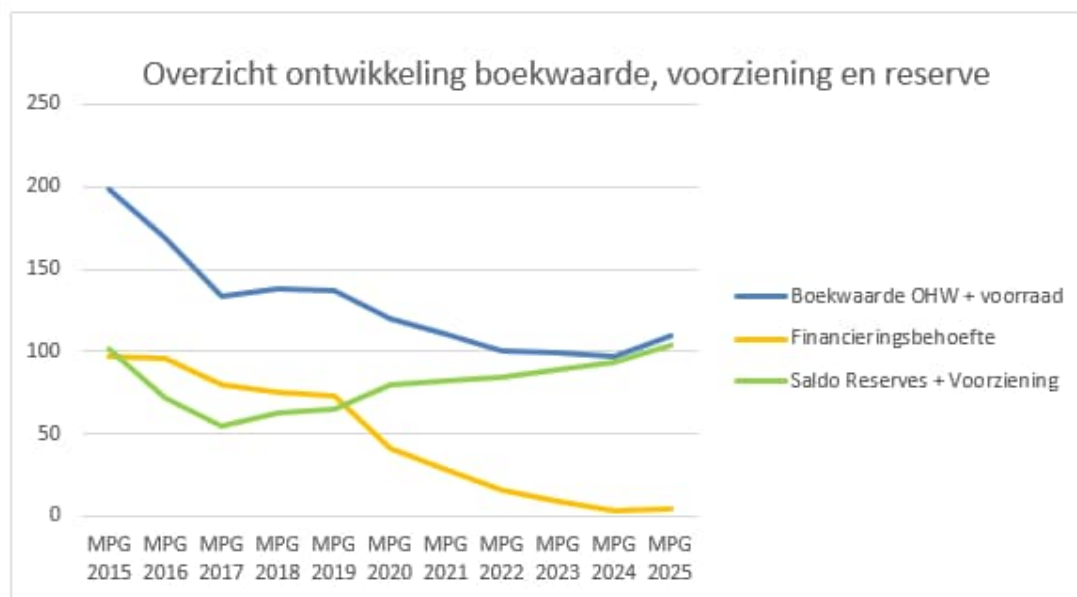
De boekwaarde van gronden gerubriceerd onder materiële vaste activa en voorraad handelsgoederen nam per saldo toe met 3,4 miljoen. De belangrijkste oorzaak voor toename van de boekwaarde van de materiële vaste activa betreft de verwerving van appartementen in het project Driehoek Noord.

De verliesvoorziening voor tekortplannen moest in 2024 worden verhoogd met 2,1 miljoen euro door actualisering van ramingen bij de herziening en het toevoegen van een verlieslatende grondexploitatie. Daarnaast is de voorziening voor de particuliere

grondexploitaties met een voorzienbaar tekort verhoogd met 0,2 miljoen euro en is de voorziening voor de afwikkeling van de sloopkosten van het SLO pand met 0,1 miljoen verlaagd. Hierdoor neemt de boekwaarde van de voorzieningen in totaal toe met 2,2 miljoen euro.

Als gevolg van de herziening van het MPG nam de Reserve Grondbedrijf in 2024 met 7,8 miljoen euro toe.

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 (oranje lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (groen). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2024 van 3,0 miljoen euro met 2,0 miljoen euro toegenomen naar 5,0 miljoen euro.

Deze verhoging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er minder opbrengsten dan kosten gerealiseerd zijn. Met name het openen van een tweetal grondexploitaties en het toevoegen van winst aan de Reserve Grondbedrijf zorgen voor grote effecten. Hierdoor heeft er een toename van de boekwaarde plaatsgevonden.

3.5 Actualisatie kredietverlening

Vóórdat binnen de projecten werkzaamheden worden uitgevoerd en uitgaven kunnen worden gedaan, is het nodig dat de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stelt. 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 Grondbedrijf, 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 2024	gerealiseerde kosten per 31-12-2024	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	616.700	505.700	110.300	616.000	-700	-0,1%
Gronden MVA	25.800	17.000	6.400	23.400	-2.400	-9,3%
Gronden VHG	3.000	800	2.500	3.300	300	10,0%
Particuliere Grondexploitatie	7.800	5.600	2.900	8.400	600	7,7%
Erpachtscomplex	20.800	18.300	2.000	20.300	-500	-2,4%
Totaal	674.100	547.400	124.100	671.400	-2.700	-0,4%

(bedragen x € 1.000)

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

- Er is minder krediet benodigd door vrijval van kosten omdat diverse projecten nagenoeg zijn afgerond;
- Er is minder krediet benodigd door aanpassing van het te hanteren (lagere) rentepercentage conform BBV regelgeving.
- Het afsluiten van het project Diekman S&L per 31-12-2024 zorgt ervoor dat het hiervoor verstrekte krediet komt te vervallen;
- Er is minder krediet benodigd door bijstelling verwervingskosten, plankosten (plankostenscan) en ramingen kosten bouw- en woonrijp maken bij het project Leuriks-Oost;
- Er is meer krediet benodigd door toevoeging van het doorbeschikken van de ontvangen subsidie Flex en transformatie woningen aan de Woonplaats bij het project Versneld Modulair Bouwen;
- Er is minder krediet benodigd door bijstelling ramingen bouw- en woonrijp maken en plankosten (plankostenscan) bij het project Usseler Mors.
- Het verlagen van de boekwaarde van de Gronden (MVA en VHG) door overboeken van gronden naar nieuw geopende grondexploitatie Eschmarkerveld. Hier staat tegenover het kopen van dan wel overboeken vanuit het Vastgoedbedrijf naar 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 9 van het vertrouwelijke deel 2.

3.6 Bouwgrond in exploitatie

In 2024 is het aantal lopende grondexploitaties per saldo met 1 toegenomen. Toegevoegd zijn Eschmarkerveld en Topsportcampus Diekman. Per 31-12-2023 is 1 grondexploitatie afgesloten: Diekman Sport & Leisure (S&L).

	Lopende grondexploitaties				
	aantal	verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
MPG 2025	23	14	9	2	1
MPG 2024	22	13	9	2	3
MPG 2023	23	13	10	2	5
MPG 2022	26	16	10	2	3
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

3.6.1 Lopende grondexploitaties

Per 31-12-2024 kent het Grondbedrijf 23 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 34,4 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2025, waarvan:

- 14 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 68,5 miljoen euro op NCW 1-1-2025. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 9 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 38,3 miljoen euro op eindwaarde (34,1 miljoen op NCW 1-1-2025). Daarvan is 28,1 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 10,1 miljoen euro op eindwaarde). Op basis van de POC berekening (langjarig) zal hiervan op termijn 5,4 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

Lopende grondexploitaties; verlieslatend

De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,7 miljoen euro minder verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door de gewijzigde BBV voorschriften voor de te hanteren rente in de grondexploitaties. Voorgeschreven is de gemeentelijke omslagrente, welke lager ligt dan de eerder gehanteerde rekenrente. Daarnaast zijn over het algemeen de uitgifteprijsen verhoogd op basis van de hogere taxaties en de budgetramingen bijgesteld op basis van actuele inzichten.

