

**GEMEENTE ENSCHEDE**

**MEERJAREN**

**PERSPECTIEF**

**GRONDBEDRIJF**

**2024**

**DEEL 1**



**ENSCHEDÉ**



<b>1</b>	<b>Inleiding, doelen, leeswijzer .....</b>	<b>4</b>
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Doelen MPG.....	4
1.3	Leeswijzer .....	6
1.4	Infographics.....	6
<b>2</b>	<b>Paragraaf Grondbeleid.....</b>	<b>9</b>
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Grondbeleid: visie en uitvoering .....	9
2.3	Ontwikkelingen 2023 .....	9
2.4	Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren .....	11
2.5	Financiële resultaten 2023 .....	15
2.6	Winstneming.....	17
2.7	Risico's in relatie tot de reservepositie .....	18
2.8	Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2023.....	20
2.9	Vooruitblik 2024 en verder .....	22
2.10	Programmering en planning.....	22
2.11	Verwachte nieuwe grondexploitaties 2024 .....	23
2.12	Beleidsproducten 2024 .....	25
<b>3</b>	<b>Realisatie en financieel resultaat 2023.....</b>	<b>26</b>
3.1	Algemeen .....	26
3.2	Weerstandsvermogen.....	26
3.3	Winstneming.....	28
3.4	Boekwaarde en financieringsbehoefte.....	29
3.5	Actualisatie kredietverlening .....	30
3.6	Bouwgrond in exploitatie.....	31
3.7	Gronden .....	34
3.8	Facilitair Grondbeleid.....	36
<b>4</b>	<b>Doorkijk Grondbedrijf .....</b>	<b>37</b>
4.1	MPG-prognoses .....	37
<b>5</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>41</b>
5.1	Bijlage 1 Begrippenkader MPG .....	41
5.2	Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten.....	44
5.3	Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2024 .....	47
5.4	Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2022 .....	48
5.5	Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat .....	50
5.6	Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaarde-ontwikkeling 2022 .....	54

# 1 Inleiding, doelen, leeswijzer

## 1.1 Inleiding

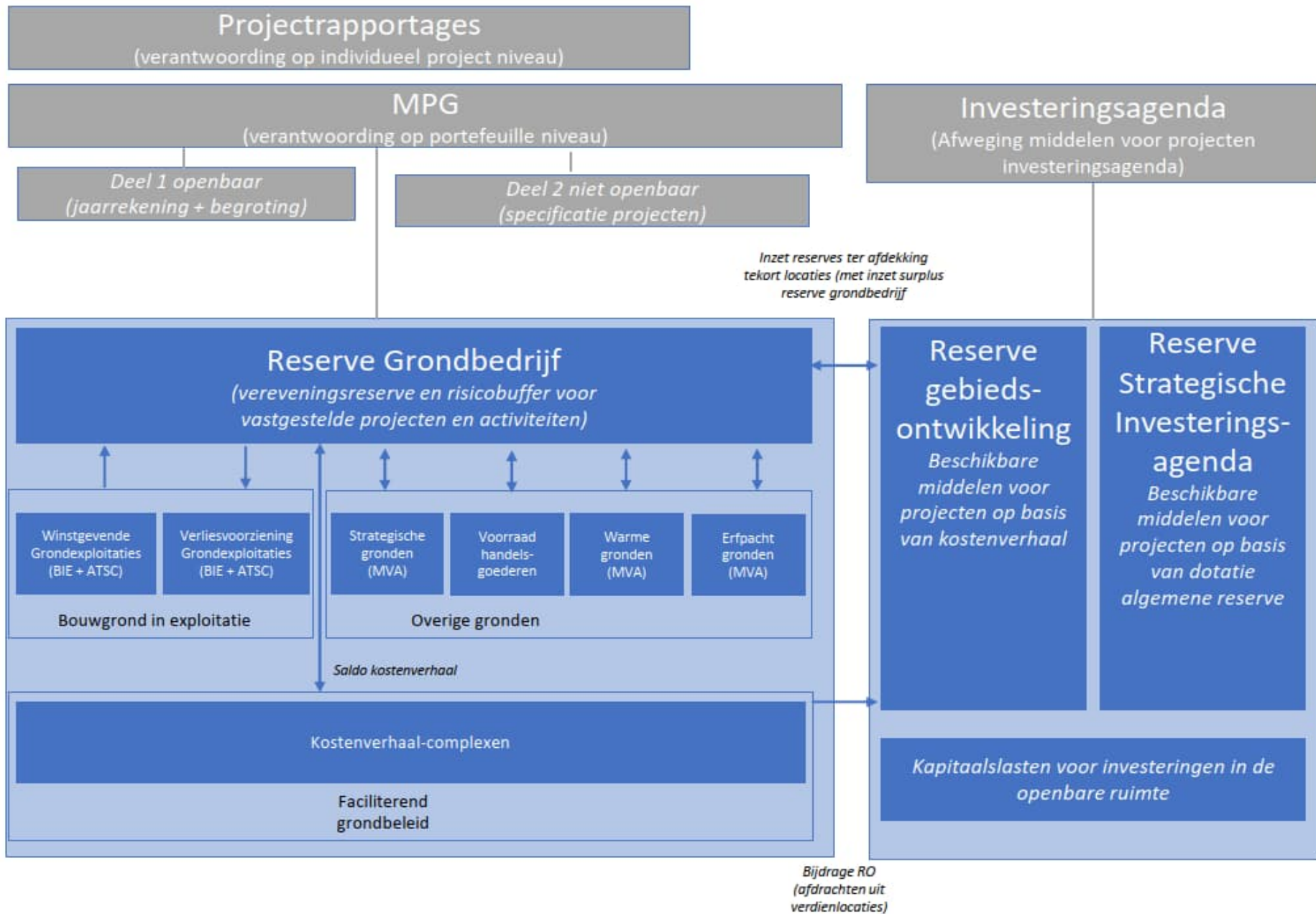
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

