

KOERS053 | **STAD VAN NU**

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf **2020** Deel 1



Gemeente Enschede

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Samenvatting en conclusies.....	3
1. Inleiding, doelen, leeswijzer.....	14
1.1. Inleiding.....	14
1.2. Doelen MPG.....	14
1.3. Leeswijzer.....	15
2. Realisatie en financieel resultaat 2019	16
2.1. Algemeen.....	16
2.2. Financiële stand per 31-12-2019 en weerstandsvermogen.....	16
2.3. Winstneming	20
2.4. Boekwaarde en financieringsbehoefte	22
2.5. Actualisatie kredietverlening	23
2.6. Bouwgrond in exploitatie.....	24
2.7. Gronden	27
2.8. Facilitair Grondbeleid.....	29
2.9. Administratief Overig	30
2.10. MPG realisatie 2019	30
3. Doorkijk Grondbedrijf.....	32
3.1. Ontwikkelingen in projecten	32
3.2. MPG-prognoses	32
Bijlagen.....	35
Bijlage 1 Begrippenkader MPG.....	36
Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten	39
Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2019.....	46
Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2019	47
Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat	47
Bijlage 5 Af te sluiten complexen (BIE-ATSC), overzicht te verwachten eindresultaat.....	52
Bijlage 6 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2019	53

Samenvatting en conclusies

Inleiding

In deze paragraaf gaan wij in op de resultaten van het in 2019 gevoerde grondbeleid conform de voorschriften BBV.

Grondbeleid; visie en uitvoering

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de Raad van Enschede vastgesteld. Uitgangspunt in deze nota blijft situationeel grondbeleid, waarbij afhankelijk van de locatie gekeken wordt naar de te hanteren strategie.

Met deze nieuwe nota heeft Enschede weer een actueel kader voor het grondbeleid. Uitgangspunt is dat wijziging van beleid geen doel op zich is. Wat goed functioneert en toekomstbestendig is houden we zo. De nieuwe Nota Grondbeleid zet dus geen andere koers in en is op veel onderdelen een continuering van het huidige beleid. Wel is een aantal zaken toegevoegd die het beleid beter maken en tot slot is de actuele wet- en regelgeving in het grondbeleid in de nota verwerkt.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Nota Grondbeleid uit 2010 betreffen:

- Het toevoegen van een afwegingskader, waarbij bepaalt kan worden in welke situatie welk type grondbeleid het meest kansrijk c.q. gewenst is;
- Het toevoegen van een bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling. Hiermee kan inzicht worden verkregen t.b.v. de bestuurlijke afweging tussen financieel en maatschappelijk rendement van een gebiedsontwikkeling;
- De vorige Nota Grondbeleid 2010 was een zogenaamde paraplunota. Dat wil zeggen dat de nota op hoofdlijnen het grondbeleid aangeeft, maar dat er ook nog diverse uitwerkingsnota's zijn. De deelnota's zijn nu opgegaan in de Nota Grondbeleid.

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

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

<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=enschede&id=c6402afe-e813-48b2-84ad-29f296fba98e>

Ontwikkelingen 2019

Vennootschapsbelasting (Vpb)

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

Richting aan Ruimte (RAR)

Op 31 oktober 2016 heeft de Raad besloten over de financiële effecten met betrekking tot Richting aan Ruimte (beoordeling of gemeentelijke projecten nog voldoen aan de doelen van de stad) en BBV effecten. Het totale effect waarover besloten is bedraagt 22 miljoen euro. Hiervan is in voorgaande jaren een bedrag van 5,87 miljoen euro verwerkt in de jaarrekening. In de jaarrekening 2019 (MPG 2020) is een bedrag van 0,54 miljoen euro gerealiseerd ten behoeve van het RBT. Voor het afboeken van gronden in project Leuriks is 5,2 miljoen euro gerealiseerd en 1,8 miljoen euro is gerealiseerd voor het afboeken van de snelwegkavel in project De Zuiderval. Tevens is uitvoering gegeven aan de uitwerking van de visie Werklocaties en daarvoor is de beschikbare 3,9 miljoen euro ingezet en dus gerealiseerd. Het restant van de gereserveerde middelen binnen de Algemene reserve bedraagt 4,69 miljoen euro en is ten behoeve van de volgende projecten:

Wegener Zuiderval	3,80 miljoen euro
RBT	0,89 miljoen euro

Visie Werklocaties

De visie Werklocaties is in 2019 door de Raad als nieuw ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken, vastgesteld. De visie Werklocaties is ook als uitgangspunt gehanteerd voor de invulling van de regionale herprogrammeringsopgave bedrijventerrein. In totaal is 48 hectare bedrijventerrein uit de markt genomen (gedeprogrammeerd) en afgewaardeerd naar de nieuwe bestemming. Als onderdeel van deze deprogrammering is tevens besloten om het oostelijke deel (oostkrans) van de Usseleres in ontwikkeling te brengen. De resterende delen van de Usseleres (westkrans en bolling) maken onderdeel uit van de deprogrammering en afwaardering. Voor Enschede wordt voor de komende 11 jaar (conform de afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering 2019 -2022) een vraag voorzien van 27 hectare (2,45 hectare per jaar).

Notitie van Uitgangspunten

Als basis voor het MPG 2020 is conform voorgaande jaren gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. De nota is opgebouwd volgens vier p's:

- Parameters;
- Programmering en Planning;
- Prijzen.

Op 3 december 2019 heeft het College de Notitie van Uitgangspunten MPG 2020 en daarmee de 4 P's vastgesteld. Op 10 februari 2020 is de inhoud van de Notitie van Uitgangspunten in de rekeningencommissie toegelicht.

Parameters

In april 2013 is in een Raadsbesluit vastgelegd hoe de parameters bepaald worden. Met de gemeenteraad is afgesproken om de parameters voor het MPG te toetsen in een expertpanel. Dit heeft in de periode oktober - november 2019 plaatsgevonden. Door gebruik te maken van een expertpanel tracht de gemeente Enschede een evenwichtig advies te krijgen van de verschillende experts. De gemeente wil daarbij vanuit meerdere invalshoeken advies krijgen. Enerzijds door een landelijk adviesbureau (Fakton) op het gebied van gebiedsontwikkeling te benaderen en anderzijds lokale en regionale kennis van de markt te verkrijgen door

betrokken marktpartijen (Cushman & Wakefield en Dura Vermeer). Daarnaast is het gebruikelijk een andere gemeente (Hengelo) te benaderen voor het expertpanel om ook kennis en advies vanuit de lokale overheid (vanuit een ander perspectief) mee te nemen. De samenstelling van het expertpanel is intact gehouden en aangevuld met de interne makelaars.

Ten opzichte van het MPG 2019 is sprake van de volgende wijzigingen:

- de parameter kostenontwikkeling korte termijn voor 2020-2021 is gelijk gebleven op 3%;
- de parameter opbrengstontwikkeling woningbouw korte termijn voor 2021 op 2% te zetten (in plaats van 4%), gelijk aan de lange termijn verwachting;
- de opbouw van de reeks parameter opbrengstenontwikkeling bedrijventerreinen is gewijzigd voor de korte termijn. Deze parameter wordt 2% (2020) (in plaats van 1% 2020), gelijk aan de lange termijn verwachting;
- de opbouw van de reeks parameter opbrengstenontwikkeling kantoren is gewijzigd voor de korte termijn. Deze parameter wordt 1 jaar langer (2021) op 0% gehouden (in plaats van 1% in 2021);
- de langjarige gemeentelijke rekenrente is in de Zomernota (juni 2019) voor de grondexploitaties verlaagd van 3% naar 2,5% (voor 2020 wordt 2,46% gehanteerd);

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

In een schema ziet dit er als volgt uit:

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Kosten	0%	3%	2%	2%	2%
Opbrengsten					
- Woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%
- Bedrijventerreinen	0%	2%	2%	2%	2%
- Kantoren	0%	0%	1%	2%	2%
Rente					
BIE	2,46%	2,5%	2,5	2,5	2,5%
Overige gronden	2%	2%	2%	2%	2%

Doordat het prijspeil 1-1-2020 voor de opgenomen kosten en opbrengsten van toepassing is, wordt de kosten- en opbrengstenparameter voor 2020 op 0% gezet.

Programmering en planning

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

Woningbouw

In de periode tot 2028 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 736 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2020 tot 2028 van 82 woningen: t/m 2022 gemiddeld jaarlijks 114 woningen en in de periode tot 2028 gemiddeld jaarlijks 63 woningen. Dit is in lijn met het afgelopen jaar, gemiddeld ligt dit iets hoger maar dit komt door het verkorten van de looptijd

in een aantal grondexploitaties. Het vorig jaar toegevoegde gemeentelijk deel van de uitgifte in het plan Kop Boulevard (360 woningen) blijft een substantieel deel van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte met een jaarlijks gemiddelde uitgifte van 42 woningen is laag te noemen. De reden is niet een afname van de vraag maar een gebrek aan aanbod.

Bedrijventerreinen

Per 1-1-2020 is nog circa 27 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (10,3 hectare), het Euregiobedrijvenpark (6,7 hectare) Josink Es (4,3 hectare) en de Ossenboer (4,1 hectare). In het MPG 2020 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2022 van 3,1 hectare, in de periode 2023 - 2030 van 2,2 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkende markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, voorzichtigheidshalve lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.

Kantoren

Als onderdeel van de eerder genoemde visie op werklocaties is kwantitatief naar de voorraad en behoefte aan kantorenlocaties gekeken. In 2020 zal als onderdeel van de uitvoeringsagenda een nadere kwalitatieve afweging worden uitgewerkt.

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, de Zuiderval en de Creatieve Campus. De plancapaciteit in het MPG 2020 is circa 61.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 3.600 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2020 van 4.100 m² bvo per jaar en in de periode na 2020 van 3.800 m² bvo per jaar.

Grondprijzen 2020

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

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

In september - oktober 2019 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2020 voortgekomen. Gemiddeld is in het MPG 2020 sprake van een grondprijsstijging voor de woningbouw van 1%. De grondprijzen voor bedrijventerreinen stijgen met gemiddeld 2% en de kantoren zijn gelijk gebleven met vorig jaar. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande tabel.



Overige gronden

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2019 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijs worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren in 2019

Woningbouw

Er is door de gemeente in 2019 voor woningen meer grond uitgegeven dan begroot (+15). De verkoop van gronden voor woningbouw verlopen voorspoedig. Vooral in Vaneker, Kansrijke Stedelijke Locaties en Zuiderval is meer grond verkocht. De feitelijke verkopen waren ook hoger, alleen vind het transport bij de notaris op een later moment plaats. Alle plannen zijn in de verkoop.

Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2019)
(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2019	Uitgegeven 2019
Eschmarke	4	5
Brunink	3	4
Vaneker (de Schil)	4	14
Kansrijke Stedelijke Locaties	3	10
Binnenstad Roombeek	37	8
Westerval	1	-
Hardick en Seckel	5	7
Zuiderval	-	30
Eindtotaal	63	78

Bedrijventerreinen

De verkoop van grond voor bedrijvenkavels zit in de lift en er is dit jaar meer verkocht dan de prognose (+ 35.783 m²). Er is in totaal voor 44.520 m² verkocht. Op basis van de uitwerking visie Werklocaties en de faseringsvoorstellen zijn de faseringen bijgesteld en zijn de niet gerealiseerde opbrengsten uit 2019 verder uitgefaseerd.

Verkopen Bedrijventerrein (stand per 31-12-2019)
(weergegeven in m² uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2019	Uitgegeven 2019
Binnenstad Roombeek	531	196
Euregiopark II	3.000	19.327
Josink-Es	3.648	10.511
Westerval	-	13.331
Ossenboer	500	-
Hardick en Seckel	500	1.155
Zuiderval	558	-
Totaal Af te sluiten projecten	-	-
Eindtotaal	8.737	44.520

Kantoren

De verkoop van grond voor kantoren is weliswaar verbeterd, maar blijft achter bij de prognose. In de markt zien wij op dit moment de tendens om verouderde kantoorruimte te transformeren tot woningbouw.

Verkopen Kantoren (stand per 31-12-2019)
(weergegeven in m² bvo)

Projectnaam	Begroot MPG 2019	Uitgegeven 2019
Binnenstad Roombeek	776	-
B&S Valley	2.432	2.701
Zuiderval	900	-
B&S park (BIE-ATSC)	-	-
Eindtotaal	4.108	2.701

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 2019 zijn voor totaal 178 woningen overeenkomsten afgesloten, waarvan 25 appartementen, 150 eengezinswoningen en 3 tiny houses. Voor de realisatie van bedrijven en andere programma's is in totaal voor 2.550 m² aan overeenkomsten afgesloten.

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie voor het sluiten van overeenkomsten. Het gaat om 111 woningen, waarvan 76 appartementen, 35 eengezinswoningen en 86 zorgappartementen. Voor de realisatie van bedrijventerreinen zijn in totaal voor 1.975 m² overeenkomsten in voorbereiding.

De financiële resultaten van het MPG in 2019

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

De Reserve grondbedrijf wordt gevormd door de (in het verleden) behaalde winsten en de getroffen voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties (bouwgrond in exploitatie (BIE)), de Strategische grondvoorraad en de administratieve complexen.

De complexen binnen het MPG 2020 laten per saldo een verbetering zien van 12,5 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2020 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)		
Reserve per 31-12-2018	0,8	
Effecten herziening	12,5	
Reserve per 31-12-2019	13,3	

Voor de impact van de met ingang van 2017 gewijzigde methodiek van winstnemen wordt verwezen naar de paragraaf onderbouwing van de winstneming. Indien op de "oude" conservatieve methode winst zou worden genomen, zou de Reserve Grondbedrijf een

positieve stand laten zien van 1,4 miljoen euro. Het verschil met de huidige methode bedraagt dan 11,9 miljoen euro. Door gewijzigde inzichten en marktontwikkelingen bestaat altijd de mogelijkheid dat reeds genomen winst neerwaarts moet worden bijgesteld met een verslechtering van de Reserve grondbedrijf tot gevolg. Dit wordt jaarlijks bepaald.