Daarnaast is er één nieuwe verlieslatend complex toegevoegd: Topsportcampus Diekman met een tekort van 4,5 miljoen euro. Hierdoor is er per saldo 0,8 miljoen euro meer voorziening nodig en dit heeft direct negatief effect op de reserve GB.

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

Verslechtering en toename van de verliesvoorziening:

Versnelling Cromhoff: 0,4 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De toename van het tekort wordt veroorzaakt door toevoegen extra sloopkosten op basis van actuele inzichten en bijstelling van de plankosten.

Zuiderval: 0,1 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De toename van het tekort is het gevolg van bijstellen van de ramingen bouw- en woonrijpmaken en de effecten van de gewijzigde parameters.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verslechtingen voorgedaan ter grootte van tezamen 41.000 euro.

Verbetering en afname van de verliesvoorziening:

Eschmarke: 0,8 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door toevoeging uitgifte van grond voor woningbouw welke eerder uit productie was genomen.

Vaneker: 0,4 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door restbudgetten op basis van voortgang project en de effecten van de gewijzigde parameters.

Leuriks Oost: 1,9 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten, verlaging van de verwervingskosten, bijstelling civiele ramingen op basis van actuele inzichten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Woonwagenlocatie (Wowalo) Tweekelerbeekweg: 0,2 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten.

CK Moelenstraat- Zuidzijde: : 0,5 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Josink Es: 0,3 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten.

Ossenboer: 0,1 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2024. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verbeteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 39.000 euro.

Lopende grondexploitaties; winstgevend

De winstgevende grondexploitaties zijn met 4,5 miljoen euro (op eindwaarde) meer winstgevend geworden. Daarnaast is er één nieuwe winstgevend complex toegevoegd: Eschmarkeveld met een winst van 4,5 miljoen euro (op eindwaarde). Hierdoor is er per saldo de totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties 0,8 miljoen euro (op eindwaarde).

Conform de richtlijnen dient er nu volgens de POC methode winst te worden genomen. Hierdoor kan 2,8 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf. De toekomstige winst is ten opzichte van het MPG 2024 met 2,1 miljoen euro toegenomen naar 10,2 miljoen euro (op eindwaarde).

Verbetering (op eindwaarde):

Eschmarkerveld: 0,5 miljoen euro. Nieuw geopend complex waarvan de grondexploitatie in juni 2025 is vastgesteld

Versneld modulair bouwen: 0,9 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door een ontvangen subsidie.

Roombeek -Binnenstad: 0,2 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door bijstelling civiele kosten op basis van actuele inzichten.

Bouwen in de wijk (BIW) II: 0,3 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door vrijval van kosten door voortgang van het project.

Euregio Bedrijvenpark: 0,2 miljoen euro. De grondopbrengsten namen toe op basis van taxatie uitkomsten.

Usseler Mors: 2,7 miljoen euro. Het saldo verbeterd vooral door toename grondeopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en bijstelling van civiele ramingen op basis van actualiteit.

Moskee, Wethouder Beverstraat: 0,1 miljoen euro verbetering vanwege vrijval milieuonderzoekkosten, indexering van de grondprijs. De parameters 2024 zorgen eveneens voor een verbetering van het resultaat.

Verslechtering (op eindwaarde):

Kennispark: 0,4 miljoen euro. Het saldo verslechterd vooral door terug levering van een verkochte kavel, bijstelling plankosten en toevoegen beheerskosten trafo.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige winstgevende complexen nog kleine verslechteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 59.000 euro.

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 2024 zijn er geen percelen toegevoegd. Er zijn twee percelen verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 56,5 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 18,3 miljoen euro. De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2024 een voordelig exploitatieresultaat van 580.000 euro. Daarnaast zijn er gronden verkocht (verkoop blote eigendom) met een voordelig resultaat van 62.000 euro. Hiermee is 642.000 euro ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

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 materiele 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.

De omvang en boekwaarde van de strategische grondvoorraad in het MPG 2025 ziet er in totaal als volgt uit.

	Hectares	Boekwaarde	
gronden MVA	245,1	€	17,0 miljoen
gronden VHG	24,4	€	0,8 miljoen
	269,5	€	17,8 miljoen

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. Ten opzichte van het MPG 2024 is in deze complexen sprake van een verslechtering met 0,39 miljoen euro (0,25 miljoen euro in Gronden MVA* en 0,14 miljoen euro in Gronden VHG). Dit wordt veroorzaakt door het verwerken van de lasten en baten in 2024 in de boekwaarden, het afwaarderen van boekwaarde saldi en het treffen van een voorziening voor nog te realiseren sloopkosten.

Gronden MVA (Materieel Vast Actief)

De verslechtering met € 276.000 wordt veroorzaakt door afwaarderen en afboeken van boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2024):

Afboeken boekwaarde saldi		€ 124.000
Restgrond Ruwenbos	€ 124.000	
Vrijval voorziening vm. SLO pand		€ 20.000
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)		€ 420.000 -/-
vm. SLO pand	€ 21.000 -/-	
Landgoed Kwekkeboom	€ 166.000 -/-	
Driehoek Noord	€ 73.000 -/-	
Hengelsestr. 77 (Brandweerkazerne)	€ 124.000 -/-	
Overige complexen	€ 36.000 -/-	

Stille reserve MVA

De stille reserve op de gronden MVA (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gedaald met 29.000 euro naar 13,3 miljoen. Deze daling wordt o.a. veroorzaakt door aanpassing waardering op basis van huidige bestemming en aanpassing van uitgangspunten van de navolgende projecten:

Eschmarkerveld,	€ 3.900.000 -/-
Vaneker, stadsrandzone	€ 731.000
Hengelsestraat 77 Brandweerkazerne	€ 979.000
Roessingh Wageler	€ 737.000 -/-
Diamantstraat 4	€ 502.000
Olieslagweg 138	€ 579.000
Boulevard 1945 505	€ 175.000
Grond Heerschenkampweg	€ 274.000
Bekspringhoek 170	€ 187.000
Eschmarke – plandeel 15	€ 234.000
Weth. Beversstraat	€ 357.000
Grond twv Weerseloseweg	€ 184.000
Restgrond Distributiecentrum	€ 122.000
Ekersdijk/Barendszoonstraat	€ 142.000
Knalhutteweg 255 – 257	€ 78.000
Demmersweg 15 e.o.	€ 63.000
Overige complexen	€ 30.000

Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)

De verslechtering met € 114.000 wordt veroorzaakt door afboeken van positieve boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2024):

Afboeken boekwaarde saldo's		€ 32.000
Thomas de Keyserstraat	€ 32.000	

Exploitatielasten (rente en beheerlasten)

€ 146.000 -/-

Algemeen (VTU kosten)

€ 142.000 -/-

Overige complexen

€ 4.000 -/-

Stille reserve VHG

De stille reserve op de gronden VHG (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met 3.400 naar op 321.000.