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

## 1.2 Doelen MPG

In het MPG wordt verslag gedaan van de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid ('realisatie') en wordt vooruit gekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2024 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2023 vastgelegd naar aanleiding van de realisatie en actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen. De actualisatie is op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. Het financiële resultaat is een prognose. De resultaten van de complexen komen voort uit de boekwaarde, de nog te maken kosten, de te verwachten opbrengsten en te realiseren winsten. De huidige administratie van het grondbedrijf en wijze van verantwoording staan samengevat weergegeven in navolgend figuur.



De besluitvorming over het MPG gebeurt, net zoals vorig jaar, voorafgaand aan het vaststellen van de jaarrekening. Op deze manier worden de geactualiseerde grondexploitaties meteen in de jaarrekening 2023 en de begroting 2024-2027 opgenomen. Daarmee is voor 2024 voor de complexen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Faciliterend Grondbeleid, het Erfpachtcomplex en de strategische grondvoorraad (MVA en VHG) het geactualiseerde budgetkader door de raad vastgesteld en zijn de budgetten beschikbaar om door de organisatie gebruikt te worden voor de realisatie van de bijbehorende projecten.

Met het MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven in:
  - De ontwikkelingen in 2023 in de verschillende complexen;
  - De ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf;
  - De ontwikkeling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf;
  - De ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf;
  - De in 2023 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan het begrotingsprogramma “Duurzaam, Wonen, Leven, Werken”;
  - De gehanteerde uitgangspunten en parameters;
  - De risico's;
- Input leveren voor de evaluatie en de actualisatie van het (grond)beleid;
- Een bijdrage leveren aan de P&C-producten (onder meer de jaarrekening en de programmabegroting).

### 1.3 Leeswijzer

Het MPG 2024 bestaat uit twee delen. Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin op hoofdlijnen de 'prestaties' van het afgelopen jaar en een geactualiseerd financieel toekomstperspectief van het Grondbedrijf. Ook worden de in de lopende grondexploitaties gerealiseerde bouwgronduitgiftes gerelateerd aan de begrote uitgiftes.

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

In dit openbare deel 1 is in hoofdstuk 2 de paragraaf Grondbeleid opgenomen als samenvattend verslag waarna in hoofdstuk 3 op onderdelen nader wordt ingegaan op de realisatie in 2023 en tot welke financiële uitkomsten dit leidt. In hoofdstuk 4 wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In de bijlage zijn onder andere de (nieuwe) kaders en de gehanteerde uitgangspunten voor het MPG opgenomen.

