

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM
14 april 2022

ONS KENMERK
2200026509

BEHANDELD DOOR
C.J. Pegman

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER

ONDERWERP

MPG projectenrapportage in projectview

Geachte leden van de Raad,

Namens het college, bieden wij u de halfjaarlijkse digitale MPG- projectenrapportage "Projectview" (peildatum 1 april 2022) aan. Projectview heeft tot doel u te informeren over ontwikkeling en voortgang van de projecten. De applicatie is overigens altijd raadpleegbaar, het is een informatie-instrument (hoe gaat het met de afzonderlijke projecten) en geen besluitvormingsinstrument.

In de huidige versie van Projectview wordt gerapporteerd over de lopende gemeentelijke grondexploitaties welke deel uitmaken van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). Projectview geeft een terugblik over de periode van 1 oktober 2021 tot 1 april 2022 en een vooruitblik op de periode 1 april 2022 tot 1 oktober 2022.

Omdat per 01-01-2022 de bij de projecten behorende grondexploitaties in het MPG zijn herzien, betekent dit in financiële zin dat eventuele wijzigingen van saldi in deze rapportage moeten worden gerelateerd aan de (nog vast te stellen) grondexploitaties van het MPG 2022. Tot de peildatum 1 april hebben zich in de projecten nog geen wijzigingen voorgedaan die ertoe leiden dat de ramingen en financiële resultaten van de grondexploitaties uit het MPG 2022 tussentijds moesten worden aangepast.

De hoge inflatie zal negatieve gevolgen hebben voor de resultaten van de grondexploitaties

In onze grondexploitaties houden we voor dit jaar en volgend jaar al rekening met extra kostenstijgingen als gevolg van mondiale economische ontwikkelingen. De oorlog in Oekraïne zorgt voor nieuwe kostenstijgingen die we eerder nog niet konden voorzien. Op dit moment zien we in de grondexploitatie-projecten dat de ramingen voor civiele werken (kosten aannemers) door de snel stijgende prijzen van energie, grondstoffen en lonen binnen enkele weken soms alweer achterhaald zijn. Zo lagen in februari van dit jaar de materiaalkosten zo'n 11% hoger dan in 2021. In januari ging ook een nieuwe CAO in voor de bouw met een loonstijging van 3,6%. De gestegen kosten raken de marges van bouwers. Aannemers zullen deze kosten proberen door te berekenen aan hun afnemers, waaronder ook de gemeente. Dat dit alles leidt tot kostenoverschrijdingen en aanpassing van ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten in de grondexploitaties, lijkt inmiddels onvermijdelijk.

In de projectenrapportage van 1 oktober 2022 zullen wij een nadere toelichting kunnen geven welke financiële effecten de hoge inflatie heeft op de portefeuille van de gemeentelijke grondexploitaties.

Projectview wordt stapsgewijs doorontwikkeld tot een gemeente-breed digitaal projectendashboard, waarin over alle projecten wordt gerapporteerd. Een eerste stap hierin zal zijn het toevoegen van de particuliere grondexploitaties. Door prioritering binnen domein Fysiek is de oplevering van de particuliere grondexploitaties in Projectview vertraagd. Wij hopen dat deze met het peilmoment van oktober 2022 aan het dashboard zijn toegevoegd.

Hierna informeren wij u in het kort over een aantal projecten.