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

		effect Totaal
1	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-1.746.000
	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	6.166.000
	BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-7.000
	BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	53.000
2	gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-2.154.000
2	gronden MVA (Materieel Vast Actief) Usseleres	80.000
3	gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-175.000
4	Erfpachtcomplex	339.000
5	ACO (Administratief Complex Overig)	0
6	Particuliere grondexploitaties	-228.000
7	Overige mutaties t.l.v. reserve	10.222.000
	verbetering reserve	12.550.000

Deze verbetering met 12,5 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2019 verbeterd naar 13,3 miljoen euro positief.

De verbetering komt doordat er een groter deel van de winst conform de voorschriften is genomen. Daarnaast zijn de verlieslatende grondexploitaties verbeterd door met name de aanpassing van de rekenrenteparameter van 3% naar 2,5%. Tevens zijn er een aantal interne bijdragen ontvangen waarvan de kosten in de grondexploitaties waren verwerkt. Daarnaast kunnen de extra kosten als gevolg van uitfasering, plankosten en parameter aanpassingen opgevangen worden door meevallers in de verlieslatende grondexploitaties.

Er is verder een negatief effect in het complex gronden MVA (Materieel Vaste Activa) door afwaardering van gronden. In 2019 is de kaververkoop van woningbouw verder aangetrokken. Vooral de woningen in het groen stedelijke milieu, zoals in de Zuiderval, de grote kavels in het uitleggebied Vaneker en de middelgrote kavels in het uitleggebied Schipholtstraat als onderdeel van Kansrijke Stedelijke Locaties deden het goed. De gronduitgifte voor bedrijventerreinen is ook verder aangetrokken. Dit geldt in mindere mate voor de kantoren deze bleven daarentegen opnieuw achter bij de prognose.

Onderbouwing winstneming

Op basis van de uitkomsten van het MPG 2020 worden de voorzieningen op het benodigde niveau gebracht. De voorzieningen worden getroffen ten laste van de Reserve grondbedrijf. Daarnaast wordt er voortijdig winst genomen met betrekking tot die complexen waar (een deel van) de begrote winst als zeker bestempeld mag worden. Er wordt binnen het MPG – conform de BBV – winst genomen op basis van de PoC-methode (percentage of completion). Hierbij wordt winst genomen op basis van voortgang van het project. De PoC-methode is een aanpassing ten opzichte van de voorzichtigere winstneming systematiek die

voorheen werd toegepast (winsten worden genomen op het moment dat de boekwaarde, rekening houdend met nog te maken kosten, negatief wordt). Voor de positieve grondexploitaties is in het boekjaar 2019 de tussentijdse winstneming op basis van de PoC-methode berekend op 6,2 miljoen euro. Deze winstnemingen worden gestort in de Reserve Grondbedrijf.

In totaliteit is er nu voor 27,7 miljoen euro aan winstgenomen. Indien dit becijferd zou worden op basis van de “oude”, conservatieve methode van winstnemen zou deze uitkomen op 15,8 miljoen euro. Door de gewijzigde systematiek van winstnemen moet er in totaliteit tot nu toe 11,9 miljoen euro meer aan winst worden genomen. De huidige manier van winstnemen wordt door ons als risico gezien bij de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit. Daarom nemen we het verschil van de winstneming tussen de PoC-methode en de “oude” conservatieve methode als risicobedrag mee tegen mogelijke conjuncturele risico's.

	Oude systematiek	PoC methodiek	Vershil
Winst genomen in 2019		6,2	
Totale winstneming	15,8	27,7	11,9
Nog te realiseren winsten		8,3	

bedragen X € 1 miljoen

De nog te realiseren winst van 8,3 miljoen euro komt naar verwachting uit de grondexploitaties van de volgende projecten:

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangspercentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	8.104.000	72%	5.838.000	2.437.000	2027
B	WC Stokhorst	258.000	95%	245.000	28.000	2020
C	Roombeek-Binnenstad	11.240.000	89%	9.972.000	2.185.000	2032
D	BIW II	584.000	0%	0	649.000	2023
E	Velve Lindenhof	4.821.000	72%	3.470.000	1.405.000	2020
F	Diekman	6.155.000	100%	6.155.000	0	2020
G	KSL (Kansrijke Stedelijke Locaties)	181.000	84%	152.000	58.000	2022
H	Bothoven	61.000	35%	22.000	150.000	2021
I	Vrijkomende locaties Brede school	1.036.000	92%	955.000	82.000	2021
J	Spoorzone Lonneker	26.000	91%	23.000	3.000	2020
K	Stroinkslanden	143.000	100%	143.000	0	2020
	Totaal woningbouw			26.975.000	6.997.000	
	Bedrijventerreinen					
L	B&S Valley	32.000	16%	5.000	27.000	2035
M	Oostkrans - Usseleres	257.000	0%	0	1.194.000	2030
N	Diekman S&L	572.000	82%	468.000	112.000	2022
O	Moskee, wethouder Beverstraat	-122.000	0%	0	2.000	2023

P	MST Haaksbergerstraat	293.000	100%	293.000	0	2020
Q	Marssteden	6.000	100%	6.000	0	2020
	Totaal bedrijventerreinen			773.000	1.335.000	
	Totaal			27.748.000	8.323.000	

*eindwaarde gecorrigeerd met project specifiek risico

Risico's in relatie tot de reservepositie

De vereiste weerstandscapaciteit wordt nu berekend op 12,9 miljoen euro. Dit is ten opzichte van vorig jaar een daling met 13,0 miljoen euro.

De stille reserves bedragen 5,1 miljoen euro, dit is 5,3 miljoen lager dan vorig jaar.

Aangezien de Reserve grondbedrijf 13,3 miljoen euro positief is, bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit (inclusief stille reserves) 18,4 miljoen euro (positief). Dit is ten opzichte van vorig jaar een stijging met 7,2 miljoen euro.

	MPG 2020	MPG 2019	Vershil
Reserve Grondbedrijf	13,3	0,8	12,5
Stille Reserve	5,1	10,4	-5,3
Beschikbare weerstandscapaciteit	18,4	11,2	7,2

bedragen X € 1 miljoen

Op dit moment is er sprake van een positieve beschikbare weerstandscapaciteit, welke onderdeel uitmaakt van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. (zie de paragraaf over het weerstandsvermogen).

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

De beschikbare weerstandscapaciteit – inclusief stille reserves - bedraagt 18,4 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 12,9 miljoen euro. Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 1,4.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = 18,4 / 12,9 = 1,4 (was 0,43 in MPG 2019)

De beschikbare weerstandscapaciteit – exclusief stille reserves – bedraagt 13,3 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 12,9 miljoen euro.

Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 1,0.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = 13,3 / 12,9 = 1,0 (was 0,03 in MPG 2019)

Vooruitblik MPG 2020

Grondexploitatie Zuiderval (Wegener)

Op 6 februari 2017 heeft uw Raad de grondexploitatie Zuiderval vastgesteld. Op hetzelfde moment heeft uw Raad per 1-1-2018 een krediet van 11,29 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van de Wegenerlocatie. Dit krediet wordt gedekt uit de geraamde (grond)opbrengsten en 3,8 miljoen euro aan RAR-middelen. Bij de uitwerking is gebleken dat een totale gebiedsvisie rondom de Wegenerlocatie noodzakelijk is. Op dit moment wordt in samenwerking met Bouwfonds Property Development (BDP) en overige omliggende eigenaren gewerkt aan deze visie. In de tweede helft 2020 zal de gemeenteraad separaat geïnformeerd worden over dit project. Naar verwachting zal in de loop van 2020 de planvorming ver genoeg gevorderd zijn om de grondexploitatie te openen. Om deze reden maakt de kredietaanvraag van het Wegener nog geen onderdeel uit van het kredietoverzicht in het MPG. Dat betekent dat naar verwachting de grondexploitatie Wegener (als onderdeel van de grondexploitatie Zuiderval) geconsolideerd opgenomen kan worden in het MPG 2021.

BTW

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

Reserve Gebiedsontwikkeling

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

De bijdrage van particulieren is echter te beperkt om een substantiële bijdrage aan projecten die belangrijk zijn voor de groei c.q. doelen van de stad. Doordat de gemeente nauwelijks nog nieuwe winstgevende actieve grondexploitaties heeft en alle rijksmiddelen voor binnenstedelijke vernieuwing beëindigd zijn, is er ook structureel geen verdienmodel meer om de integrale binnenstedelijk opgaves (samen met de markt) op te pakken. In de nieuwe Nota Grondbeleid wordt voorgesteld om een stedelijke investeringsagenda te maken. Deze investeringsagenda geeft aan wat de financiële consequenties (in de tijd) zijn van de ruimtelijke ingrepen die de stad nodig heeft om zich te ontwikkelen. Aan deze investeringsagenda zal een investeringsstrategie gekoppeld moeten worden. Deze strategie geeft antwoord hoe we als stad deze uitdaging gaan bekostigen. Hierover zullen in 2020 discussies gevoerd worden met de Raad.

Projectview

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

Gevolgen coronavirus

Het Corona virus slaat hard om zich heen in de wereld en heeft effect op alles en iedereen. Hoelang deze crisis gaat duren weet niemand. Er worden nu ingrijpende maatregelen genomen door het kabinet met als doel het virus maximaal te controleren. Dat deze crisis toekomstige effecten zal hebben ligt in de lijn der verwachtingen, hoe hevig deze effecten zullen zijn is mede afhankelijk van de termijn dat de genomen maatregelen van kracht zijn. Ook voor de grondexploitaties ligt het in de lijn der verwachting dat er toekomstige effecten zullen zijn door het Corona virus, deze zijn nu nog niet in te schatten. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat grondexploitaties verder uitgefaseerd dienen te worden doordat grondverkopen geen of latere doorgang vinden. Daarnaast is het onzeker of samenwerking met marktpartijen doorgezet kan worden. Het is nu ook nog onduidelijk of projecten vertraging zullen oplopen doordat bijvoorbeeld procedures en besluitvorming langer gaan duren. De Corona crisis heeft geen effect op jaarrekening 2019 en hiermee op het MPG2020. In de loop van 2020 zal dus bekeken moeten worden wat de mogelijke effecten zijn voor het MPG2021. Een tussentijdse herziening van het MPG2020 behoort tot de mogelijkheden. Het grondbedrijf heeft op dit moment een solide basis en positieve reserve welke deels is gevormd door voortijdige winstneming conform POC methode. De kans is reëel aanwezig dat door bijstelling van faseringen door de mogelijke effecten van de Coronacrisis een deel van deze winst terug genomen dient te worden. In hoeverre hier sprake van zal zijn is nu nog niet in te schatten. Bij het vaststellen van het benodigde weerstandsvermogen is met een eventuele terugname rekening gehouden.

1. Inleiding, doelen, leeswijzer

1.1. Inleiding

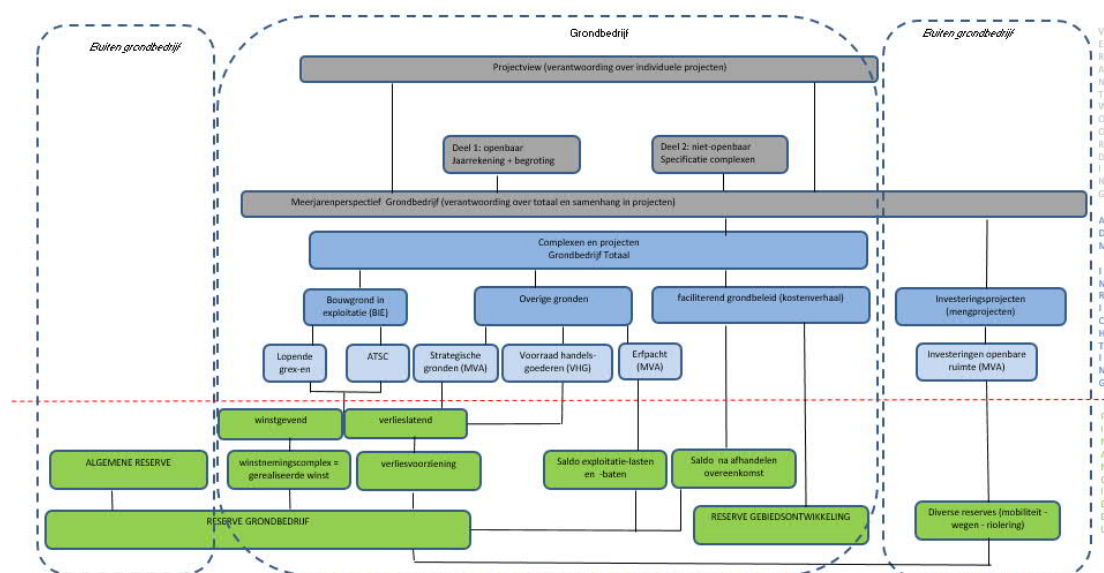
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

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

1.2. Doelen MPG

In het MPG wordt verslag gedaan van de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid ('realisatie') en wordt vooruit gekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2020 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2019 vastgelegd naar aanleiding van de realisatie en actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen (zie onderstaand figuur). De actualisatie is op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. Het financieel resultaat is een prognose. De resultaten van de complexen komen voort uit de boekwaarde, de nog te maken kosten, de te verwachten opbrengsten en te realiseren winsten. De wijze waarop de Reserve Grondbedrijf zich vormt vanuit de resultaten per (deel)complex is in het groen weergegeven.



De besluitvorming over het MPG gebeurt net zoals vorig jaar voorafgaand aan het opstellen van de jaarrekening zodat hier ook direct de geactualiseerde grondexploitaties in opgenomen kunnen worden en de actualisaties kunnen worden verwerkt in de begroting 2020-2023. Deze zijn terug te vinden in de paragraaf grondbeleid die zowel in de jaarrekening 2019 als in de begroting 2020-2023 is opgenomen. Daarmee is dan ook voor 2019 het budgetkader voor de complexen BIE, Faciliterend Grondbeleid en voorraad Grond het geactualiseerde

budgetkader vastgesteld en kan dit door de organisatie gebruikt worden voor de realisatie van de bijbehorende projecten.

Met dit MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven ten aanzien van;
 - de ontwikkelingen in 2019 in de verschillende complexen;
 - de ontwikkeling van de reserve van het Grondbedrijf;
 - de ontwikkeling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf;
 - de ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf;
 - de in 2019 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan de programma's wonen en werken;
 - de gehanteerde uitgangspunten en parameters;
 - de risico's.
- Input leveren voor de evaluatie en de actualisatie van het (grond)beleid;
- Een bijdrage leveren aan de P&C-producten (onder andere de jaarrekening en de programmabegroting).