Ten slotte: alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2024, tenzij anders vermeld. Omdat op één decimaal achter de komma wordt afgerond, kan het voorkomen dat een totaal van een cijferreeks niet exact op decimalen sluit met de telling.

### 1.4 Infographics

## MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2024

### BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) BEGROTING VERSUS REALISATIE



#### Kosten:

Begroot: €22,2 miljoen  
Realisatie: €15 miljoen



#### Opbrengsten:

Begroot: €18,8 miljoen  
Realisatie: €12,4 miljoen

BRONNEN: BRONNEN  
BRONNEN BRONNEN BRONNEN BRONNEN  
BRONNEN BRONNEN BRONNEN BRONNEN  
BRONNEN BRONNEN

### VERKOPEN (PROGNOSE EN VERKOCHT) • NOG TE REALISEREN\*



Prognose: 276 woningen  
Realisatie: 267 woningen  
Nog te realiseren: 606 woningen



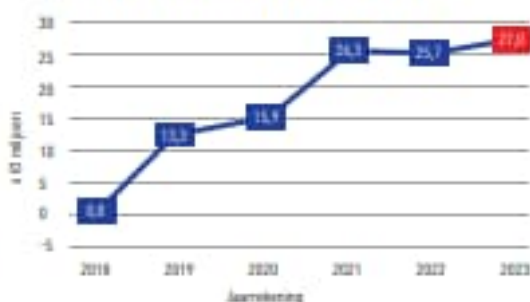
Prognose: 2,3 ha.  
Realisatie: 0,3 ha.  
Nog te realiseren: 14,6 ha.



Prognose: 1.020 m2 bvo  
Realisatie: 218 m2 bvo  
Nog te realiseren: 25.647 m2 bvo

\* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke gronduitgifte

### ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



### VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT (RISICORESERVERING)

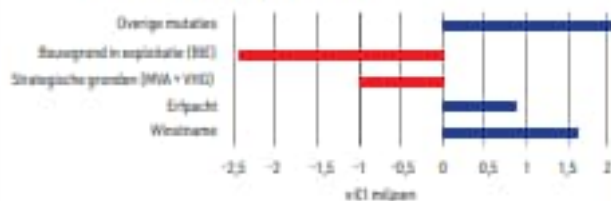
Daalt van € 14,9 miljoen naar € 11,8 miljoen

### RATIO GRONDBEDRIJF

Ratio: reserve GB/vereiste weerstandscapaciteit  
Ratio: 2,29\* (was 1,72 in 2022)

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

### MUTATIES RESERVE 2023



BRONNEN: BRONNEN  
BRONNEN BRONNEN BRONNEN BRONNEN  
BRONNEN BRONNEN

Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt geen onderdeel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus. Vanuit dit surplus is in 2021 een bedrag van € 5,7 miljoen gelabeld voor de in de Strategische Investeringsagenda opgenomen projecten.



## HOE STAAN WE ERVOOR?

- **Marktontwikkeling**, inflatie neemt af, koopkracht is gestegen, dat zijn positieve signalen voor m.n. de prospectie van de nu stilstaande (gestapelde) projectmatige bouw. Renteontwikkeling blijft onzeker.
- **Reserve Grondbedrijf** gezond, risico's zijn afgenomen. Grondbedrijf kan zelfstandig risico's binnen de huidige portefeuille opvangen.
- **Woningbouw**, prognose binnen het grondbedrijf wordt gehaald. De totale woningbouwproductie in Enschede blijft wel achter bij de ambities.
- **Bedrijventerreinen**, als gevolg van het Didam arrest kon in 2023 weinig worden verkocht, vraag blijft op peil, in verkoop zijnde voorraad volledig onder optie. De Marshoek wordt naar verwachting einde 2024 in verkoop gebracht.
- **Kantorenmarkt**, zeer kleine markt, laat nog geen herstel zien, vraag lijkt iets aan te trekken, verkoop gaat moeizaam, kleinschalig aanbod in Roombeek (CeeCee) volledig onder optie/reservering.

## NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN INVESTERINGSAGENDA)

### Centrumkwadraat

2e fase, realisatie 1.514 woningen

### Eschmarkerveld

Realisatie ongeveer 800 woningen

### Cromhoff

1e en 2e fase, realisatie 529 woningen

### De Kop

Realisatie 540 woningen

### Horstmanpark

Realisatie 520 woningen

## NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN MPG)

### Bouwen in de wijk III

Realisatie ongeveer 54 woningen

## PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN (IN 2023)

Afgesloten overeenkomsten voor 203 grondgebonden woningen).