De totale stille reserve van de strategische grondvoorraad is 13,6 miljoen euro, dit is een stijging met 32.000 euro ten opzichte van het MPG2024. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 13,3 miljoen
Gronden VHG	€ 0,3 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 13,6 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 2024 afgesloten overeenkomsten alsmede de in het voorbereidingstraject verstuurd voorschotnota's weergegeven.

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijve n/ zorg	aantal won (GGB)	aantal app (MGB)	overig	m2 bedr.
Getekende overeenkomsten 2024							
9474190 Groot Bruninkstraat 6	H. Wagner			2			
9474330 GP Blekerstraat 83A	Oude Egberink en partners BV			2			
9474340 GP Gronausestr tussen 11 en 25	dhr. Van Os			1			
9474360 GP Lipperkerkstraat 206 - 224	woningcorporatie de Woonplaats			14			
9474380 GP Gronausestraat 752	Liberein		48				
9474440 GP Deumingerstraat 356,366-372	Steko Vastgoed B.V.						6.842
Totaal		-	48	19	-	-	6.842
voorschot							
9473800 GB PG CK Deumingerstraat 2-6	Veldboom						
9474070 GP Waterlelielaan	bouwbedrijf Kamphuis						
9474140 GB PG Th de Keyserstr 20	Nordwick BV				8		
9474170 Noorderhagen 44-44a+ Knibbelbrugsteeg	GOL BV				14		
9474200 Landsteinerlaan 55 Woningbouw Teessinkweide nr 55-59	TRB Vastgoed B.V.			24			
9474210 GP Usseler Markeweg Jouw Wonen BV	Jouw Wonen B.V.			7			
9474250 GP Heutinkstraat 600	J.H. Jacobs			11			
9474260 GP Kwinkelenweg (buitengebied)	G.H.M. Beernink			2			
9474310 GP Noordergrensweg 59	S.M. Behrens			1			
9474320 GP Haaksbergerstr 232 + 234	Woningstichting Domijn				6		
9474350 PG Laaresstraat 27	Exploitatie de Laares V.O.F.				27		
9474370 GP Raadhuisstraat	P. Bakker				2		
9474390 GP Oliemolensingel 52 e.o Heron	BijOrt B.V.			7	16		
9474441 GP Annastraat-Burg Jacobsstraat	J.F. Ouwerstloot		21				
9474442 GP Schukinkweg 33				1			
9474443 GP vm Bleekergarage Boddenkamp	Boddenkamp Vastgoed B.V.			5	165		
9474444 GP Rigelstraat 3	Woningstichting Domijn				32		
9474445 GP C. Houtmanstraat - Domijn	Woningstichting Domijn			27			
9474446 GP Gettersingel App (kavel Jacobs)	Boddenstaete Vermogensbeheer B.V.				11		
9474447 GP Zunabrink 6 - 12 Domijn	Woningstichting Domijn			16	19		
9474448 GP Memphispark	Yolufe Enschede 3 B.V.		24	21	97		
Totaal		-	45	122	397	-	-

Het totale deelcomplex bestaat uit 56 projecten (MPG 2024: 50 projecten) met een positieve boekwaarde van 1,76 miljoen euro en een verwacht voorzienbaar tekort van 0,85 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2024 op portefeuilleniveau. Voor dit voorzienbare tekort is een voorziening getroffen t.l.v. de Reserve Grondbedrijf.

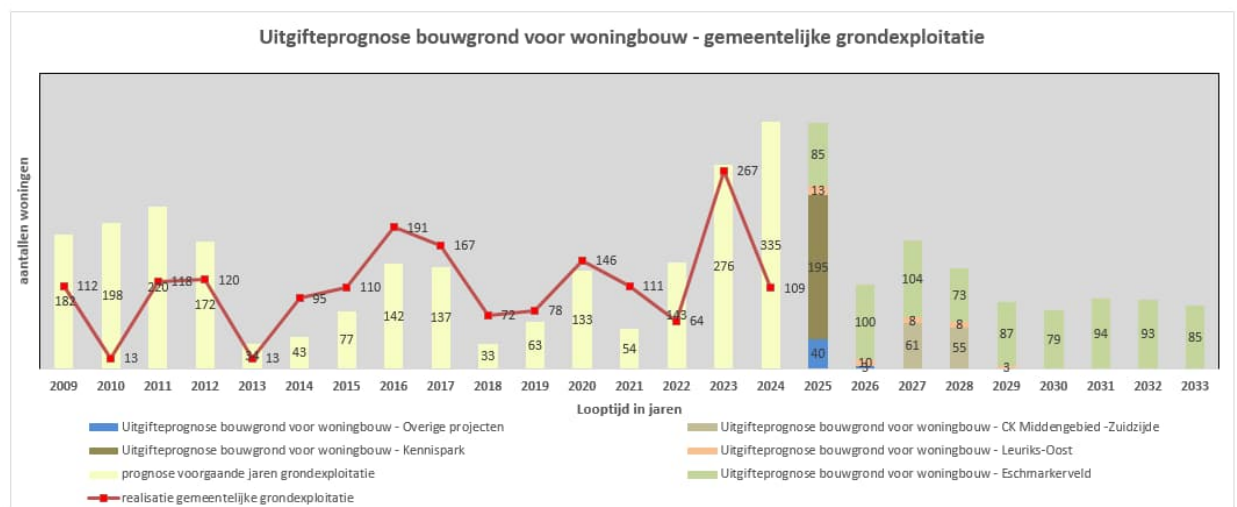
De boekwaarde is op de balans verantwoord onder de Overlopende passiva (0,49 miljoen euro) en Overlopende activa (-/-2,25 miljoen euro). In 2024 zijn 6 overeenkomsten afgerond met een positief saldo van 45.000,-- euro, dit saldo is ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

4 Doorkijk Grondbedrijf

4.1 MPG-prognoses

Woningbouw

In de periode tot 2033 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 1.297 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2025 tot en met 2027 van 240 woningen en van 2028 tot 2033 jaarlijks gemiddeld 96 woningen. Het Eschmarkeveld (800 woningen), Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (217 woningen), Leuriks Oost (42 woningen) en het Kennispark (195 woningen) vormen de ruggengraat van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte van grond voor in totaal nog 13 woningen is gering.



Begin 2024 zijn er 229 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in CK Molenstraat Zuidzijde. De contractonderhandelingen (projectmatige bouw) m.b.t. de woningen in het Kennispark bevinden zich in de afrondende fase.

Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2025) (weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2025	In optie/ contracten
Brunink	3	3
Leuriks Oost	13	32
Wowalo Tweekelerbeekweg	10	-
Binnenstad Roombeek	6	6
CK Molenstraat Zuidzijde	-	101
Kennispark	195	-
Velve Kleine Bouwplannen	20	12
Zuiderval	1	-
Eindtotaal	333	253

Programma afgelopen 4 jaren

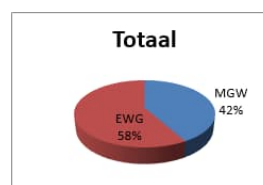
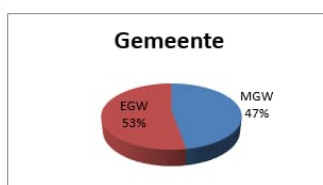
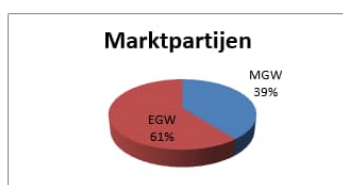
In onderstaande tabellen en diagrammen is af te lezen dat in de afgelopen 4 jaren de gemeentelijke gronduitgifte goed is geweest voor 421 (ongeveer 24%) van de in totaal 1.784 gerealiseerde nieuwe woningen. Marktpartijen namen de rest voor hun rekening. Opvallend is dat het afgelopen jaar de gemeente een mix van eengezinswoningen en appartementen heeft gerealiseerd, terwijl marktpartijen zich concentreerden op eengezinswoningen. Voorgaande jaren was het beeld juist tegenovergesteld. In totaal bestond het merendeel (58%) van de nieuwe woningen uit eengezinswoningen.

Overzicht programma 2021-2024

Marktpartijen			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2021	281	461	742
2022	204	63	267
2023	0	203	203
2024	0	19	19
Totaal	485	746	1231
Aandeel	39%	61%	

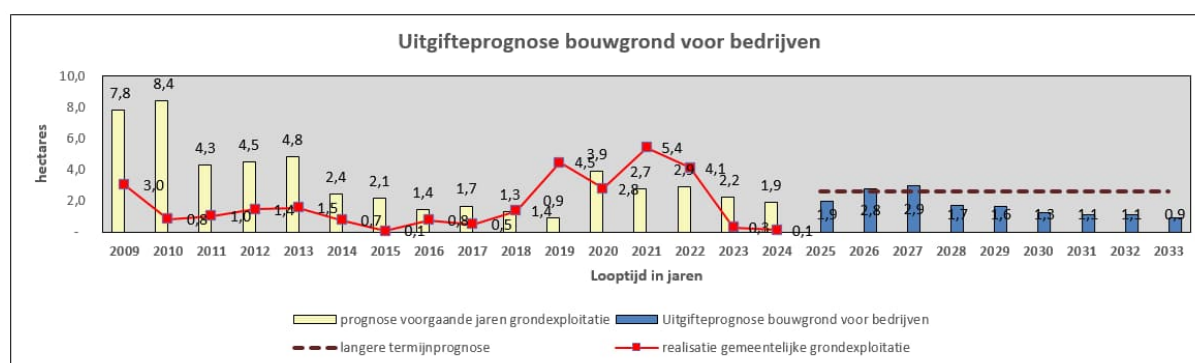
Gemeente			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2021	0	111	111
2022	7	36	43
2023	155	112	267
2024	99	33	132
Totaal	261	292	421
Aandeel	47%	53%	

Totaal		
MGW	EWG	eindtotaal
281	572	853
211	99	310
155	315	470
99	52	151
746	1.038	1.784
42%	58%	



Bedrijventerreinen

Per 1-1-2025 is nog circa 15,4 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Usseler Mors (10,6 hectare), het Euregiobedrijvenpark (2,0 hectare) Josink Es (1,6 hectare), Zuiderval (0,6 hectare) en de Ossenboer (0,6 hectare). In het MPG 2025 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2025 t/m 2027 van 2,5 hectare, in de periode 2028 t/m 2033 van 1,3 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkelijke markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.



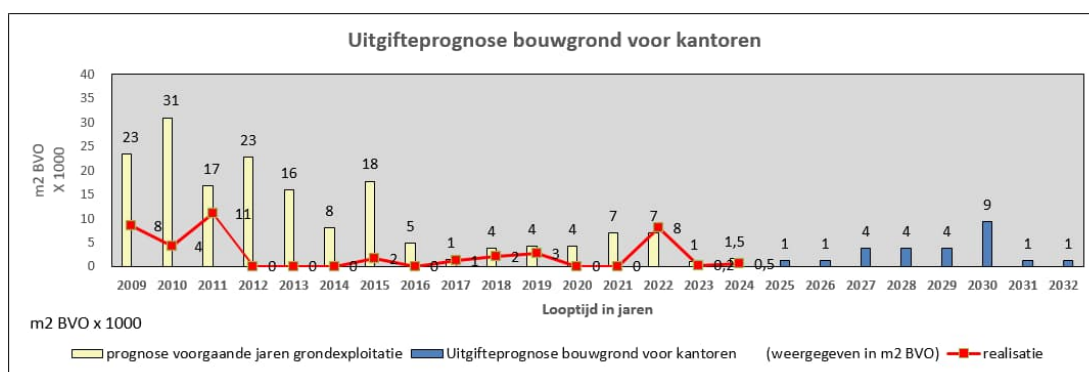
In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 3,3 hectare waarvan het grootste deel op de bedrijventerreinen Euregiopark II, Josink Es en de Zuiderval.

Projectnaam	Begroet MPG 2025	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Euregiopark II	6.787	7.469
Josink-Es	5.343	13.064

Oostkrans Usseleres	-	-
Ossenboer	3.724	5.972
Zuiderval	3.633	6.219
Eindtotaal	19.487	32.724

Kantoren

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op de Zuiderval en Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2025 is circa 25.100 m² bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 3.100 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2025 van 1.200 m² bvo en in de periode na 2025 van gemiddeld 3.400 m² bvo per jaar.

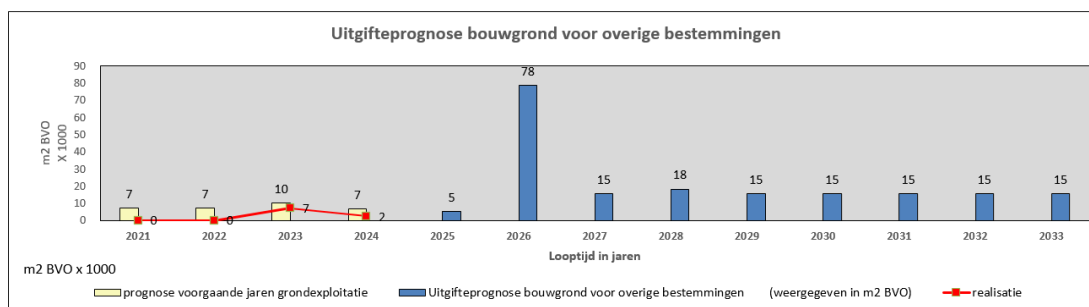


Begin 2024 is 9.898 m² bvo bouwgrond ten behoeve van kantoren in optie, dit bevindt zich in Roombeek Binnenstad.