1.3. Leeswijzer

Het MPG 2020 bestaat uit twee delen. Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin een samenvattend verslag op hoofdlijnen van de 'prestaties' in het afgelopen jaar en een geactualiseerd financieel toekomstperspectief van het Grondbedrijf. Ook worden de in de lopende grondexploitaties gerealiseerde bouwgronduitgiftes gerelateerd aan de begrote uitgiftes. Deel 1 vormt de basis voor de jaarrekening en de programmabegroting. Deel 2 is het niet-openbare deel met financiële en planinhoudelijke specificaties van alle lopende grondexploitaties (complex BIE) en alle overige complexen.

In dit openbare deel 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de realisatie 2019 en tot welke financiële uitkomsten dit leidt. In hoofdstuk 3 wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In de bijlage zijn onder andere de (nieuwe) kaders en de gehanteerde uitgangspunten voor het MPG opgenomen.

Tenslotte, alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2020, 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.

2. Realisatie en financieel resultaat 2019

2.1. Algemeen

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

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

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

Voor het MPG 2020 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.

2.2. Financiële stand per 31-12-2019 en weerstandsvermogen

De belangrijkste uitkomsten ten aanzien van de financiële positie van het Grondbedrijf worden in deze paragraaf weergegeven.

2.2.1 Financiële stand per 31-12-2019

De Reserve Grondbedrijf wordt gevormd door de (in het verleden) behaalde winsten en de getroffen voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties (bouwgrond in exploitatie (BIE)), de particuliere grondexploitaties, de erfpachtcomplexen, de overige gronden en de administratieve complexen. Het MPG 2020 laat een verbetering zien van de Reserve Grondbedrijf van 12,5 miljoen euro.

Onderstaand schema laat zien wat het aandeel per (deel)complex is in de ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf in 2019.

		effect Totaal
1	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-1.746.000
	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	6.166.000
	BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-7.000
	BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	53.000
2	gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-2.154.000
2	gronden MVA (Materieel Vast Actief) Usseleres	80.000
3	gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-175.000
4	Erfpachtcomplex	339.000
5	ACO (Administratief Complex Overig)	0
6	Particuliere grondexploitatie	-228.000
7	Overige mutaties t.l.v. reserve	10.222.000
	verbetering reserve	12.550.000

Deze verbetering met 12,5 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf. De stand van de Reserve Grondbedrijf is daardoor per 31-12-2019 verbeterd naar 13,3 miljoen euro positief.

Hieronder wordt de ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf in 2019 weergegeven.

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)		
Reserve per 31-12-2018	0,8	
Effecten herziening	12,5	
Reserve per 31-12-2019	13,3	

De verbetering komt doordat de rekenrente in de grondexploitatie met een half procent is verlaagd, een aantal winstgevendende grondexploitatie nog verder zijn verbeterd en een deel van de winst conform de voorschriften nu moet worden genomen. Daarnaast kunnen de extra kosten als gevolg van uitfasering, plankosten en parameter aanpassing opgevangen worden door meevallers in de verlieslatende grondexploitatie.

Voor de impact van de met ingang van 2017 gewijzigde methodiek van winstnemen wordt verwezen naar de onderbouwing van de winstneming (zie 2.3 Winstneming). Indien op de "oude" conservatieve methode winst zou worden nomen, zou de Reserve Grondbedrijf een positieve stand laten zien van 1,4 miljoen euro. Het verschil met de huidige methode bedraagt dan 11,9 miljoen euro.

2.2.2 Weerstandsvermogen

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

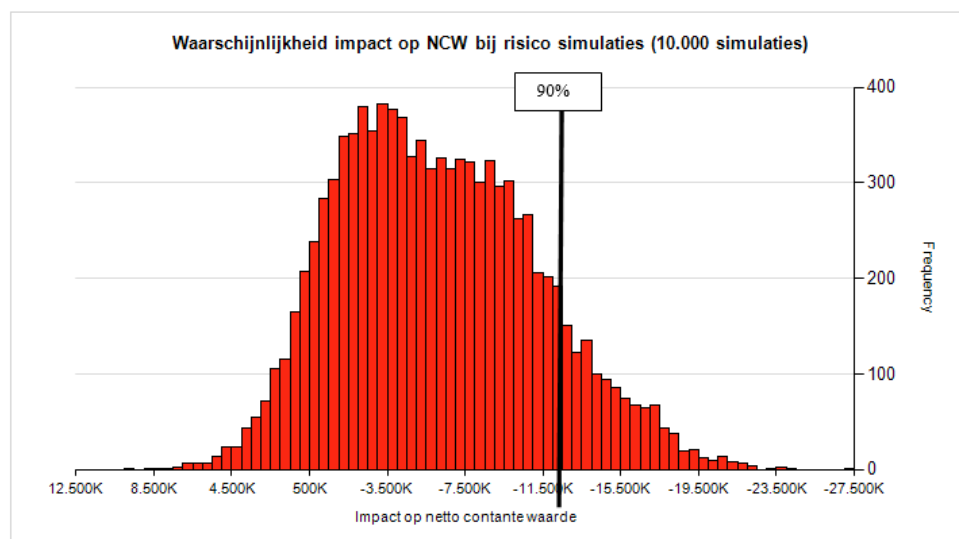
- alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie (de benodigde weerstandscapaciteit);
- het geheel aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten die onverwachts en substantieel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

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

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de grondexploitaties, de strategische grondvoorraad en de grondexploitaties vanuit het faciliterend grondbeleid is een risicosimulatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met 90% procent zekerheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal 12,9 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2020 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 25,9 miljoen euro. De benodigde weerstandscapaciteit is dus met 13,0 miljoen euro gedaald. De daling wordt veroorzaakt door het vervallen van het risico op de bedrijventerreinen n.a.v. besluitvorming van de visie Werklocaties en effectuering daarvan in de grondexploitaties. Daarentegen is er een risico opgenomen inzake het in onze ogen niet behoudend winstnemen conform de PoC- methode. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er winst moet worden teruggestort bij conjuncturele tegenvallers. In hoofdstuk 8 van MPG 2020 deel 2 vindt u meer informatie over de risico analyses.

Risicoprofiel per project			
Groep	80% bandbreedte		Onbalans c.q. afwijking
ACO	-	-	-
BIE	-938.250	12.150.856	5.605.303
BIE-ATSC	- 49.680	491.825	221.073
Erfpacht	6.599	516.806	261.702
Gronden MVA	0	755.000	377.500
Gronden VHG	-	-	-
Particuliere grondexploitaties	-4.976	22.508	8.766
Winst en Verlies	-	-	-
Totaal	-178.580	12.968.391	6.394.906



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2019 gewijzigd. De grafiek laat een nu een evenwichtige verhouding (enkele piek, enigszins uit het lood) zien, in tegenstelling tot vorig jaar toen er sprake was van een onevenwichtige verhouding (dubbele piek). Dit komt doordat de impact van de risico's opgenomen als onzekere gebeurtenis minder groot is. Zo is het risico welke verband houdt met de uitwerking regionale afspraken over de bedrijventerreinen vervallen en is er voor een lager bedrag risico toegevoegd inzake het in onze ogen niet behoudend winstnemen conform de PoC-methode. Zonder de onzekere gebeurtenis is er sprake van reëel behoudend ramen en zou de grafiek een evenwichtige verhouding (1 piek, driehoek vorm) laten zien. In totaliteit is het risicoprofiel ten opzichte van eind 2019 licht verbeterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

Negatieve effecten risico's op parameters:

- Aanpassen faseringsrisico (de verkopen voor woningbouwkavels en bedrijfskavels verloopt voorspoedig) op basis van verbeterde marktomstandigheden is deze parameter positief bijgesteld. De afzet van kavels voor woningbouw en bedrijven verloopt sneller dan gepland. Derhalve wordt voor het faseringsrisico niet langer uitgegaan van een vertraging op afzet met 2 jaren maar is deze teruggebracht naar 1 jaar vertraging.

Positieve effecten risico's in grondexploitaties:

- Zuiderval (vervallen negatief risico t.b.v. de grootte van het kantorenprogramma in relatie tot de huidige kantorenmarkt.);
- Hornbach (vervallen negatief risico op niet onherroepelijk worden bestemmingsplan)

Negatieve effecten risico's in grondexploitaties:

- Kop Boulevard (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid dat ontwikkelaar niet tot een financieel haalbaar plan komt);
- Brunink (opnemen negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform PoC-methode)
- Roombeek-Binnenstad (opnemen negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform PoC- methode)
- Diekman S&L (opnemen negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform PoC- methode)
- Vaneker (opnemen negatief risico i.v.m. Pfas problematiek)
- Ossenboer (opnemen negatief risico i.v.m. Pfas problematiek)

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;
- Usseleres (vervallen negatief risico inzake uitwerking visie Werklocaties en afwaardering gronden)

Negatieve effecten risico's in functionele complexen:

n.v.t.

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit (inclusief stille reserves) bedraagt 18,4 miljoen euro (positief).

Reserve Grondbedrijf	13,3 miljoen euro	zie paragraaf 2.2.1
Stille Reserve	5,1 miljoen euro	zie paragraaf 2.8.2
Beschikbare weerstandscapaciteit	18,4 miljoen euro	

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

Weerstandsvermogen

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

De beschikbare weerstandscapaciteit – *inclusief stille reserves* - bedraagt 18,4 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 12,9 miljoen euro. Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 1,4.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = 18,4 / 12,9 = 1,4 (was 0,43 in MPG 2019)

De beschikbare weerstandscapaciteit – *exclusief stille reserves* – bedraagt 13,3 miljoen euro (positief). De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt 12,9 miljoen euro.

Dit leidt tot een grondbedrijf ratio van 1,0.

Ratio = Beschikbare WSC / Benodigde WSC = 13,3 / 12,9 = 1,0 (was 0,03 in MPG 2019)

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

2.3. Winstneming

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

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

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

Bij de jaarlijkse herziening van het MPG wordt per grondexploitatie aan deze voorwaarden getoetst en winst genomen. De PoC-methode is een aanpassing ten opzichte van de voorzichtigere winstneming systematiek die voorheen werd toegepast (winsten worden genomen op het moment dat de boekwaarde, rekening houdend met nog te maken kosten, negatief wordt). Voor eventuele verwachte negatieve resultaten op projecten wordt zo nodig een voorziening gevormd. Deze zogenaamde verliesvoorziening wordt als waardecorrectie op de voorraad onderhanden werk in mindering gebracht. Dat is conform voorgaande jaren.

Voor de positieve grondexploitaties is in het boekjaar 2019 de tussentijdse winstneming berekend op 6,2 miljoen euro. De winstneming wordt toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

In totaliteit is er nu voor 27,7 miljoen euro aan winstgenomen. Indien dit becijferd zou worden op basis van de “oude”, conservatieve methode zou deze uitkomen op 15,8 miljoen euro. Door de gewijzigde systematiek van winstneming moet er in totaliteit tot nu toe 11,9 miljoen euro meer aan winst worden genomen. De minder conservatieve manier van winstnemen wordt door ons als risico gezien en houden hier rekening mee bij de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit. Daarom nemen we het verschil van de winstneming tussen de PoC-methode en de “oude” conservatieve methode als risicobedrag mee tegen mogelijke conjuncturele risico's.

	Oude systematiek	PoC methodiek	Vershil
Winst genomen in 2019		6,2	
Totale winstneming	15,8	27,7	11,9
Nog te realiseren winsten		8,3	

bedragen X € 1 miljoen

De in de toekomst nog te realiseren winst van 8,3 miljoen euro (op eindwaarde) komt naar verwachting uit de grondexploitaties van de volgende projecten:

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangspercentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	8.104.000	72%	5.838.000	2.437.000	2027
B	WC Stokhorst	258.000	95%	245.000	28.000	2020
C	Roombeek-Binnenstad	11.240.000	89%	9.972.000	2.185.000	2032
D	BIW II	584.000	0%	0	649.000	2023
E	Velve Lindenhof	4.821.000	72%	3.470.000	1.405.000	2020
F	Diekman	6.155.000	100%	6.155.000	0	2020
G	KSL (Kansrijke Stedelijke Locaties)	181.000	84%	152.000	58.000	2022
H	Bothoven	61.000	35%	22.000	150.000	2021
I	Vrijkomende locaties Brede school	1.036.000	92%	955.000	82.000	2021
J	Spoorzone Lonneker	26.000	91%	23.000	3.000	2020
K	Stroinkslanden	143.000	100%	143.000	0	2020
	Totaal woningbouw			26.975.000	6.997.000	
	Bedrijventerreinen					
L	B&S Valley	32.000	16%	5.000	27.000	2035
M	Oostkrans - Usseleres	257.000	0%	0	1.194.000	2030
N	Diekman S&L	572.000	82%	468.000	112.000	2022
O	Moskee, wethouder Beverstraat	-122.000	0%	0	2.000	2023
P	MST Haaksbergerstraat	293.000	100%	293.000	0	2020

Q	Marssteden	6.000	100%	6.000	0	2020
	Totaal bedrijventerreinen			773.000	1.335.000	
	Totaal			27.748.000	8.323.000	

*eindwaarde gecorrigeerd met project specifiek risico

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 27,0 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m K) en 0,7 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (L t/m Q). Het aangegeven jaartal betreft de einddatum wanneer de restant winst naar verwachting kan worden toegevoegd aan de reserve.

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties is 3,9 miljoen euro. Als gevolg hiervan kan, mede conform de richtlijnen, nu 6,2 miljoen euro aan winst worden genomen. Hierdoor verbetert de Reserve Grondbedrijf. De nog te realiseren winst (op eindwaarde) bedraagt nu nog 8,3 miljoen euro. Dit is 2,3 miljoen euro minder dan de toekomstige winsten in het MPG 2019.