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 132 woningen (65 gestapelde woningen en 67 grondgebonden woningen).





## 2 Paragraaf Grondbeleid

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Grondbeleid: visie en uitvoering

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

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

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

### 2.3 Ontwikkelingen 2023

#### Resultaten

De ontwikkelingen in de wereld zorgen voor een onzeker verloop van de energieprijzen, rente- en inflatiecijfers. De inflatie is weliswaar afgenomen naar 3,8% (januari 2024) maar bevindt zich nog steeds fors boven de gestelde 2% doelstelling voor prijsstabiliteit van de Europese Centrale Bank (ECB). In 2022 zorgde de inflatiedruk voor substantiële koopkrachtverliezen, in 2023 is dit gecompenseerd door loonstijgingen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de woningmarkt grotendeels voorkomen. Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen, onder andere vanwege het gunstige energielabel. De stijging van de bouwkosten is sinds begin 2023 aan het afvlakken even als de kosten Grond-, Weg en Waterbouw, ze stijgen minder hard. Door de hoge rentestanden zijn de financieringskosten voor bedrijfsinvesteringen fors toegenomen, dit heeft een neerwaarts effect op de bedrijfsinvesteringen: geld lenen kost nu meer geld (rente), waardoor sommige investeringen te duur worden en worden uitgesteld. Dit zien we ook bij de uitvoering van ons grondbeleid terug.

In de opbrengsten van de grondexploitaties begint nu een tweespalt te ontstaan. Grondexploitaties van projecten met (bouw)kavels voor particulier opdrachtgeverschap staan (nog) niet onder druk omdat de vraag onverminderd voortduurt en de voorraad te verkopen kavels beperkt is. Grondexploitaties van projecten met grond voor projectmatige woningbouw en zeker plannen met appartementen staan wel onder druk. Ontwikkelaars krijgen hun business-case niet sluitend door stijgende rente en hoge bouwkosten. Hierdoor stijgen de verkoopprijzen en worden deze lastiger te verkopen. Ontwikkelaars en bouwers halen deze projecten uit de verkoop en wachten op betere tijden.

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

### **Gronduitgifte voor woningbouw**

Doel voor 2023 was om grond voor 276 woningbouw kavels te verkopen, er werd in totaal grond voor 267 woningen verkocht. De omzet van bouwgrond voor woningen bedroeg 7,7 miljoen euro, terwijl 9,0 miljoen euro was begroot. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door het beperkt doorschuiven van niet gerealiseerde verkopen naar volgende jaren. De uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap verliep zoals verwacht, bij projectmatige bouw bleef de realisatie achter.

### **Kavels voor bedrijven en kantoren**

Bij de verkoop van bouwgrond voor bedrijven was de afzet beneden verwachting. Doel voor 2023 was om 2,2 hectare bouwgrond voor bedrijven te verkopen, er werd in totaal 0,3 hectare verkocht. De omzet van bouwgrond voor bedrijven bedroeg 0,4 miljoen euro ten opzichte van 3,0 miljoen euro begroot. Oorzaak van de tegenvallende verkoop betreft het opstellen van hernieuwde uitgiftevoorwaarden conform het Didam-arrest. De uitspraak had gevolgen voor iedere één op één uitgifte van bedrijfsgrond. Door de uitgiftevoorwaarde aan te passen voldoen deze aan de voorwaarden waarbij mededinging geborgd is. Hierdoor heeft de verkoop van actief in verkoop zijnde gronden voor bedrijven een half jaar stilgelegen. De uitgifte van bouwgrond voor kantoren bleef achter bij de prognose. Doel voor 2023 was om 1.020 m<sup>2</sup> BVO bouwgrond voor kantoren te verkopen, er werd in totaal voor 218 m<sup>2</sup> BVO verkocht. De omzet van bouwgrond voor kantoren bedroeg 0,1 miljoen euro ten opzichte van 0,6 miljoen euro begroot. Daarnaast was het doel om voor 13.170 m<sup>2</sup> BVO bouwgrond voor overige bestemmingen (science-bedrijven, moskee) te verkopen, er werd in totaal 7.000 m<sup>2</sup> BVO verkocht. De omzet van bouwgrond voor overige bestemmingen bedroeg 0,7 miljoen euro ten opzichte van 1,6 miljoen euro begroot.