- **Centrumkwadraat Molenstraat zuidzijde.** Met de ontwikkelaar voor de locatie Bölke is een koop/verkoopovereenkomst afgesloten. Voor het pakhuiskwartier zijn de gesprekken met de SJHT over de aankoop van de flat aan de Molenstraat 78 afgerond. Op 8 maart heeft het college het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd.
- **Kop Boulevard:** LIFE/Ten Brinke hebben aangegeven dat het huidige plan niet haalbaar is (als gevolg van hogere bouwkosten). Na overleg en onderhandelingen heeft de gemeente in februari overeenstemming bereikt met LIFE en Ten Brinke over aanpassingen van het plan. De komende periode worden de afspraken over de vastgoedontwikkeling omgezet naar overeenkomsten en een ambitiesdocument. Deze worden vervolgens voorgelegd aan het college en/of de raad. Daarna zal ook een nieuw concept bestemmingsplan gemaakt worden voor deelplan 1, zodat de realisatie van dit deelplan kan starten. Op dit moment wordt overleg gevoerd met ING over de verwerving van hun kantoorpand. Verder wordt de aanbestedingsprocedure voor de sloop van het SLO-pand gestart waarna de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden starten.
- **Leuriks Oost:** in september is het bestemmingsplan vastgesteld. Door de Raad van State is een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening afgewezen. Op dit moment wordt de behandeling van de beroepsprocedure afgewacht. De voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken zijn afgerond en er wordt begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. In de komende periode wordt de verkoopfase voorbereid en het inrichtingsplan getekend.
- **Oostkrans Usseleres:** de grondexploitatie Oostkrans Usseleres is op 30 september vastgesteld. Met het project wordt 10 hectare netto bedrijventerrein gecreëerd, bedoeld om te voorzien in de groeiende uitbreidingsvraag van lokale bedrijven. In de afgelopen maanden is met Ennatuurlijk overlegd over het verleggen van het warmtenet in het gebied van de Oostkrans. Verder is onderzocht op welke wijze de interne ontsluiting van het gebied het best kan worden vormgegeven en is er overleg geweest met andere stakeholders in het gebied, waaronder het dierenasiel en Nouryon (betreffende de zoutwinning). Ten slotte is gewerkt aan een bestek voor het bouwrijp maken van het terrein. In de komende periode blijven deze thema's en activiteiten op de agenda.
- **Zuiderval, Hofkwartier:** de bouw van het appartementencomplex op het Hofkwartier is zo goed als gereed. De grond voor bedrijven in de tweede rij van het deelplan Eeftink is volledig uitgegeven. In het komend halfjaar wordt de oplevering van het appartementencomplex Hofkwartier verwacht. In beleidsmatige zin wordt de ontwikkeling van een nieuw handelingsperspectief voor kantoren voorzien, dit kan van invloed zijn op de 1^e rij van het Eeftink (direct aan de Zuiderval).

• **Zuiderval, Janninkkwartier:** In de afgelopen periode zijn 2 zelfbouwkavels en grond voor 30 woningen in de vrije sector huur aan Van Wonen uitgegeven. In het deelplan Canvas is start bouw voorzien. Verder wordt intensieve bouwactiviteit voorzien in de deelgebieden B, C en D en start de verkoop van deelgebied G.

• **Zuiderval, Cromhoff:** in oktober 2021 is de ontwikkelvisie vastgesteld en is nader onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van het noordelijk plandeel. Verder is een verkenning gestart van de mogelijkheden voor samenwerking met Cromhoffpark BV voor de 1e fase van de planontwikkeling en verdere uitwerking richting bestemmingsplan en bouwplan.

• **Roombeek, Spoorzone middengebied:** van deelplan 't Zeggelt Fase I zijn alle kavels verkocht. Van Fase II zijn, op twee reserveringen na, alle kavels verkocht en geleverd. Deelplan Bruningmeijer is bijna afgerond. In de komende maanden wordt o.m. de verkoop van Fase III voorbereid en worden de woningen in Bruningmeijer opgeleverd.

• **Roombeek, Boddenkamp:** de laatste kavels worden nu verkocht. Het verleggen van de busbaan tussen de Kottendijk en de Deurningerstraat is in voorbereiding. In de komende maanden wordt de nog resterende openbare ruimte ingericht en overgedragen aan beheer.

• **Roombeek, Mekkelholt Fazantplein:** in de afgelopen maanden is de -klimaat adaptieve- openbare ruimte nabij het Fazantplein en het Maninaterrein ingericht. De ontwerpfase van het Speeltuingebouw is gestart. De komende maanden wordt het oude speeltuingebouw gesloopt en de vergunningsprocedure voor het nieuwe gebouw gestart.

• **Brunink:** van de velden 1, 2,4, 5 en 6 zijn alle kavels verkocht en nagenoeg alle woningen zijn gerealiseerd. Alle kavels behorend tot veld 3 zijn verkocht en worden nu bebouwd. In de komende maanden wordt veld 4 definitief ingericht.