	MPG2019 *		MPG2020		Toename	
	winstgevend		winstgevend		winstgevend	
	nog te realiseren	gerealiseerde winst	nog te realiseren	gerealiseerde winst	nog te realiseren	gerealiseerde winst
BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	10.326.007	13.538.541	8.135.533	19.704.291	2.190.474	6.165.750
BIE-ATSC (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	268.650	7.990.708	196.261	8.043.723	72.389	53.015
Totaal	10.594.658	21.529.248	8.331.794	27.748.013	2.262.864	6.218.765
	32.123.906		36.079.807		3.955.901	

* op prijspeil 1-1-2020

2.4. Boekwaarde en financieringsbehoefte

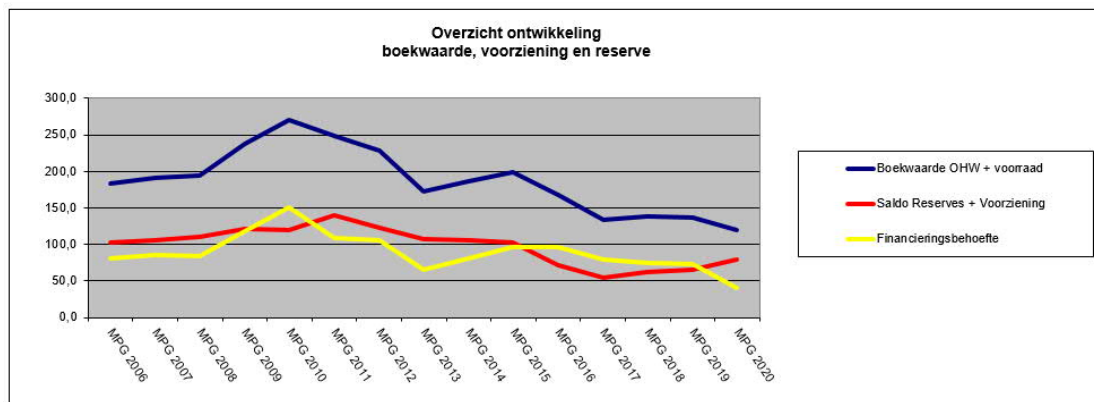
Naast de reserves en de voorzieningen geeft ook de ontwikkeling in de boekwaarde een beeld van de ontwikkeling binnen het Grondbedrijf in de afgelopen jaren. De boekwaarde heeft betrekking op alle complexen in het Grondbedrijf. De boekwaarde heeft zich per complex en als totaal in 2019 als volgt ontwikkeld:

boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '19 boekwaarde 31-12-'18	mutaties '19	MPG '20 boekwaarde 31-12-'19	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	72.642.655,59	1.942.222,83	74.584.878,42	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	-5.935.392,62	-1.200.594,38	-7.135.987,00	
2 Particuliere grondexploitaties	-891.405,13	0,49	-2.167.225,42	*
3 "nog niet in expl." / B&A	0,00	0,00	0,00	
4 Erfpachtgronden	11.021.322,29	1.116.158,00	12.137.480,29	
5 Administratief Overig	0,00	0,00	0,00	
6 Gronden MVA	35.339.432,01	-24.205.672,46	11.133.759,55	
7 Gronden VHG	4.047.822,60	-99.652,00	3.948.170,60	
7 winstnemingscomplex	21.107.106,35	6.640.907,04	27.748.013,39	
Boekwaarde OHV + voorraad	137.331.541,09		120.249.089,83	(A)
A verliesvoorziening	63.995.964,78	2.333.293,10	66.329.257,89	
B Reserve GB	783.540,89	12.549.509,63	13.333.050,52	
Reserves en Voorzieningen	64.779.505,67		79.662.308,41	(B)
Financieringsbehoefte GB	72.552.035,43		40.586.781,42	C = (A-B)

* = boekwaarde is als balanspost vordering of schuld opgenomen en wordt per 1-1-2020 teruggeboekt naar de desbetreffende complexen

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



De financieringsbehoefte (gele lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (paars-blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (rood). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2019 met 32 miljoen euro afgenomen naar 40,6 miljoen euro. Deze verlaging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd zijn. Met name afboeken van Gronden MVA (grotendeels vanuit de visie Werklocaties) en de toevoegen winst aan de Reserve Grondbedrijf zorgen voor grote effecten. Hierdoor heeft er een afname van de boekwaarde plaatsgevonden.

2.5. Actualisatie kredietverlening

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

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

Overzicht kredieten						
project	verstrekt krediet t/m 2019	gerealiseerde kosten per 31-12-2019	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	631.200	548.500	80.500	629.100	-2.100	-0,3%
Af te sluiten complexen	20.100	19.400	500	19.900	-200	-1,0%
Gronden MVA	40.400	11.100	2.400	13.500	-26.900	-66,6%
Gronden VHG	5.600	3.900	1.700	5.600	0	0,0%
Particuliere Grondexploitatie	7.300	5.300	3.600	9.000	1.700	23,3%
Erfpachtscomplex	13.500	12.100	1.400	13.500	0	0,0%
Totaal	718.100	600.300	90.100	690.600	-27.500	-3,8%

(bedragen x € 1.000)

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

- In alle verlieslatende grondexploitaties is er sprake van een verlaging van de rentekosten omdat de rekenrente met een half procent gedaald is. Hierdoor is er voor dit deel minder krediet benodigd;

- Verhoging van de boekwaarden bij het project Vaneker waar alleen voor de historische kosten en de lopende jaarschijf (2020) nog te realiseren kosten wordt aangevraagd;
- Toevoegen van kosten bouw- en woonrijp maken bij het project Oost Boswinkel door bijstelling civiele ramingen;
- Verlaging boekwaarde in de Af te sluiten complexen door het definitief afsluiten van een aantal projecten;
- Toevoegen van extra plan- en beheerskosten bij het project Kop Boulevard i.v.m. heroriëntatie en extra rentekosten door later ontvangen opbrengsten;
- Toevoegen van plankosten bij het project Brandweerkazerne Glanerbrug door bijstellen plankostenscan;
- Toevoegen van plankosten voor het project Moskee, Wethouder Beverstraat i.v.m. nieuw bestemmingsplan en actualisatie verkeersonderzoek;
- Verlagen van kosten bodemsanering en bouw- en woonrijpmaken bij het project Euregiobedrijvenpark II i.v.m. uit productie nemen van gronden conform de visie Werklocaties;
- Verlaging rentekosten in de complexen Gronden MVA en Gronden VHG en verlaging boekwaarde door verkopen gronden of overboeking naar grondexploitatie;
- Verlaging boekwaarde bij het project Usseleres in complex Gronden MVA door afwaardering conform visie Werklocaties;
- Het verlagen van de boekwaarde van de Gronden (MVA en VHG) door verkopen van dan wel overboeken naar andere complexen van een aantal percelen uit deze portefeuille;
- Het toevoegen van nieuwe exploitatieovereenkomsten t.b.v. kostenverhaal, daar staat het afwikkelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Het toevoegen van nieuwe erfpacht overeenkomsten, daar staat het afwikkelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Voor de verantwoording per project wordt verwezen naar de bijlagen in hoofdstuk 10 van het vertrouwelijke deel 2.

2.6. Bouwgrond in exploitatie

Het aantal lopende grondexploitaties is, als gevolg van een minder actief gemeentelijk grondbeleid, sinds 2010 geleidelijk afgenomen. In 2019 is het aantal lopende grondexploitaties met 3 toegenomen: De grondexploitaties BIW II, Brandweerkazerne Glanerbrug en Oostkrans Usseleres zijn toegevoegd.

Er zijn twee verschuivingen opgetreden tussen de winstgevende en verlieslatende grondexploitaties.

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

2.6.1 Lopende grondexploitaties

In 2019 zijn er 3 nieuwe grondexploitaties (BIW II, Brandweerkazerne Glanerbrug en Oostkrans Usseleres) door de raad vastgesteld. Per 31-12-2019 kent het Grondbedrijf 27 lopende grondexploitaties met een begroot negatief resultaat van 42,2 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2020, waarvan:

- 16 verliesgevende en 1 financieel sluitende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 65,6 miljoen euro op NCW 1-1-2020. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 10 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 27,8 miljoen euro op eindwaarde (23,5 miljoen euro op NCW 1-1-2020). Daarvan is 19,7 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 8,1 miljoen euro. (zie paragraaf 2.3).

Verschillen lopende grondexploitaties MPG 2020

	Verlieslatende grondexploitaties	Winstgevende grondexploitaties	Totaal
	Verschil	Verschil	Verschil
WONINGBOUW	-2.479.750	3.041.027	561.277
BEDRIJFVIGHEID	733.500	635.434	1.368.934

TOTAAL	-1.746.250	3.676.461	1.930.210
--------	------------	-----------	-----------

Lopende grondexploitaties; verlieslatend

De toename van het negatieve saldo van de verlieslatende grondexploitaties met 1,7 miljoen euro wordt veroorzaakt door een verslechtering van de grondexploitaties voor woningbouwprojecten met 2,5 miljoen euro en een verbetering van de grondexploitaties voor bedrijventerreinen en kantoren met 0,7 miljoen euro. De herziening van het project de Eschmarke (deelplan Leuriks-Oost) is de voornaamste oorzaak van het negatieve effect. De neerwaartse bijstelling van de renteparameter en de verhoging van de grondprijzen voor bedrijvigheid zijn de voornaamste oorzaken van het positieve effect. Daarnaast is er in het

project Ossenboer de uitgifte van 1,7 hectare voor bedrijventerreinen toegevoegd. Hier staat een negatief effect tegenover van de afwaardering van een kavel in het project Zuiderval.

Lopende grondexploitaties; winstgevend

De verbetering van de winstgevende grondexploitaties met 3,6 miljoen euro wordt veroorzaakt door een verbetering van de grondexploitaties voor woningbouwprojecten met 3,0 miljoen euro en grondexploitaties voor bedrijventerreinen en kantoren met 0,6 miljoen euro.

De verbetering is voornamelijk het resultaat van de neerwaartse bijstelling van de renteparameter, het toevoegen van 2 nieuwe grondexploitaties en verhoging van grondprijzen (bedrijventerreinen).

Conform de richtlijnen dient er nu volgens de PoC- methode winst te worden genomen. Hierdoor verbetert de Reserve Grondbedrijf met 6,1 miljoen euro. De toekomstige winst is t.o.v. het MPG 2019 met 2,1 miljoen euro afgenomen naar 8,1 miljoen euro (op eindwaarde).

2.6.2 Af te sluiten complexen (ATSC)

In aansluiting op de gewijzigde BBV regelgeving (notitie Grondexploitatie 2016) worden met ingang van 1-1-2017 geen grondexploitaties tussentijds meer afgesloten, maar alleen wanneer ze ook inderdaad gereed zijn. Het “oude” complex Af te sluiten complexen valt nu onder de BIE, maar er is voor gekozen om grondexploitaties welke hierin verantwoord worden afzonderlijk zichtbaar te houden maar wel in hetzelfde format als de lopende grondexploitaties. De looptijd van deze grondexploitaties is dan ook 4 jaren om de faseringseffecten zichtbaar te kunnen maken.

In 2019 zijn dan ook geen grondexploitaties door de Raad afgesloten en er zijn 4 grondexploitaties (vml. Woonwagencentrum, Tweekelerveld, Distributiecentrum en Muziekkwartier) uit dit complex definitief gereed gemeld en daarmee administratief afgesloten. Per 31-12-2019 kent het Grondbedrijf 12 afgesloten grondexploitaties met een begroot positief eindresultaat van 7,7 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2020, waarvan:

- 5 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 0,3 miljoen euro op NCW 1-1-2020. Hiervoor is een voorziening getroffen.
- 7 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 8,2 miljoen euro op eindwaarde (8,0 miljoen euro op NCW 1-1-2020). Daarvan is 8,0 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 0,2 miljoen euro.

Afgesloten grondexploitaties; verlieslatend

De totale verslechtering van de verlieslatende grondexploitaties is 9.000,--.euro. Deze verslechtering bevindt zich o.a. in het project Horstlanden Veldkamp als het gevolg van aanpassing parameters en rekenrente. Daar staat een kleine verslechtering tegenover door kleine bijstellingen in de diverse overige grondexploitaties.

Afgesloten grondexploitaties; winstgevend

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties is 14.000,-- euro. De verbetering van de winstgevende grondexploitaties bevindt zich o.a. in de projecten Diekman (wonen) en Bredeschool Stadsveld als het gevolg van aanpassing parameters en rekenrente. Daar staat

een verslechtering tegenover in project Diekman S&L en de diverse overige grondexploitaties door kleine bijstellingen.

Conform de richtlijnen dient er nu volgens de PoC-methode winst te worden genomen. Hierdoor verbetert de Reserve Grondbedrijf met 0,053 miljoen euro. De toekomstige winst is t.o.v. het MPG 2019 met 0,072 miljoen euro afgenomen naar 0,2 miljoen euro (op eindwaarde). Zie verder bijlage 4b en 5.

2.7. Gronden

2.7.1 Complex NIEGG

Bij het MPG 2015 zijn alle NIEGG-gronden - conform de aangepaste BBV regels - overgeboekt naar het administratieve complex Overige gronden. In dit complex zijn dus geen gronden meer opgenomen. Op grond van de Beheersregels 2012 bestaat dit complex echter nog steeds. In de in 2019 vastgestelde Beheersregels 2019 is dit complex komen te vervallen.

2.7.2 Erfpachtgronden

Onder de erfpachtgronden worden de complexen ondergebracht waarop de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. Jaarlijks wordt dit complex geactualiseerd. In 2019 zijn 3 percelen met een totale oppervlakte van 0,77 hectare toegevoegd. Er zijn geen percelen verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 28,0 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 12,1 miljoen euro.

De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2019 een voordelig exploitatieresultaat van 340.000,-- euro. Dit is lijn met vorig jaar. Daarnaast heeft er een herziening van een canon plaatsgevonden welke heeft geleid tot een afwaardering van de grondwaarde met 20.000 euro. Pers saldo leidt dit tot een verbetering van de Reserve Grondbedrijf met 320.000 euro.

2.7.3 Strategische grondvoorraad

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

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

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

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

In de strategische grondvoorraad zit in totaal 282,3 hectare aan gronden en opstallen met een boekwaarde van 15,1 miljoen euro. Ten opzichte van het MPG 2019 zijn de complexen afgenomen met 36,6 hectare door administratieve overboekingen en verkopen. Per 31-12-2019 bedraagt de balanswaarde 15,1 miljoen euro en is hiermee gelijk aan de boekwaarde.