Projectnaam	Begroot MPG 2025	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Binnenstad Roombeek	1.237	9.898
Zuiderval	-	-
Eindtotaal	1.237	9.898

Overige bestemmingen

Het aanbod uitgeefbare grond voor Overige bestemmingen van de gemeente bevindt zich op het Kennispark (44.000 m² bvo), Eschmarkerveld (85.000 m² bvo) en Topsportcampus Diekman (64.000 m² bvo). De plancapaciteit in het MPG 2025 is circa 194.000 m² bvo tot en met 2033, wat neerkomt op gemiddeld circa 21.500 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2025 van 5.100 m² bvo, in 2026 van 78.000 m² bvo en in de periode na 2026 van gemiddeld 15.700 m² bvo per jaar.



Begin 2025 is 3.063 m² bvo bouwgrond in optie voor een science gerelateerde functie in het Kennispark. De commerciële plint maakt onderdeel uit van de contractonderhandelingen (projectmatige bouw) m.b.t. de woningen in het Kennispark en bevinden zich in de afrondende fase.

Projectnaam	Begroot MPG 2025	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Kennispark (Science-bedrijven)	4.643	3.063
Kennispark (Parkeergarages)-	-	-
Kennispark (Commerciële plint Domijn gebouw)	450	450
Eindtotaal	5.093	3.513

5 Bijlagen

5.1 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), Overige gronden Materiële Vaste Activa (MVA) en Voorraad Handelsgoederen (VHG), Erfpachtgronden, Particuliere Grondexploitaties (kostenverhaal) 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. Met ingang van 01-01-2022 tellen stille reserves niet meer mee bij de bepaling van 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.

5.2 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 2024 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten.

Nota Risicomanagement en weerbaarheid

De Nota Risicomanagement en weerbaarheid is in januari 2022 door de raad vastgesteld. De volgende punten zijn daarbij van belang voor het Grondbedrijf:

- Stille reserves tellen niet meer mee bij de bepaling van de weerstandscapaciteit;
- Bij de bepaling van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente telt de Reserve Grondbedrijf mee tot het niveau van de ratio 1,0. Een eventueel surplus daarboven is niet bedoeld voor het dekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar voor wel voor investeringen van het Grondbedrijf (i.c. de Strategische Investeringsagenda);
- Het totale vereiste weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt door middel van een Monte Carlo simulatie bepaald. Voor de ondergrens gelden 2 spelregels: Voor de risico's binnen de lopende grondexploitaties geldt dat het vereiste weerstandsvermogen binnen de reserve grondbedrijf altijd minimaal 30% van het onderhanden werk moet zijn. Naast het risico in de grondexploitaties loopt de gemeente ook risico's op haar strategische grondposities. Om deze risico's op te vangen wordt als spelregel opgenomen dat er eveneens minimaal 30% van de strategische grondvoorraad (exclusief langbouwgronden) als vereist weerstandsvermogen moet worden opgenomen binnen de reserve grondbedrijf.

Risicoanalyse en -simulatie

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

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. Vanwege beperkte beschikbaarheid van externe deskundigen en om efficiënter te werken, is ter bepaling van de parameters 2025 en de Notitie van Uitgangspunten voor het MPG 2025, extern advies ingewonnen bij adviesbureau Metafoor. Dit bureau heeft expertise op het gebied van prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkten.

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

Uitgangspunten MPG 2025

De bandbreedte van marktrisico's wordt aangegeven in een basis en worstcase scenario. Hierbij wordt uitgegaan van de mogelijke afwijkingen ten opzichte van de in de notitie van uitgangspunten opgenomen parameters, welke als zodanig zijn vastgesteld.

In het basis scenario wordt er vanuit gegaan dat de parameters zich ontwikkelen zoals deze in de notitie van uitgangspunten zijn opgenomen en dat de veronderstelde fasering gehaald wordt.

Voor het worstcase scenario wordt zwaarder weer voorzien waarin de mogelijke gevolgen van een vastgoedcrisis zijn opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een uitgiftevertraging met drie jaren, de kostenstijging langjarig 2 procent meer zal zijn, de opbrengstenstijging langjarig 1% minder is en dat de opbrengsten (nominaal) met 10% zullen dalen.

In een schema zijn dit de gehanteerde bandbreedtes:

	basis scenario	worstcase scenario
uitgiftevertraging (in jaren)	0	3
kostenstijging	0%	2%
opbrengstenstijging	0%	-1%
opbrengstendaling	0%	-10%
rente	-0,5%	0,5%

Bandbreedte faseringsrisico

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 3 jaar. Deze inschatting wordt ingegeven door de sterk toegenomen inflatie en de mogelijke uitwerking hiervan op de grondexploitaties.

Kostenstijging:

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een kostenstijging van langjarig 2%. Gegeven de huidige marktontwikkelingen van als maar stijgende prijzen wordt uitgegaan van een risicoband-breedte van 0 % en + 2 %. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 2% en 4%.

Inkomstenstijging

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een opbrengstenstijging van langjarig 2%. Gezien de extreme prijsontwikkelingen van woningen en overig vastgoed in de afgelopen jaren is het realistisch rekening te houden met een scenario waarin prijzen minder hard stijgen of mogelijk gaan dalen. Het effect hiervan op de opbrengstenstijging is vertaald in een percentage van - 1% en + 0%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 2%.

Opbrengstendaling

De huidige marktontwikkelingen zijn een reden voor zorg, er wordt veel geïnvesteerd in vastgoed waarbij de vraag groter is dan het aanbod, waardoor de prijzen stijgen. Op basis van ervaringen van de vorige crisis kan het zo maar zijn dat de vastgoedmarkt in elkaar zakt doordat het vastgoed te duur wordt en de financierbaarheid afneemt. Destijds, bij de vorige crisis (2009-2013) had dit ook een forse grondprijzdaling tot gevolg. Voor het worstcase scenario gaan wij er dan ook vanuit, mocht dit scenario zich voordoen, dat een daling van de grondprijzen met 10% reëel is.

Rente

De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet vanaf 2025 conform gewijzigde BBV-regelgeving gebaseerd zijn op de gemeentelijk omslagrente. Deze gemeentelijke omslagrente wordt door de afdeling treasury jaarlijks meerjarig bepaald op basis van de huidige leningenportefeuille. Deze berekende percentages worden voor de gehele looptijd opgenomen in de grondexploitaties.

De jaarlijkse herijking van de percentages is de voornaamste redenen om hier voor een neutrale bandbreedte te kiezen gelijk aan vorig jaar. In de risicoanalyse wordt uitgegaan van een neutrale bandbreedte van tussen de 1,5% en 2,5%.

Net als vorig jaar is er voor het risico op de grondprijzen gekozen voor vooraf vastgestelde bandbreedtes op basis van looptijd.

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 woningbouw en bedrijventerrein (in evenwicht) en kantoren (niet in evenwicht). Reden hiervoor is dat de woningmarkt al een aantal jaren aantrekt, de markt voor bedrijventerreinen op dit moment aantrekt en de markt voor kantoren geen verbetering laat zien.