• **Vaneker:** in het afgelopen half jaar zijn in 't Vaneker 24 kavels verkocht in de deelgebieden Zuidkamp en Schil. Tevens zijn 4 panden verkocht. De voorbereiding voor de verkoop van kavels in 2022 is in december gestart. Voor het innovatief waterproject Erve Brandemaat is het woonrijp maken nagenoeg afgerond, m.u.v. de wegen en inritten bij de woningen. Vooruitblik: Het streven is om 2 keer per jaar kavels op de markt brengen van diverse grootte en afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt. Het woonrijp-maken van de wegen en inritten van Erve Brandemaat wordt verder afgerond. Het groenplan binnengebied/kern 't Vaneker zal grotendeels worden aangelegd. Delen waar woningbouw is voltooid worden woonrijp gemaakt.

• **B&S Valley:** In de afgelopen periode is het nieuwe bestemmingsplan ter visie gelegd. Verder is een koopovereenkomst met Micronit getekend voor de levering van een bouwkaavel. Met ASR Dutch Science Park Fund is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan en met Domijn en de Veste zijn de plannen over ontwikkeling van het woongebouw op het Kennispark verder uitgewerkt. In de komende maanden zal het nieuwe bestemmingsplan worden vastgesteld en de grond worden geleverd aan Micronit. Verder zal een nieuw ontwerp worden gemaakt van de openbare en (een deel van) de private ruimte gelegen nabij de Institutenweg. Er wordt verder gewerkt om te komen tot een overeenkomst met Domijn over de ontwikkeling van het woongebouw. Met ASR worden de gesprekken gestart over de ontwikkeling van het eerste werkgebouw. Voor de nieuw te bouwen parkeergarage Kennispark zal een programma van eisen worden opgesteld. Verder wordt een slimme verbinding tussen de UT-campus en Kennispark gerealiseerd.

• **Euregio bedrijvenpark:** er is veel vraag naar (grotere) bedrijfskavels. Per 1 januari was nog 4,6 hectare uit te geven. Op dit moment is ongeveer 2,5 hectare in optie of reservering. De verwachting is dat het komende halfjaar daarvan ruim 80% wordt verkocht. Een algemeen aandachtspunt is dat nagenoeg alle bedrijfskavels in Enschede uitverkocht raken.

• **Hornbach:** de infrastructuur rondom het terrein is conform afspraken aangepast. De kruising Zuiderval was de grootste ingreep, deze is klaar en in gebruik genomen. Opening voor het publiek heeft plaatsgevonden op 30 maart. De openingshandeling is verricht door burgemeester Bleker. In de komende maanden zal de definitieve afrekening van kosten met Hornbach plaatsvinden.

• **Moskee Kuipersdijk:** Het bestemmingsplan Kuipersdijk 2020 is op 31 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Verder is besloten te komen tot uitwerking van een plan waarmee parkeren voor bezoekers van de Moskee te allen tijde goed geregeld is, zonder dat er overlast ontstaat voor omwonenden en ondernemers. De gemeente heeft inmiddels van de Raad van State bericht ontvangen dat beroep is aangetekend tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Als de gemeente meer informatie over het beroepschrift heeft ontvangen van de Raad van State zal de Raad hierover nader worden geïnformeerd. De afhandeling van het beroep zal naar verwachting ruim meer dan een jaar duren. Als het bestemmingsplan vervolgens onherroepelijk wordt, levert de gemeente de kavel binnen 3 maanden aan de ISN.

Nadere details over alle projecten vindt u in Projectview.

Met u is afgesproken dat “niet meer bij te sturen afwijkingen buiten de kaders” altijd separaat aan u worden voorgelegd. Hierbij merken wij volledigheidshalve op dat de informatie ten aanzien van de grondexploitatie bij de projecten inzichtelijk is gemaakt op abstract niveau. Op detailniveau (MPG en/of vastgestelde grondexploitaties) heeft u in het verleden geheimhouding bekrachtigd gelet op de financieel-economische belangen van de gemeente. De detailinformatie mag niet gedeeld worden met anderen.

Heeft u vragen over projectview of over de projecten, neem dan contact op met de desbetreffende projectmanager of opdrachtgever Rob Oude Bruinink.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)