Het totaaloverzicht ziet er als volgt uit:

	Hectares	Boekwaarde
gronden MVA	174,0	€ 11,1 miljoen
gronden VHG	108,4	€ 3,9 miljoen
	282,3	€ 15,1 miljoen

Ten opzichte van het MPG 2019 is in de complexen sprake van een verslechtering met 2,0 miljoen euro (2,0 miljoen euro in Gronden MVA* en 0,2 miljoen euro in Gronden VHG). Dit wordt veroorzaakt door het verwerken van de lasten en baten in 2019 in de boekwaarden en het bijstellen van ramingen naar actuele inzichten (0,7 miljoen euro), de hertaxatie van de voorraad en afboeken saldo's afgewikkelde transacties (1,5 miljoen euro).

Usseleres

De visie Werklocaties is vastgesteld en als onderdeel van de deprogrammering is besloten om het oostelijke deel (oostkrans) van de Usseleres in ontwikkeling te brengen en hiervoor is een grondexploitatie geopend. De resterende delen van de Usseleres (westkrans en bolling) maken onderdeel uit van de deprogrammering en afwaardering. Deze gronden blijven gepresenteerd als Gronden MVA en zijn gewaardeerd tegen de nu geldende bestemming (agrarisch en natuur). De jaarlijkse lasten en baten dienen conform de BBV voorschriften t.l.v. de Reserve Grondbedrijf te worden gebracht. In onderstaand overzicht zijn de boekwaarde, oppervlakte en het geprognosticeerde jaarlijkse bedrag te zien van de restant delen Usseleres zoals opgenomen als Gronden MVA.

Boekwaarde 1-1-2019	24.957.504
overboeking naar Oostkrans Usseleres	-5.244.697
afwaardering conform visie Werklocaties	-16.138.570
	-21.383.267
Boekwaarde 1-1-2020	3.574.237
Oppervlakte 1-1-2019	998.982 m ²
overboeking naar Oostkrans Usseleres	-209.179 m ²
Oppervlakte 1-1-2020	789.803 m²
Beheerslasten	50.000
Rente	71.485
Totaal jaarlijkse kosten (prognose)	121.485

Stille reserve

Daarnaast is er sprake van een stille reserve van 5,1 miljoen euro, omdat er ook percelen bij zijn waarvan de boekwaarde lager is dan de economische waarde. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de nieuwe Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 3,7 miljoen
Gronden VHG	€ 1,4 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 5,1 miljoen

De stille reserve op de strategische voorraad (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is per saldo gedaald met 5,3 miljoen euro. Het grootste effect wordt veroorzaakt door het verlagen van percentage mee te nemen stille reserve van 100% naar 70%, dit heeft een negatief effect van 3,7 miljoen euro. Het restant van 1,6 miljoen euro wordt o.a. veroorzaakt door waardevermeerdering/vermindering op basis van huidige bestemming en aanpassing uitgangspunten van een aantal objecten:

Gronden MVA – Zd Eschmarkerrondweg – Lammersweg overboeking deel gronden naar grondexploitatie BIW II	-/- € 1,2 miljoen
Gronden MVA – Eilermarke overboeking gronden naar grondexploitatie BIW II	-/- € 0,1 miljoen
Gronden MVA – overige effecten hertaxatie en bijstellingen	-/- € 0,1 miljoen
Totaal gronden MVA	-/- € 1,4 miljoen
Gronden VHG – Boswonen Noord overboeking van gronden naar grondexploitatie BIW II	-/- € 0,2 miljoen
Totaal gronden VHG	-/- € 0,2 miljoen

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

2.8. Facilitair Grondbeleid

2.8.1 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 gemeentelijke plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling. In 2019 zijn voor totaal 178 woningen overeenkomsten afgesloten, waarvan 25 appartementen, 150 eengezinswoningen en 3 tiny houses. Voor de realisatie van bedrijven en ander programma is in totaal voor 2.650 m² aan overeenkomsten afgesloten.

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie voor het sluiten van overeenkomsten. Het gaat om 197 woningen, waarvan 76 appartementen, 35 eengezinswoningen en 86 zorgappartementen. Voor de realisatie van bedrijventerreinen zijn in totaal voor 1.975 m² overeenkomsten in voorbereiding.

Programma particuliere exploitatieovereenkomsten 2019

peildatum 31-12-2019 alleen (exploitatie)overeenkomsten

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijven/ zorg	aantal won (GGB)	aantal app (MGB)	overig	m2 bedr.
Getekende overeenkomsten 2019							
9450400 GB Part. grex. Ouverturestraat	Hegeman vastgoed	buiten	wonen	8			-
9466000 GB PG GREX Fishing adventure	VoF Zandwinning Rutbekerveld	buiten	bedrijven	1			800
9468900 GB PG Roombekerveld Noord ter Stege	ter Steege	buiten	wonen	27			-
9469900 GB PG Aldi Deumingerstr Schuttervld	Aldi+Hegeman	binnen	wonen/bedrijven	28			1.850
9470700 GB PG Assinkterrein	WOM Laares	binnen	wonen	30			-
9470800 GB PG Robsonterrein	Domijn	binnen	wonen	35	20	3	-
9470900 GB PG 3 E1 complexen Stroinkslanden	De Woonplaats	buiten	wonen	17			-
9471600 GB PG Klokkenplas 40	Veldboom	binnen	wonen		2		-
9471800 GB PG Brinkstraat 263	Mabi	buiten	wonen	4			-
9471900 GB PG Outdoor Care Welenmosweg 1	Outdoor Care	buiten	zorg				-
9472300 Niermangang 9	Veldboom	binnen	wonen		3		-
Totaal				150	25	3	2.650
Voorschotnota verstuurd							
9449560 GB VB Franklinstraat 16	Hegeman vastgoed	buiten	wonen	12			-
9467900 GB PART GREX Auke Vleerstr Horeca	Kloos 2	buiten	bedrijven				1.655
9469000 GB PG Wonen Werken Neptunusstr	v.d. Linde	buiten	wonen		30		320
9472000 PG Weth. Beversstr. 12	Interakt Contour	buiten	zorg			86	
9472100 PG 2e Emmastraat 9	Veldboom	binnen	wonen	3			
9472200 GBPG Joan Coststraat	Slokker Vastgoed	binnen	wonen	18			
9472400 Kuipersdijk 230	Brunen	binnen	wonen		2		
9472500 Wasserijlocatie Bolhaarslaan	Rentex Interlin	buiten	wonen		33		
9472700 Klokkenplas 44 Haverstraat 33	Veldboom	binnen	wonen		11		
9472800 Heutinkstraat 397-401	Trebbé	buiten	wonen	2			
Totaal				35	76	86	1.975

Het totale deelcomplex bestaat uit 50 projecten (MPG 2019: 59 projecten) met een positieve boekwaarde van 2,17 miljoen euro en een verwacht voorzienbaat te kort van 0,38 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2019 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 (0,06 miljoen euro) en Overlopende activa (-/- 2,23 miljoen euro). In 2019 zijn 13 overeenkomsten afgerond met een positief saldo van 160.500 euro (incl. grondverkoop), dit saldo is ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

2.9. Administratief Overig

2.9.1 Administratief overig

Het complex ACO wordt met ingang van 1-1-2017 slechts administratief gebruikt. In dit complex werden de kosten voor de Beleidsproducten Grondbedrijf en MPG beheer geadministreerd. Met ingang van 1-1-2020 worden deze kosten niet meer verrekend met de Reserve Grondbedrijf, maar zijn gedeeltelijk opgenomen in het tarief of komen t.l.v. de Algemene Middelen.

2.10. MPG realisatie 2019

In deze paragraaf worden de in het MPG in 2019 verkochte aantallen woningen, hectares bedrijventerreinen en m² b.v.o. kantoren en de gerealiseerde verkoop van gemeentelijk vastgoed weergegeven.

2.10.1 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

Woningbouw

Door de gemeente is in 2019 voor woningen meer grond uitgegeven dan begroot (+15). De verkoop van gronden voor woningbouw verlopen voorspoedig. Vooral in de Zuiderval, Vaneker en Kansrijke Stedelijke Locaties is meer grond verkocht. De feitelijke verkopen waren ook hoger, alleen vind het transport bij de notaris op een later moment plaats. Alle plannen zijn in de verkoop.

Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2019)
(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2019	Uitgegeven 2019
Eschmarke	4	5
Brunink	3	4
Vaneker (de Schil)	4	14
Kansrijke Stedelijke Locaties	3	10
Binnenstad Roombeek	37	8
Westerval	1	-
Hardick en Seckel	5	7
Zuiderval	-	30
Eindtotaal	63	78

Bedrijventerreinen

De verkoop van grond voor bedrijvenkavels zit in de lift en er is dit jaar meer verkocht dan de prognose (+ 35.783 m²). Er is in totaal voor 44.520 m² verkocht. Op basis van de uitwerking visie Werklocaties en de faseringsvoorstellen zijn de faseringen bijgesteld en zijn de niet gerealiseerde opbrengsten uit 2019 verder uitgefaseerd.

Verkopen Bedrijventerrein (stand per 31-12-2019)
(weergegeven in m² uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2019	Uitgegeven 2019
Binnenstad Roombeek	531	196
Euregiopark II	3.000	19.327
Josink-Es	3.648	10.511
Westerval	-	13.331
Ossenboer	500	-
Hardick en Seckel	500	1.155
Zuiderval	558	-
Totaal Af te sluiten projecten	-	-
Eindtotaal	8.737	44.520

Kantoren

De verkoop van grond voor kantoren is weliswaar verbeterd, maar blijft achter bij de prognose. In de markt zien wij op dit moment de tendens om verouderde kantooruimte te transformeren tot woningbouw.

Verkopen Kantoren (stand per 31-12-2019)
(weergegeven in m² bvo)

Projectnaam	Begroot MPG 2019	Uitgegeven 2019
Binnenstad Roombeek	776	-
B&S Valley	2.432	2.701
Zuiderval	900	-
B&S park (BIE-ATSC)	-	-
Eindtotaal	4.108	2.701

3. Doorkijk Grondbedrijf

3.1. Ontwikkelingen in projecten

Gevolgen coronavirus

Het Corona virus slaat hard om zich heen in de wereld en heeft effect op alles en iedereen. Hoelang deze crisis gaat duren weet niemand. Er worden nu ingrijpende maatregelen genomen door het kabinet met als doel het virus maximaal te controleren. Dat deze crisis toekomstige effecten zal hebben ligt in de lijn der verwachtingen, hoe hevig deze effecten zullen zijn is mede afhankelijk van de termijn dat de genomen maatregelen van kracht zijn. Ook voor de grondexploitaties ligt het in de lijn der verwachting dat er toekomstige effecten zullen zijn door het Corona virus, deze zijn nu nog niet in te schatten. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat grondexploitaties verder uitgefaseerd dienen te worden doordat grondverkoop geen of latere doorgang vinden. Daarnaast is het onzeker of samenwerking met marktpartijen doorgezet kan worden. Het is nu ook nog onduidelijk of projecten vertraging zullen oplopen doordat bijvoorbeeld procedures en besluitvorming langer gaan duren. De Corona crisis heeft geen effect op jaarrekening 2019 en hiermee op het MPG2020. In de loop van 2020 zal dus bekeken moeten worden wat de mogelijke effecten zijn voor het MPG2021. Een tussentijdse herziening van het MPG2020 behoort tot de mogelijkheden. Het grondbedrijf heeft op dit moment een solide basis en positieve reserve welke deels is gevormd door voortijdige winstneming conform POC methode. De kans is reëel aanwezig dat door bijstelling van faseringen door de mogelijke effecten van de Coronacrisis een deel van deze winst terug genomen dient te worden. In hoeverre hier sprake van zal zijn is nu nog niet in te schatten. Bij het vaststellen van het benodigde weerstandsvermogen is met een eventuele terugname rekening gehouden.

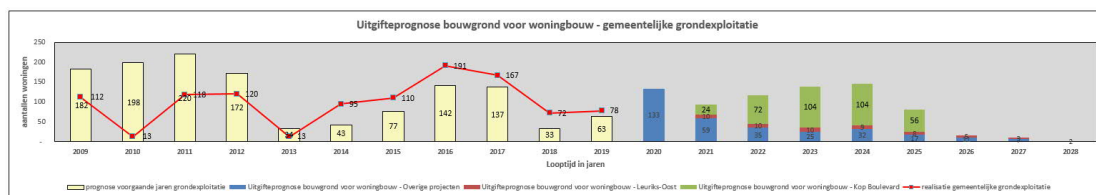
Wegener

Op 6 februari 2017 heeft uw Raad de grondexploitatie Zuiderval vastgesteld. Op hetzelfde moment heeft uw raad per 1-1-2018 een krediet van 11,29 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van de Wegenerlocatie. Dit krediet wordt gedekt uit de geraamde (grond)opbrengsten en 3,8 miljoen euro aan RAR-middelen. Bij de uitwerking is gebleken dat een totale gebiedsvisie rondom de Wegenerlocatie noodzakelijk is. Op dit moment wordt in samenwerking met Bouwfonds Property Development (BDP) en overige omliggende eigenaren gewerkt aan deze visie. In de tweede helft 2020 zal de gemeenteraad separaat geïnformeerd worden over dit project. Naar verwachting zal in de loop van 2020 de planvorming ver genoeg gevorderd zijn om de grondexploitatie te openen. Om deze reden maakt de kredietaanvraag van het Wegener nog geen onderdeel uit van het kredietoverzicht in het MPG. Dat betekent dat naar verwachting de grondexploitatie Wegener (als onderdeel van de grondexploitatie Zuiderval) geconsolideerd opgenomen kan worden in het MPG 2021.

3.2. MPG-prognoses

Woningbouw

In de periode tot 2028 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 736 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2020 tot 2028 van 82 woningen: t/m 2022 gemiddeld jaarlijks 114 woningen en in de periode tot 2028 gemiddeld jaarlijks 63 woningen. Dit is licht hoger dan de afgelopen jaar door het verkorten van de prognose met drie jaren ten opzichte van het MPG 2019. Het gemeentelijk deel van het plan Kop Boulevard (360 woningen) maakt een essentieel deel uit van de prognose. De overige gemeentelijke uitgifte met een jaarlijks gemiddelde uitgifte van 24 woningen, is laag te noemen. De reden is niet een afname van de vraag, maar een gebrek aan aanbod. Om in de toekomst aan de vraag naar woningbouwkwavels te kunnen voldoen zal op korte termijn samen met de Raad onderzocht moeten worden welke gronden in productie zouden kunnen worden genomen.