Woningbouw

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs + 5%
4 t/m 10	-20% vs +15%
>10	-30% vs +30%

Voor de woningbouw houden we voorlopig voor de korte en middellange termijn een beperkt negatief risico aan, dit is ingegeven door de gestegen bouwkosten en de fluctuerende hypotheekrente. Dit kan een verlaging van de residuele grondwaarde tot gevolg hebben. Voor de lange termijn neutraliseren we het grondprijrisico.

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 grondprijverlagingen en de daarna herstellende markt voor bedrijventerreinen. Bedrijven investeren weer in nieuwbouw, terwijl de bestaande markt (kwalitatief en kwantitatief) opdroogt. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte).

Kantoren

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

Op korte en (middel) lange termijn houden we rekening met lichte verlaging van de grondprij voor kantoren. Dit, omdat het herstel op de kantorenmarkt nog niet heeft plaatsgevonden. De redenen daarvoor zijn de nog altijd hoge bouwkosten, stijging van rente op de kapitaalmarkt en daarmee oplopende hogere rendementseisen.

5.3 Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2025

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 2025 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m² bvo per bestemming:

Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling

Categorie	Bijdrage per m ² bvo
Woningen	€ 20,–
Woningen middenhuur	€ 14,–
Kantoor	€ 11,–
Winkels	€ 29,–
Horeca	€ 24,–
Bedrijven	€ 11,–
Maatschappelijk	€ 6,–

5.4 Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2024

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 opbrengstenontwikkeling. 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 2024 per complex

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING
1.1.1.10	122	Eschmarke, De
1.1.1.14	129	Brunink, Het
1.1.1.15	130	Vaneker, 't
1.1.1.21	365	Leuriks Oost
1.1.1.23	370	Wowalo Tweekelerbeekweg
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost
1.2.1.36	263	BIW II
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff
1.2.1.39	369	Versneld Modulair Bouwen
1.2.2.29	366	Velve Kleine Bouwplannen
2.1.1.08	287	Euregiopark II
2.1.1.10	289	Josink-es
2.1.1.16	299	Kennispark
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres
2.2.1.17	296	Tweekeler-es (3e havenarm)
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel
2.2.1.19	360	Zuiderval
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat
	392	Stationsomgeving
Sub-totaal lopende grondexploitaties		
af. afgesloten grondexploitaties		
	133	Diekman S&L
bij: nieuwe grondexploitaties		
1.1.1.22	368	Eschmarkerveld
2.2.1.21	370	Topsportcampus Diekman
Totaal lopende grondexploitaties		

Boekwaarde op 1-1-2024	mutaties 2024			Boekwaarde 31-12-2024
	investering	opbrengsten	saldo kst/opbr.	
1.086.982	88.158	757.588	-669.430	417.552
-9.011.019	-51.236	342.217	-393.453	-9.404.472
16.249.387	556.507	325.658	230.849	16.480.237
10.269.569	1.246.078	1.674.582	-428.504	9.841.065
-416.078	38.024	0	38.024	-378.054
-21.548.144	749.788	203.879	545.909	-21.002.235
601.141	19.732	0	19.732	620.873
-1.294.709	78.139	0	78.139	-1.216.571
3.305.590	334.175	2.920.727	-2.586.552	719.038
4.022.840	1.212.146	5.000	1.207.146	5.229.986
-2.073.501	2.286.841	2.268.000	18.841	-2.054.660
105.981	41.994	0	41.994	147.975
-140.814	75.353	148.694	-73.341	-214.156
5.186.255	167.405	-312.504	479.910	5.666.165
1.824.740	571.027	-648.645	1.219.672	3.044.412
6.379.749	639.939	0	639.939	7.019.688
887.241	66.144	17.361	48.782	936.023
6.558.872	173.268	0	173.268	6.732.141
16.949.579	1.178.193	3.041	1.175.152	18.124.730
-441.370	-7.015	0	-7.015	-448.385
0	0	0	0	0
38.502.290	9.464.662	7.705.599	1.759.063	40.261.353
-262.657	500.575	237.917	262.657	0
				0
0	3.573.886	67.450	3.506.436	3.506.436
0	472.799	-	472.799	472.799
38.239.633	14.011.922	8.010.966	6.000.956	44.240.589

5.5 Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat

MPG 2025

bouwgrond in exploitatie (BIE)

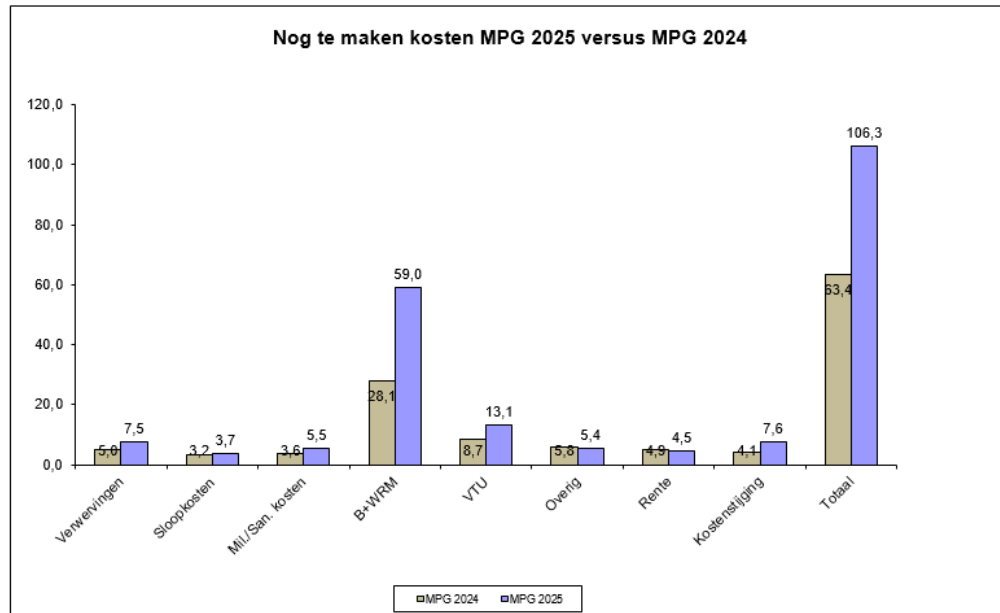
Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar van afsl.	eindresultaat complex op 31-12-2024				eindresultaat op NCW per 1-1-2025		eindresultaat op EW per 1-1-2025			
				boekwaarde		eindresultaat complex		winstgevend	verlieslatend	nog te realiseren	winstgevend	gerealiseerde winst	verlieslatend
				winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend				toe te voegen aan reserve *		
1.1.1.10	122	Eschmarke	V 2025		417.552		458.974		449.974				458.974
1.1.1.14	129	Brunink	W 2026	-9.404.472		-9.386.171		-9.021.694		-908.222	-399.716	-8.477.948	
1.1.1.15	130	Vaneker	V 2026		16.480.237		18.310.866		17.599.833				18.310.866
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	V 2029		9.841.065		2.963.300		2.683.952				2.963.300
1.1.1.22	368	Eschmarkerveld	W 2033	3.506.436		-449.059		-375.753		-449.012	-412.807	-47	
1.1.1.23	370	Wowalo Tweekelerbeekweg	V 2027		-378.054		231.464		218.114				231.464
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	W 2032	-21.002.235		-20.407.403		-17.417.522		-4.446.975	-713.573	-15.960.428	
1.2.1.34	249	Boswinkel Oost-Woonplaats	V 2025		620.873		631.491		619.108				631.491
1.2.1.36	263	BW II	W 2025	-1.216.571		-1.183.388		-1.160.184		-82.210	-53.947	-1.101.178	
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	V 2030		719.038		5.744.463		5.100.919				5.744.463
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	V 2030		5.229.986		5.982.737		5.312.499				5.982.737
1.2.1.39	369	Versneld Modulair Bouwen	W 2025	-2.054.660		-1.518.973		-1.489.189		-282.061	-255.583	-1.236.912	
1.2.2.29	366	Velve kleine bouwplannen	V 2026		147.975		55.430		53.277				55.430
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	W 2027	-214.156		-1.627.648		-1.533.769		-357.416	-252.946	-1.270.232	
2.1.1.10	289	Josink Esch	V 2027		5.666.165		3.628.179		3.418.914				3.628.179
2.1.1.16	299	Kennispark	W 2033	3.044.412		-18.045		-15.099		-18.045	-13.734	0	
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	W 2033	7.019.688		-3.569.346		-2.986.669		-3.569.346	-3.224.286	0	
2.2.1.17	296	Ossenboer	V 2027		936.023		395.956		373.119				395.956
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	V 2025		6.732.141		6.983.942		6.847.002				6.983.942
2.2.1.19	360	Zuiderval	V 2031		18.124.730		24.308.940		21.162.395				24.308.940
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	W 2027	-448.385		-114.652		-108.039		-64.004	-57.627	-50.649	
2.2.1.21	371	Topsportcampus Diekman	V 2028		472.799		4.895.496		4.522.682				4.895.496
	392	Stationsomgeving	V 2025		0		184.957		181.331				184.957
			0										
		T O T A A L		-20.769.942	65.010.531	-38.274.686	74.776.195			-10.177.291	-5.384.220	-28.097.395	
				44.240.589		36.501.510		-34.107.920	68.543.119	-38.274.686			74.776.195
								34.435.200		36.501.510			