Begin 2020 zijn er 163 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in Middengebied Spoorzone (onderdeel grondexploitatie Binnenstad Roombeek), Zuiderval en Kleine Bouwplannen (onderdeel grondexploitatie de Eschmarke).

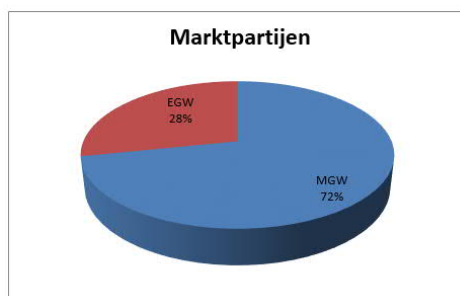
Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2020)
(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2020	In optie/contracten
Eschmarke	22	23
Brunink	6	9
Vaneker (de Schil)	4	7
Beekwoude	6	4
Rosinkweg, Usselo	1	1
Kansrijke Stedelijke Locaties		
Binnenstad Roombeek	7	41
BIW II	3	-
Hardick en Seckel	11	-
Zuiderval	73	78
Eindtotaal	133	163

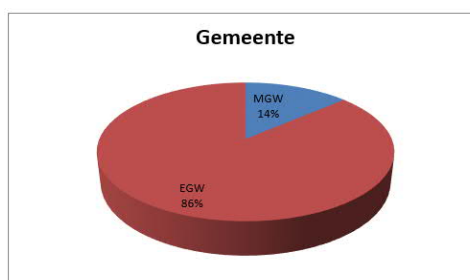
Programma afgelopen 4 jaren

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

Marktpartijen			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2016	57	32	89
2017	667	112	779
2018	335	133	468
2019	25	150	175
Totaal	1084	427	1.511
Aandeel	72%	28%	

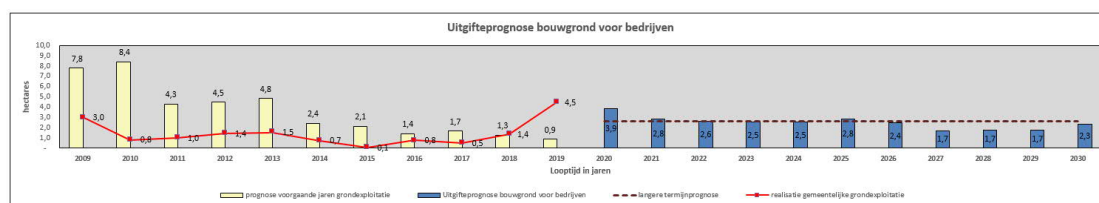


Gemeente			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2016	10	210	220
2017	35	132	167
2018	28	44	72
2019	0	78	78
Totaal	73	464	537
Aandeel	14%	86%	



Bedrijventerreinen

De visie Werklocaties is in 2019 door de Raad als nieuw ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken, vastgesteld. Voor Enschede wordt voor de komende 11 jaar (conform de afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering 2019 -2022) een vraag voorzien van 27 hectare (2,45 hectare per jaar). Per 1-1-2020 is nog circa 27 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (10,3 hectare, het Euregiobedrijvenpark (6,7 hectare) Josink Es (4,3 hectare) en de Ossenboer (4,1 hectare). In het MPG 2020 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2022 van 3,1 hectare, in de periode 2023 -2030 van 2,2 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkelijke markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, voorzichtigheids-halve lager dan de 2,45 hectare uit de regionale afspraken.



De niet gerealiseerde opbrengsten zijn in 2020 verder uitgefaseerd, maar de aantrekkelijke markt en de concrete verkopen heeft geleid tot het verkorten van de fasering. Gevolg hiervan is dat we nu een fasering hanteren die loopt van 2020 tot en met 2030. In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 6,7 hectare. waarin de bedrijventerreinen Euregiopark II, Josink Es en Ossenboer het grootste aandeel hebben.

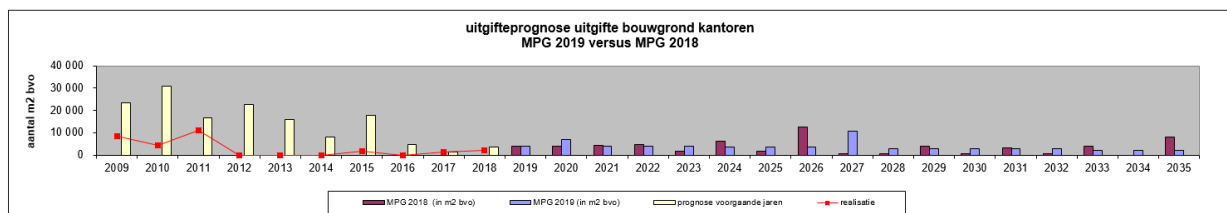
Reserveringen Bedrijventerrein (stand per 1-1-2020)
(weergegeven in m² uitgiftebaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2020	In optie (in m2 uitgiftebaar)
Binnenstad Roombeek	1.375	1.375
Euregiopark II	10.000	25.001
Josink-Es	6.111	14.811
Westerval		
Ossenboer	17.000	13.608
Hardick en Seckel	3.001	5.623
Zuiderval	1.116	5.224
Totaal Af te sluiten projecten	-	1.092
Eindtotaal	38.603	66.734

Kantoren

Als onderdeel van de eerder genoemde visie op Werklocaties is kwantitatief naar de voorraad en behoefte aan kantorenlocaties gekeken. In 2020 zal als onderdeel van de uitvoeringsagenda een nadere kwalitatieve afweging worden uitgewerkt.

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, de Zuiderval en de Creatieve Campus. De plancapaciteit in het MPG 2020 is circa 61.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 3.600 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2020 van 4.100 m² bvo per jaar en in de periode na 2020 van 3.800 m² bvo per jaar.



De niet gerealiseerde opbrengsten in 2020 zijn verder uitgefaseerd. Dit resulteert in een licht hoger aantal uitgeefbare m² bvo per jaarschijf over de gehele looptijd.

Reserveringen Kantoren (stand per 1-1-2020)
(weergegeven in m² bvo)

Projectnaam	Begroot MPG 2020	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Binnenstad Roombeek	836	4.445
B&S Valley	2.327	6.700
Zuiderval	900	-
B&S park (BIE-ATSC)	-	-
Eindtotaal	4.063	11.145

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenkader MPG

Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

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

Bestuurlijke kaders van een project:

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

Boekwaarde:

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

Complex:

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

Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

Eindwaarde:

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

Grondexploitatieberekening

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

Gevoeligheidsrisico's:

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

Grondbedrijf

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

Historische kostprijs:

De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.

Kostenstijging:

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

Krediet:

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

Lopende grondexploitatie:

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

Netto contante waarde:

De waarde van toekomstige kasstromen op het huidige tijdstip. Of de waarde van een toekomstig bedrag, teruggerekend met rente-effect naar de huidige waarde.

Rekenvoorbeeld: De waarde van 140 euro die over 7 jaar wordt ontvangen is op dit moment bij een rentepercentage van 5% circa 100 euro waard. ($140 / 1,05^7 = 100$)

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

Planontwikkelingskosten

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

Project

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

Raamkrediet

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

Ramingsrisico's:

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

Reserve Grondbedrijf:

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

Risico's Grondbedrijf:

Factoren die leiden tot onverwachte niet begrote financiële tegenvallers binnen het

Grondbedrijf. Binnen het Grondbedrijf is een lijst opgesteld met een dertigtal standaard gebeurtenissen die kunnen optreden en vervolgens kunnen leiden tot niet begrote kosten en/of tegenvallende opbrengsten (feitelijk financiële afwijkingen t.o.v. de begroting). Om te bepalen of deze gebeurtenissen zich bij een bepaald complex daadwerkelijk kunnen voordoen wordt een risicoanalyse per complex opgesteld.

Risicosimulatie:

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

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

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

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

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Voorzichtigheidsbeginsel:

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

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

Voorziening:

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

Weerstandsparagraaf:

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

Weerstandsvermogen Grondbedrijf:

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

Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten

A Beleidskaders

Nota grondbeleid (2020)

In februari 2020 is de Nota Grondbeleid door de Raad van Enschede vastgesteld. Uitgangspunt in deze nota blijft situationeel grondbeleid, waarbij afhankelijk van de locatie gekeken wordt naar de te hanteren strategie.

Met deze nieuwe nota heeft Enschede weer een actueel kader voor het grondbeleid. Uitgangspunt is dat wijziging van beleid geen doel op zich is. Wat goed functioneert en toekomstbestendig is houden we zo. De nieuwe Nota Grondbeleid zet dus geen andere koers in en is op veel onderdelen een continuering van het huidige beleid. Wel is een aantal zaken toegevoegd die het beleid beter maken en tot slot is de actuele wet- en regelgeving in het grondbeleid in de nota verwerkt.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de nota grondbeleid uit 2010 betreffen:

- Het toevoegen van een afwegingskader, waarbij bepaalt kan worden in welke situatie welk type grondbeleid het meest kansrijk c.q. gewenst is;
- Het toevoegen van een bestuurlijk afwegingsmodel gebiedsontwikkeling. Hiermee kan inzicht worden verkregen t.b.v. de bestuurlijk afweging tussen financiële en maatschappelijk rendement van een gebiedsontwikkeling;
- De vorige Nota Grondbeleid 2010 was een zogenaamde paraplunota, dat wil zeggen dat de nota op hoofdlijnen het grondbeleid aangeeft, maar dat er ook nog diverse uitwerkingsnota's zijn. De deelnota's zijn nu opgegaan in de Nota Grondbeleid.

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 nieuwe 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.

Naast de vorige Nota Grondbeleid (uit 2010) waren er ook nog diverse uitwerkingsnota's. Al deze losse nota's zijn nu onderdeel geworden van de nota grondbeleid. Hierdoor is het beleid compacter en overzichtelijker geworden. Het gaat hierbij de navolgende onderdelen:

- Algemene verkoopvoorwaarden
- Reserveringsvoorwaarden
- Algemene Erfpachtvoorwaarden
- Beleid Kostenverhaal
- Notitie Beheersregels

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 2020 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten.

Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012)

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

- Eén ratio voor alle risico's van de gemeente (gemeentelijke ratio) met daarnaast een grondbedrijfsratio als sturingsinstrument voor de activiteiten van het Grondbedrijf;

- De reserve weerstandsvermogen en Reserve Grondbedrijf maken onderdeel uit van de Algemene reserve;
- Naast de Algemene reserve maken de stille reserves onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit;
- Toekomstige winsten Grondbedrijf maken niet langer onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit. De term toekomstige Reserve Grondbedrijf verdwijnt.

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

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

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 en instellen expertpanel (2013)

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

Samen met en op advies van het expertpanel zijn de parameters ook voor het MPG 2020 bepaald en vastgelegd in de Notitie van Uitgangspunten MPG 2020

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. Notitie van Uitgangspunten MPG: de 4 P's.

Als basis voor het MPG 2020 is conform voorgaande jaren gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. De nota is opgebouwd volgens vier p's:

- Parameters;

- Programmering en Planning;
- Prijzen.

Op 3 december 2019 heeft het college de Notitie van Uitgangspunten MPG 2020 en daarmee de 4 P's vastgesteld. Op 10 februari 2020 is de inhoud van de Notitie van Uitgangspunten in de rekeningencommissie toegelicht.

Parameters

In april 2013 is in een Raadsbesluit vastgelegd hoe de parameters bepaald worden. Met de gemeenteraad is afgesproken om de parameters voor het MPG te toetsen in een expertpanel. Dit heeft in de periode oktober - november 2019 plaatsgevonden. Door gebruik te maken van een expertpanel tracht de gemeente Enschede een evenwichtig advies te krijgen van de verschillende experts. De gemeente wil daarbij vanuit meerdere invalshoeken advies krijgen. Enerzijds door een landelijk adviesbureau (Fakton) op het gebied van gebiedsontwikkeling te benaderen en anderzijds lokale en regionale kennis van de markt te verkrijgen door betrokken marktpartijen (Cushman & Wakefield en Dura Vermeer). Daarnaast is het gebruikelijk een andere gemeente (Hengelo) te benaderen voor het expertpanel om ook kennis en advies vanuit de lokale overheid (vanuit een ander perspectief) mee te nemen. De samenstelling van het expertpanel is intact gehouden en aangevuld met de interne makelaars.

Ten opzichte van het MPG 2019 is sprake van de volgende wijzigingen:

- de parameter kostenontwikkeling korte termijn voor 2020-2021 is gelijk gebleven op 3%;
- de parameter opbrengstontwikkeling woningbouw korte termijn voor 2021 op 2% te zetten (in plaats van 4%), gelijk aan de lange termijn verwachting;
- de opbouw van de reeks parameter opbrengstenontwikkeling bedrijventerreinen is gewijzigd voor de korte termijn. Deze parameter wordt 2% (2020) (in plaats van 1% 2020), gelijk aan de lange termijn verwachting;
- de opbouw van de reeks parameter opbrengstenontwikkeling kantoren is gewijzigd voor de korte termijn. Deze parameter wordt 1 jaar langer (2021) op 0% gehouden (in plaats van 1% in 2021);
- de langjarige gemeentelijke rekenrente is in de Zomernota (juni 2019) voor de grondexploitaties verlaagd van 3% naar 2,5% (voor 2020 wordt 2,46% gehanteerd);

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

In een schema ziet dit er als volgt uit:

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Kosten	0%	3%	2%	2%	2%
Opbrengsten					
- Woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%
- Bedrijventerreinen	0%	2%	2%	2%	2%
- Kantoren	0%	0%	1%	2%	2%
Rente					
BIE	2,46%	2,5%	2,5	2,5	2,5%
Overige gronden	2%	2%	2%	2%	2%

Doordat het prijspeil 1-1-2020 voor de opgenomen kosten en opbrengsten van toepassing is, wordt de kosten- en opbrengstenparameter voor 2020 op 0% gezet.