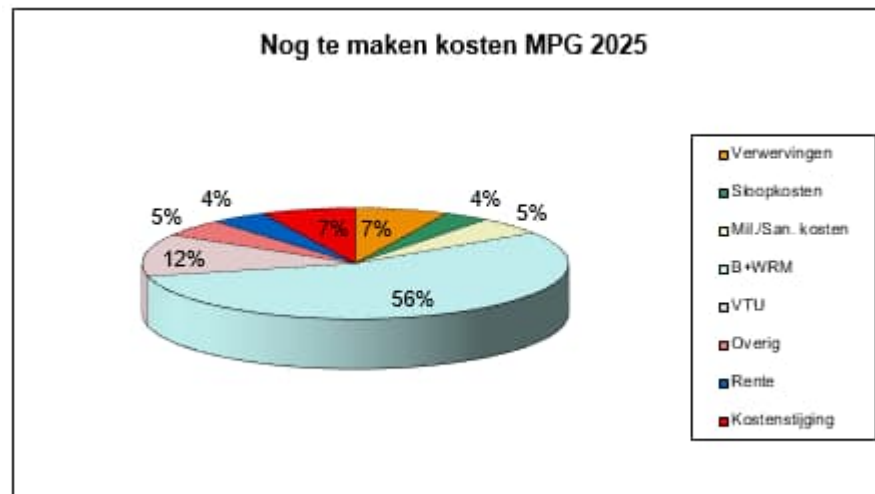
* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2024 met 67,7 % gestegen van 63,4 miljoen euro naar 106,3 miljoen euro. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen kosten voor bouw- en woonrijp maken i.v.m. toevoegen van twee nieuwe grondexploitaties. Per saldo steeg het totale volume aan nog te maken kosten met 42,9 miljoen euro.

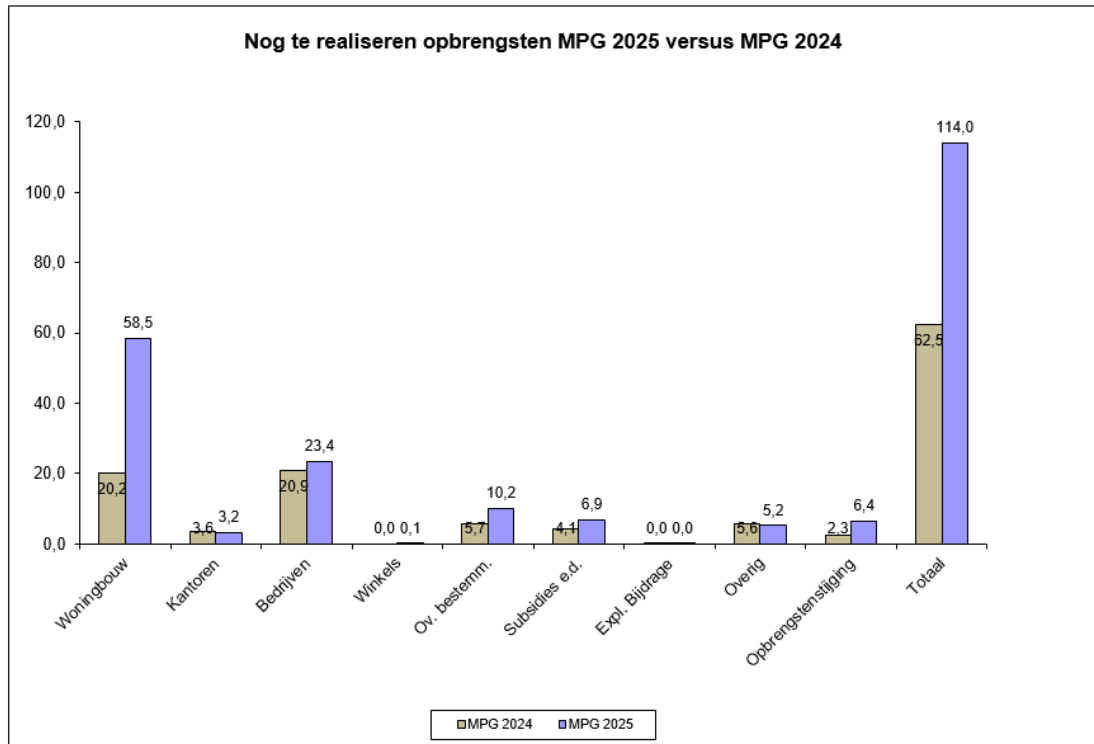


De nog te maken kosten bestaan voor 56% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de (ambtelijke) planvoorbereidingskosten: (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU) de grootste post. Deze bedraagt in totaal 12% van de totale kosten.

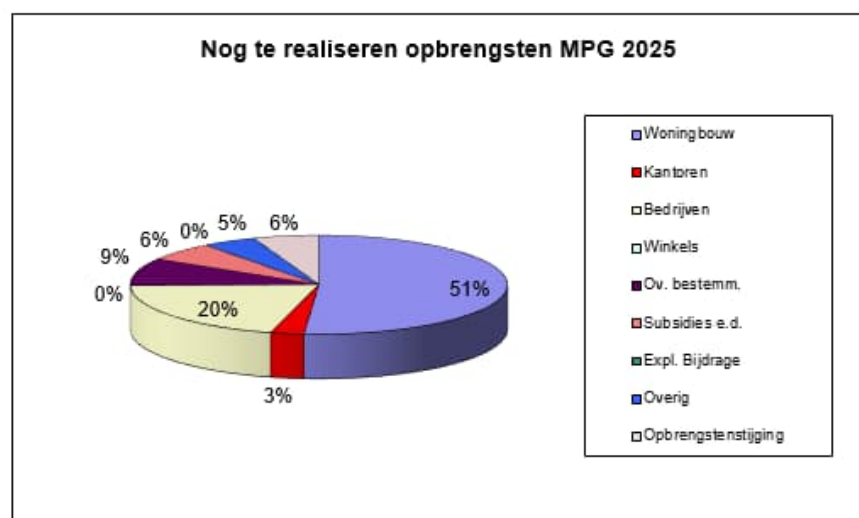


Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

De nog te realiseren opbrengsten zijn met 82,4% gestegen van 62,5 miljoen euro naar 114,0 miljoen euro. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door toename van de verwachte opbrengsten voor woningbouw en overige gronden i.v.m. de toevoeging van twee nieuwe grondexploitaties.

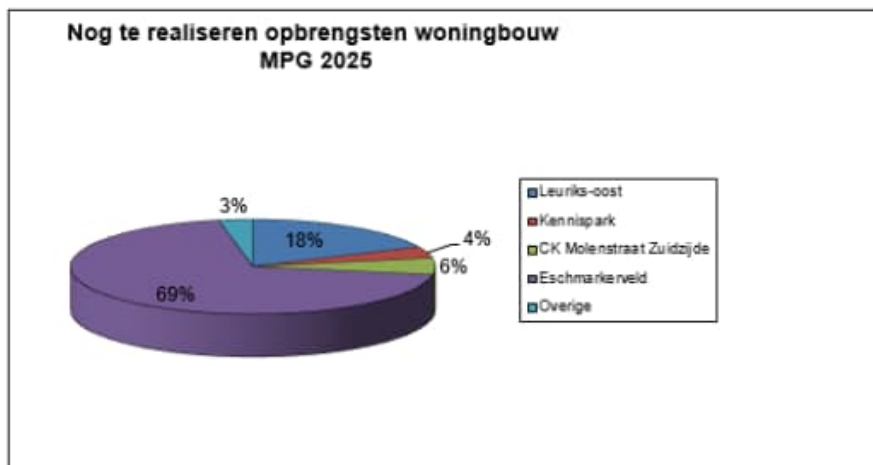


De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 51% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 49% valt onder te verdelen in 20% uit de bedrijventerreinen, 3% uit de kantoren en 26% uit overige opbrengsten.

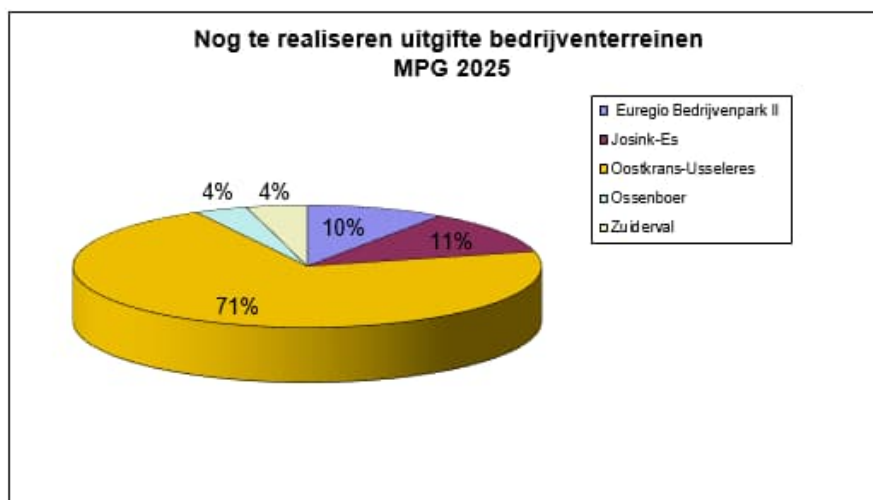


Wat betreft de woningbouwprojecten moet 69% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Eschmarkerveld. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten is als

volgt: Leuriks-oost 18%, Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde 6%, Kennispark 4% en overige projecten samen 3%.



Bij de bedrijventerreinen heeft de grondexploitatie Oostkrans Usseleres het grootste aandeel met 71%. Daarnaast komt het overige aandeel (samen 29%) van de nog te realiseren opbrengsten uit het Euregiobedrijvenpark, Josink Es, de Zuiderval en de Ossenboer.



5.6 Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaarde-ontwikkeling 2023

COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN																	
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2024																	
MPG 2025																	
bedragen x 1.000 euro																	
	boekwaarde per 31-12-23	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-23	verwervingen	herrubricering MVA	herrubricering overig	overige kosten	investeringen	verkopten	herrubricering MVA	herrubricering overig	overige opbrengsten	des- investering	afwaardering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-24	boekwaarde per m2
FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2)																	
Algemeen	0	0	0													0	0
gronden MVA	13.964	0	13.964	5.069	720	0	0	5.912	0	-2.854	0	0	-2.854	0	0	17.023	7
gronden VHG	459	0	459	236	0	0	55	292	0	0	0	0	0	0	0	751	3
Sub-totaal	14.424	0	14.424	5.306	720	0	55	6.204	0	-2.854	0	0	-2.854	0	0	17.773	7
	boekwaarde per 31-12-23	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-23	verwervingen	herrubricering MVA	herrubricering overig	overig	investeringen	verkopten	herrubricering MVA	herrubricering overig	overig	des- investering	boekwaarde per 31-12-24	verplichtingen	boekwaarde incl. verpl.	
GRONDVOORRAAD: (in m2)																	
Algemeen	0	0	0													0	
gronden MVA	2.652.491	0	2.652.491	9.420	133.106	0		147.702	0	349.497	0	0	349.497	2.450.696	212.658	2.663.354	
gronden VHG	227.328	0	227.328	516	16.009	0		16.533	0	0	0	0	0	243.861	-4.026	239.835	
Sub-totaal	2.879.819	0	2.879.819	9.936	149.115	0		164.235	0	349.497	0	0	349.497	2.694.557	208.632	2.903.189	