Programmering en planning

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

Woningbouw

In de periode tot 2028 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 736 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2020 tot 2028 van 82 woningen: t/m 2022 gemiddeld jaarlijks 114 woningen en in de periode tot 2028 gemiddeld jaarlijks 63 woningen. Dit is in lijn met het afgelopen jaar, gemiddeld ligt dit iets hoger maar dit komt door het verkorten van de looptijd in een aantal grondexploitaties. Het vorig jaar toegevoegde gemeentelijk deel van de uitgifte in het plan Kop Boulevard (360 woningen) blijft een substantieel deel van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte met een jaarlijks gemiddelde uitgifte van 42 woningen is laag te noemen. De reden is niet een afname van de vraag maar een gebrek aan aanbod. Om in de toekomst aan de vraag naar woningbouw kavels te kunnen voldoen zal op korte termijn samen met de Raad onderzocht moeten worden welke gronden in productie zouden kunnen worden genomen.

Bedrijventerreinen

Per 1-1-2020 is nog circa 27 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (10,3 hectare), het Euregiobedrijvenpark (6,7 hectare) Josink Es (4,3 hectare) en de Ossenboer (4,1 hectare). In het MPG 2020 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2022 van 3,1 hectare, in de periode 2023 - 2030 van 2,2 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkende markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, voorzichtigheidshalve lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.

Kantoren

Als onderdeel van de eerder genoemde visie op werklocaties is kwantitatief naar de voorraad en behoefte aan kantorenlocaties gekeken. In 2020 zal als onderdeel van de uitvoeringsagenda een nadere kwalitatieve afweging worden uitgewerkt.

Het aanbod aan kantoorkavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, de Zuiderval en de Creatieve Campus. De plancapaciteit in het MPG 2020 is circa 61.000 m² bvo tot en met 2035, wat neerkomt op gemiddeld circa 3.600 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2020 van 4.100 m² bvo per jaar en in de periode na 2020 van 3.800 m² bvo per jaar.

Grondprijzen 2020

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

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

In september - oktober 2019 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor

2020 voortgekomen. Gemiddeld is in het MPG 2020 sprake van een grondprijsstijging voor de woningbouw van 1%. De grondprijzen voor bedrijventerreinen stijgen met gemiddeld 2% en de kantoren zijn gelijk gebleven met vorig jaar. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande tabel.



Overige gronden

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2019 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

C Uitgangspunten risicoberekening

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

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

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

Voor de overige parameters (kostenstijging, inkomstenstijging en rente) zijn voor alle risicoberekeningen dezelfde bandbreedte aangehouden.

Gehanteerde bandbreedtes

Wanneer wordt uitgegaan van een gelijke negatieve als positieve bandbreedte wordt ingeschat dat de kans op een daling en stijging even groot is. Er is dan sprake van een 'neutraal risico'.

Wanneer aan de kostenkant de negatieve bandbreedte groter is dan de positieve bandbreedte is de kans op een daling groter dan de kans op een stijging. Wat betreft de kosten is dat een positief risico. Een negatief risico is wanneer de kans op een stijging groter is dan de kans op een daling. Voor de opbrengstenkant geldt precies het omgekeerde.

Bandbreedte kostenstijging, opbrengstenstijging en rente

De volgende bandbreedtes zijn gehanteerd.

Kostenstijging: - 1,00 % vs + 1,00 %
Inkomstenstijging: - 1,00 % vs + 0,00 %
Rente: - 0,5 % vs + 0,5 %

Kostenstijging:

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

Inkomstenstijging

In de grondexploitatie is als uitgangspunt genomen een opbrengstenstijging van langjarig 2%. Gegeven de huidige marktontwikkelingen waarbij de hogere bouw- en grondkosten de financierbaarheid belemmeren (opties voor kavels worden al teruggegeven omdat realisatie van een woning te duur wordt) en de tegenvallende verkopen op de kantorenmarkt) wordt uitgegaan van een risicobandbreedte van - 1% en + 0%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 2%.

Rente

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

Bandbreedte faseringsrisico

De bandbreedte van marktrisico's wordt aangegeven in een basis en worst-case scenario. Voor het faseringsrisico geven we aan met hoeveel jaren vertraging op de uitgifte er rekening wordt gehouden t.o.v. de bijgestelde fasering van de grondexploitatie. In het basis scenario gaan we ervan uit dat de uitgifte conform planning verloopt. In het worst-case scenario gaan we uit van een mogelijke vertraging met 1 jaar. Deze inschatting wordt ingegeven door de verbeterde markt voor woningbouw en aantrekkende markt voor bedrijventerreinen maar nog niet herstelde markt voor kantoren.

Bandbreedte grondprijrisico

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

Woningbouw

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

Voor de woningbouw houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de in voorgaande jaren uitgevoerde grondprijsverlagingen en de aantrekkende woningbouwmarkt. Voor alle termijnen neutraliseren we het grondprijrisico. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte), niettemin blijft het in evenwicht.

Bedrijventerrein

Looptijd in jaren	Bandbreedte
0 t/m 3	-10% vs +0%
4 t/m 10	-25% vs +20%
>10	-30% vs +30%

Ondanks een lichte verbetering van de grondprijsontwikkeling in de markt voor bedrijventerreinen blijven de vooruitzichten onzeker. Voorzichtigheidshalve handhaven we de bandbreedtes. Voor de korte en middellange termijn wordt de grondprijsontwikkeling licht negatief ingeschat. Voor de (middel)lange termijn hanteren we de benadering, waarbij de bandbreedtes van de grondprijzen in deze staffels in evenwicht zijn en breder wordt naarmate de looptijd toeneemt. Wanneer de stijgende trend zich voortzet zullen we de bandbreedtes heroverwegen.

De gedachte achter de breedte van de bandbreedte komt voort uit het idee dat het risico in het project toeneemt, naarmate de looptijd langer wordt. Hiervoor kan bijvoorbeeld aangesloten worden bij de Residex voor woningbouw. Dit is een theoretische berekening wat het effect op de grondprijzen is van enerzijds een ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen en anderzijds de ontwikkeling van de bouwkosten. Op basis van deze theoretische index zijn de grondprijzen voor woningbouw tussen 2010 en 2016 met bijna 80% gedaald. Vervolgens zijn de prijzen weer met circa 275% gestegen tussen 2016 en 2020. In de praktijk variëren de grondprijzen niet zo extreem als bij deze index. De bandbreedtes zijn daarom lager vastgesteld.

Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2020

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 2020 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m² bvo per bestemming:

Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling

Categorie	Bijdrage m2 bvo
Woningen	EUR 21,-
Woningen middenhuur	EUR 15,-
Kantoor	EUR 12,-
Winkels	EUR 30,-
Horeca	EUR 24,-
Bedrijven	EUR 12,-
Maatschappelijk	EUR 6,-

Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2020

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

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

Hierbij wordt de eindwaarde systematiek toegepast. Een methode waarbij de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet, rekening houdend met rente en kosten- en 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 jaarsnede 2019 per complex

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	Boekwaarde op 1-1-2019	mutaties 2019			Boekwaarde 31-12-2019
				investering	inkomsten	saldo kst/opbr.	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	14.664.447	463.672	494.789	-31.117	14.633.330
1.1.1.14	129	Brunink, Het	-353.179	97.226	876.275	-779.049	-1.132.228
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	26.008.311	1.237.538	4.444.309	-3.206.771	22.801.540
1.1.1.19	145	Beekwoude	921.023	367.111	0	367.111	1.288.135
1.1.1.20	132	WC Stokhorst	-968.431	514.842	2.520	512.322	-456.109
1.1.2.03	123	Rosinkweg, Usselo	-1.160	204.471	0	204.471	203.311
1.2.1.18	470	Laares, De	5.756.726	304.054	792.633	-488.579	5.268.146
1.2.1.23	239	Geessinkweg-Bijvank	160.562	8.688	0	8.688	169.250
1.2.1.31	260	Kansrijke Stedelijke Locaties	86.899	270.074	961.596	-691.522	-604.623
1.2.1.32	261	De Bothoven	-1.294.689	19.244	0	19.244	-1.275.446
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek	-18.676.519	971.092	813.010	158.081	-18.518.437
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost	-31.301	622.783	0	622.783	591.482
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	2.165.212	793.749	304.720	489.029	2.654.241
1.2.2.22	248	Blekerij (vml. Texoprint)	653.656	26.905	0	26.905	680.562
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	-7.774.808	327.053	175.000	152.053	-7.622.755
2.1.1.08	287	Euregiopark II	6.240.496	244.002	1.697.290	-1.453.288	4.787.209
2.1.1.10	289	Josink-es	9.907.198	294.893	1.465.096	-1.170.203	8.736.995
2.1.1.16	299	B&S Valley	2.004.822	120.650	541.200	-420.550	1.584.272
2.2.1.08	328	Westerval	2.093.184	70.918	2.093.164	-2.022.246	70.939
2.2.1.17	296	Twekkeler-es (3e havenarm)	3.408.637	1.290.104	0	1.290.104	4.698.740
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	7.595.282	247.006	426.691	-179.685	7.415.597
2.2.1.19	360	Zuiderval	15.947.776	3.774.595	1.241.555	2.533.040	18.480.817
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat	69.281	22.283	0	22.283	91.564
2.2.2.07	336	Hornbach	4.059.229	589.918	0	589.918	4.649.147
				0		0	
Sub-totaal lopende grondexploitaties MPG2020			72.642.656	12.882.870	16.329.849	-3.446.978	69.195.677
af: afgesloten grondexploitaties							
bij: nieuwe grondexploitaties							
1.2.1.36	263	BMW II	0	239.714	0	239.714	239.714
2.1.1.17	362	Brandweerkazerne Glanerbrug	0	86.634	187.000	-100.366	-100.366
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	0	5.249.853	0	5.249.853	5.249.853
Totaal lopende grondexploitaties MPG2020			72.642.656	18.459.071	16.516.849	1.942.223	74.584.878

Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat

MPG 2019

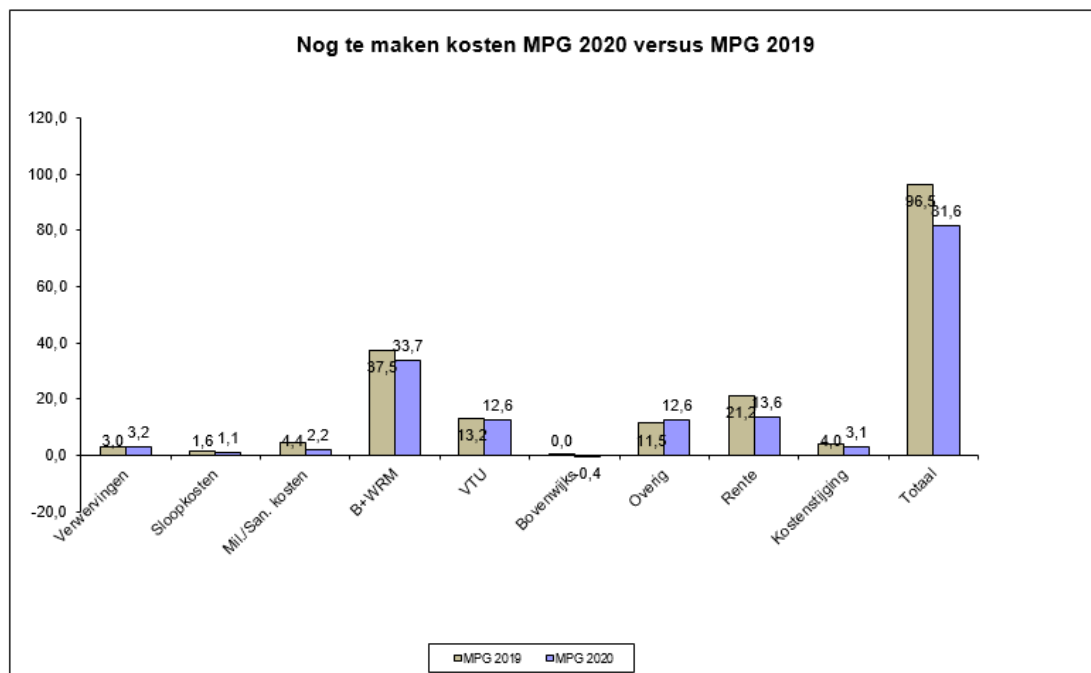
bouwgrond in exploitatie (BIE)

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

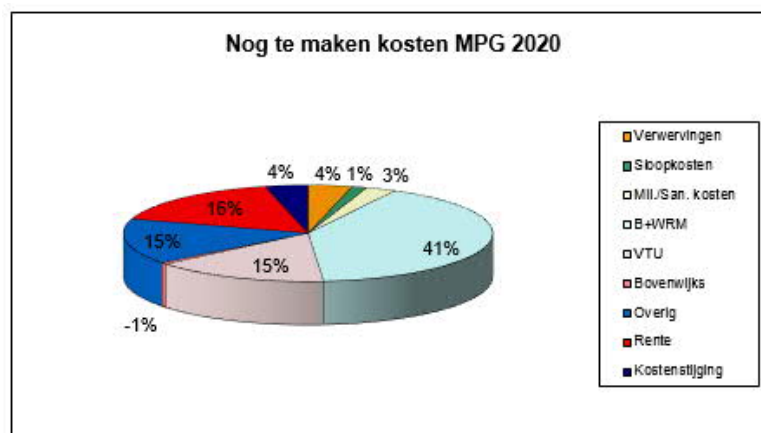
Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar	eindresultaat complex				eindresultaat op NCW per 1-1-2020		eindresultaat op EW per 1-1-2020		
				boekwaarde op 31-12-2019				winstgevend	verlieslatend	winstgevend		verlieslatend
				van afsl.		winstgevend	verlieslatend			nog te realiseren	gerealiseerde winst	
			D									
1.1.1.10	122	Eschmarke	V 2028				14.633.330		10.532.658			12.587.501
1.1.1.14	129	Brunink	W 2027			-1.132.228		-8.275.421		-2.437.453	-5.837.968	19.980.159
1.1.1.15	130	Vaneker	V 2028				22.801.540		16.718.503			1.417.590
1.1.1.19	145	Beekwoude	V 2021				1.288.135		1.362.543			193.298
1.1.1.20	132	WC Stokhorst	W 2020			-456.109		-273.045		-27.857	-245.188	5.735.262
1.1.2.03	123	Rosinkweg	V 2020				203.311		189.508			205.725
1.2.1.18	470	Laares	V 2021				5.268.146		5.512.555			
1.2.1.23	239	Geessinkweg	V 2020				169.250		201.691			
1.2.1.31	260	Bouwen in de wijk (KSL)	W 2022			-604.623		-209.194		-57.556	-151.637	
1.2.1.32	261	Bothoven, de	W 2021			-1.275.446		-171.782		-150.098	-21.684	
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	W 2032			-18.518.437		-12.157.220		-2.185.049	-9.972.171	
1.2.1.34	249	Boswinkel Oost-Woonplaats	V 2022				591.482		515.171			525.474
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	V 2025				2.654.241		489.145			550.857
1.2.1.36	263	BIW II	W 2023			239.714		-649.235		-649.235	0	
1.2.2.22	248	Boekelo Bleekerij	V 2020				680.562		698.986			712.966
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	V 2020			-7.622.755		-4.876.042		-1.405.475	-3.470.568	
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	V 2031				4.787.209		129.113			163.746
2.1.1.10	289	Josink Esch	V 2027				8.736.995		4.221.690			4.946.383
2.1.1.16	299	B&S Valley	V 2035			1.584.272		-31.860		-26.785	-5.075	
2.1.1.17	362	Brandweerkazerne Glanerbrug	V 2021				-100.366		74.519			77.529
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	W 2030			5.249.853		-1.194.473		-1.194.473	0	
2.2.1.08	328	Westerval	V 2020				70.939		130.082			132.684
2.2.1.17	296	Ossenboer	V 2028				4.698.740		620.963			742.108
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	V 2024				7.415.597		6.669.811			7.364.010
2.2.1.19	360	Zuiderval	V 2027				18.480.817		17.549.303			20.561.805
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	W 2023			91.564		-1.551		-1.551	0	
2.2.2.07	336	Hornbach	W 2021			4.649.147		0		0	0	
			0									
		TOTAAL				-17.795.049	92.379.927	-27.839.824	75.897.098	-8.135.533	-19.704.291	
						74.584.878		48.057.274		-27.839.824		75.897.098
								-23.456.388	65.616.240			
								42.159.853		48.057.274		

Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2019 met 15 % gedaald van 96,5 miljoen euro naar 81,6 miljoen euro. Dit veroorzaakt door een afname van de kosten bouw- en woonrijpmaken (o.a. bijstelling actuele ramingen) en afname rentekosten, maar ook door het verkorten van de fasering van een aantal grondexploitaties. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat er drie grondexploitaties (BIW II, Brandweerkazerne Glanerbrug en Oostkrans Usseleres) zijn toegevoegd en deze 14% van de nog te realiseren kosten voor hun rekening nemen. Waarbij de Oostkrans Usseleres het grootste deel (13%) voor haar rekening neemt. Zonder deze toevoegingen zijn de nog te maken kosten met 29% gedaald.

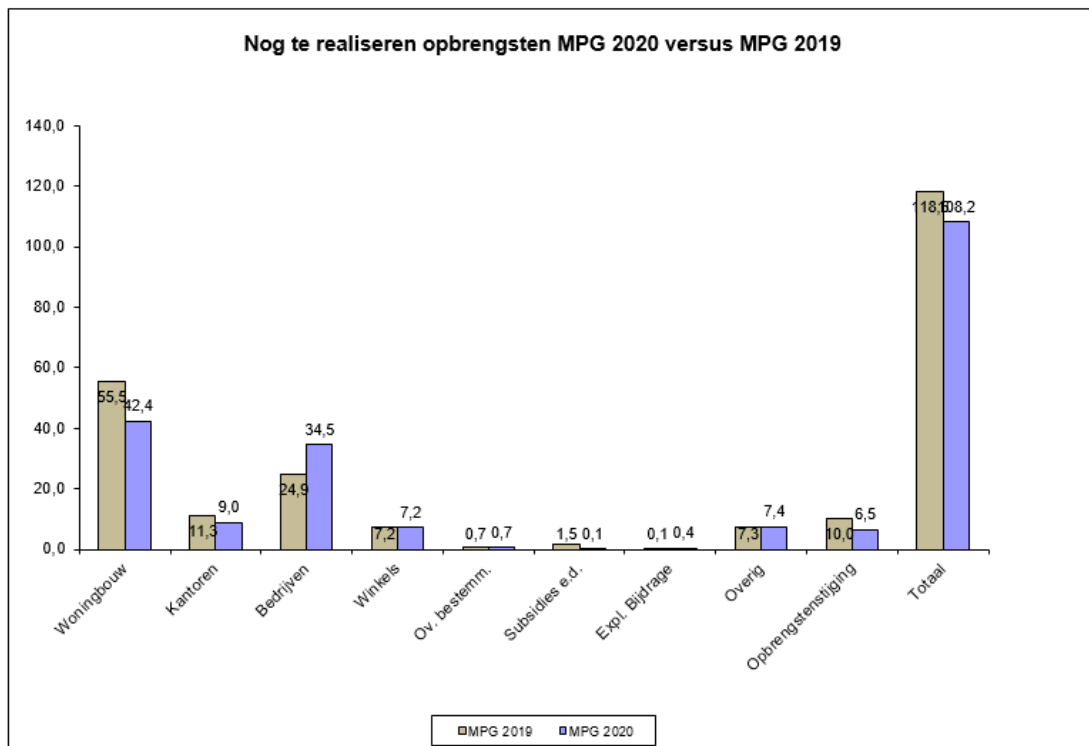


De nog te maken kosten bestaan voor bijna 41% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de rentekosten de grootste post. De (ambtelijke) planvoorbereidingskosten (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU)) bedragen in totaal 15% van de totale kosten.

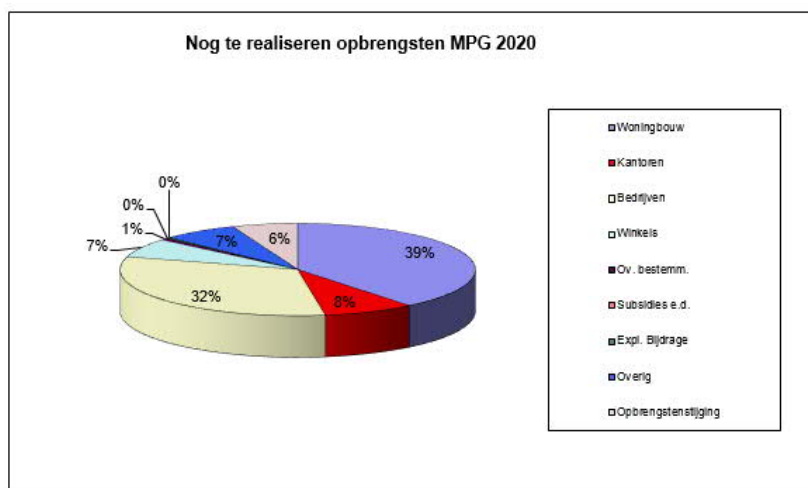


Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

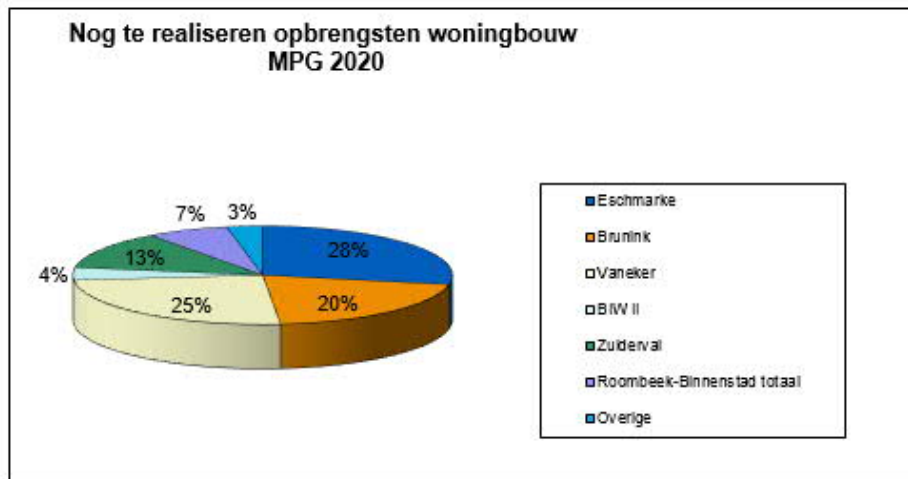
De nog te realiseren opbrengsten zijn met 9% gedaald van 118,5 miljoen euro naar 108,2 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de gerealiseerde verkopen van zowel gronden voor woningbouw als ook bedrijventerreinen. Ook hier dient het toevoegen van de drie nieuwe grondexploitaties (BIW II, Brandweerkazerne Glanerbrug en Oostkrans Usseleres) welke 17% van de nog te realiseren opbrengsten voor hun rekening nemen in ogenschouw genomen te worden. Overigens neemt Oostkrans Usseleres hiervan 16% voor haar rekening. Zonder deze toevoeging zijn de nog te realiseren opbrengsten met 28% gedaald.



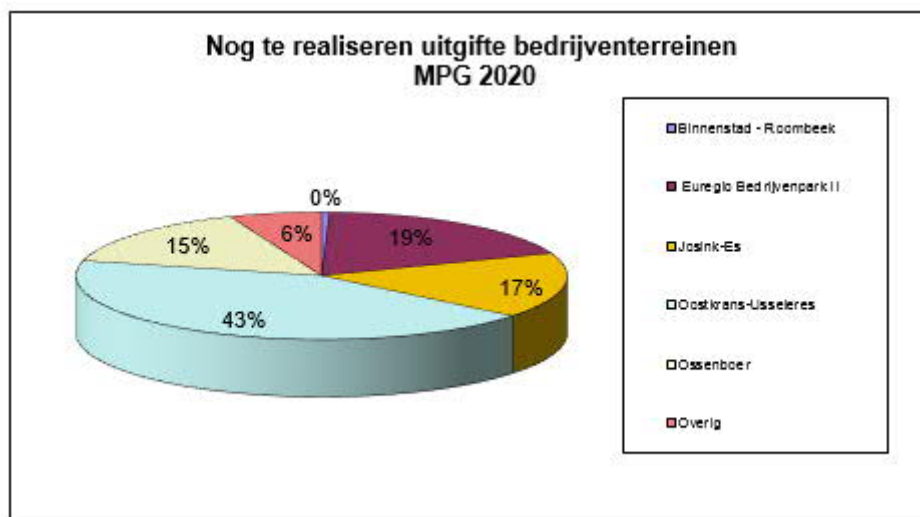
De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 39% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 61% valt onder te verdelen in 32% uit de bedrijventerreinen, 8% uit de kantoren, 7% uit winkels en 14% uit overige opbrengsten.



Wat betreft de woningbouwprojecten moet 28% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project de Eschmarke. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten als volgt: Brunink 20%, Zuiderval 13%, Vaneker 25% en Roombeek-binnenstad 7%. Dit is licht gewijzigd ten opzichte van het MPG 2019 door het toevoegen van de nieuwe grondexploitatie BIW.



Bij de bedrijventerreinen heeft de nieuwe grondexploitatie Oostkrans Usseleres het grootste aandeel met 41%. Daarnaast hebben het Euregiobedrijvenpark, Josink Es en de Ossenboer het grootste aandeel (samen 51%) in het totaal van de nog te realiseren opbrengsten. Dit is afwijkend van het MPG 2019 door de toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Oostkrans Usseleres.



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

MPG 2019

bouwgrond in exploitatie (BIE-ATSC)

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

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar van afsl.	eindresultaat complex				eindresultaat op NCW per 1-1-2020		eindresultaat op EW per 1-1-2020		
				boekwaarde op 31-12-2019				winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend	
				winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend	nog te realiseren		nog te realiseren	gerealiseerde winst	
	111	Ruwenbos	✓ 2020		4.983		7.105		6.966			7.105
	128	Diekman	W 2020	-6.007.009		-6.154.781		-6.034.099		0	-6.154.781	
	131	Mr de Wolfstraat II Boekelo Algemeen	✓ 2020		2.427		2.487		2.438			2.487
	133	GB Diekman S&L	W 2022	-130.238		-580.237		-546.770		-111.640	-468.597	
	146	GB Spoorzone Lonneker	W 2022	1.190		-25.964		-24.466		-2.595	-23.369	
	218	Horstlanden Veldkamp	✓ 2020		16.089		43.805		42.946			43.805
	254	Stroinkslanden	W 2020	-139.520		-142.953		-140.150		0	-142.953	
	257	Brede school	W 2021	-1.080.722		-1.037.205		-996.929		-82.096	-955.109	
	281	Marssteden	W 2020	-36.784		-6.189		-6.067		-3	-6.185	
	283	B&S 2	✓ 2020		522.642		106.917		104.820			106.917
	335	GB MST HAAKSBSTR	W 2020	-289.045		-292.656		-286.917		73	-292.728	
	392	Stationsomgeving	✓ 2024		0		184.867		167.440			184.867
			0									0
		T O T A A L		-7.682.128	546.141	-8.239.984	345.181	-8.035.399	324.610	-196.261	-8.043.723	
				-7.135.987		-7.894.803		-7.710.789		-8.239.984		345.181
										-7.894.803		

Bijlage 6 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2019

COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN													
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2019													
MPG 2020													
bedragen x 1.000 euro													
	boekwaarde per 31-12-'18	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-'18	verwervingen	overige kosten	investeringen	des- investering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-'19	Voorziening	balanswaarde per 31-12-'19	Stille reseve	boekwaarde per m2
FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2))													
Algemeen	0	0	0						0	0	0	0	0
gronden MVA	35.339	0	35.339	0	1.006	1.006	-6.441	-18.771	11.134	0	11.134	3.759	6
gronden VHG	4.048	0	4.048	0	232	232	-156	-175	3.948	0	3.948	1.374	4
Sub-totaal	39.387	0	39.387	0	1.238	1.238	-6.597	-18.946	15.082	0	15.082	5.134	5
GRONDVOORRAAD: (in m2)													
	boekwaarde per 31-12-'18	aanpassing categorien	boekwaarde per 31-12-'18	verwervingen	verkopen	overboekingen	boekwaarde per 31-12-'19	verplichtingen	boekwaarde incl. verpl.				
Algemeen	0	0	0						0				
gronden MVA	2.001.940	0	2.001.940	0	-306	-262.024	1.739.610	132.531	1.872.141				
gronden VHG	1.187.343	0	1.187.343	0	-69.636	-33.898	1.083.809	-28.080	1.055.729				
Sub-totaal	3.189.283	0	3.189.283	0	-69.942	-295.922	2.823.419	104.451	2.927.870				