### **Winstneming over boekjaar 2023**

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (afgekort: BBV) moet bij de winstgevende grondexploitaties de winst worden genomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst wordt uitgegaan van een percentage dat rekening houdt met de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten ten opzichte van de begroting, dus het voortgangpercentage. Op basis van deze methode wordt over 2023 1,6 miljoen euro aan winst genomen en toegevoegd aan de reserve Grondbedrijf.

### **Verliesneming**

Een ander financieel effect betreft de verlieslatende grondexploitaties. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 2,4 miljoen euro meer verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door de verlaging van de grondprijzen op basis van de taxaties in project Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en het overhevelen van de Brandweerkazerne naar de Strategische grondvoorraad (2,9 miljoen euro). De reden voor de lagere taxaties zijn de nog altijd hoge bouwkosten, stijging van rente op de kapitaalmarkt en daarmee oplopende hogere rendementseisen en de afname van de vraag naar projectmatige woningbouw en kantoren. Omdat de grondprijzen residueel worden bepaald, daalt in deze marktsituatie de grondwaarde. Ter dekking van het tekort op het complex Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde is in de reserve grondbedrijf een interne bijdrage ontvangen ter hoogte van € 2,0 miljoen vanuit de gelden Versnelling Woonprojecten. Interne bijdragen mogen niet rechtstreeks ten gunste van de grondexploitatie worden geboekt, maar komen rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf waardoor de financiële impact van de lagere grondprijzen van dit verlieslatende complex aan het MPG beperkt is.

Ten slotte is in 2023 een nieuwe verlieslatende grondexploitatie toegevoegd: de woonwagenlocatie Tweekelerbeekweg met een tekort van 0,4 miljoen euro.

### Reserve Grondbedrijf

Ondanks het feit dat een aantal bovengenoemde aspecten een negatief effect hebben op de ontwikkelingen binnen neemt de Reserve Grondbedrijf in totaal toe met 1,3 miljoen tot 27,0 miljoen euro positief per 31-12-2023. Hierna worden de resultaten van 2023 nader toegelicht. Tenslotte volgt een vooruitblik op het grondbeleid vanaf 2024 en verder.

## 2.4 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

### Verkopen kavels woningbouw

In 2023 heeft de gemeente Enschede in totaal bouwgrond voor 267 woningen verkocht en geleverd. Hiermee is de prognose nagenoeg gehaald in het MPG 2023, namelijk 276 woningen. De verkoop van gronden voor woningbouw verliepen voor wat betreft de gemeentelijke kaveluitgifte voorspoedig. De 195 geprognosticeerde projectmatige woningen in het project Kennispark en de 12 projectmatige woningen in het project Velve Kleine Bouwplannen zijn in 2023 niet gerealiseerd en doorgeschoven naar 2024. Dat het geprognosticeerde aantal toch nagenoeg is gehaald, komt door de toevoeging van het plan Versneld Modulair Bouwen (189 woningen), waarvoor de gronden in 2023 zijn geleverd. Het aantal opties en overeenkomsten laten, voor 2024 wederom, een positief beeld zien. In de hierna volgende tabel zijn de resultaten per project nader gespecificeerd.

### Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2023)

(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2023	Uitgegeven 2023
Brunink	1	1
Leuriks Oost	13	23
Binnenstad Roombeek	52	49
Kennispark	195	0
Zuiderval	3	5
Velve Kleine Bouwplannen	12	0
Versneld Modulair Bouwen	0	189
<b>Eindtotaal</b>	<b>276</b>	<b>267</b>

Door de grondverkoop slinkt de voorraad bouwrijpe grond. Om ook voor de toekomst het aanbod op peil te garanderen/houden is het project Eschmarkerveld in voorbereiding. Doel is om deze nieuwe grondexploitatie in de loop van 2024 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen, Dit is onder meer afhankelijk van de mate waarin het lukt om natuurcompensatie te vinden in kader van de wet Natuurbescherming.

### Verkopen kavels bedrijventerreinen

De verkoop van gronden voor bedrijvigheid is vertraagd omdat er nieuwe uitgiftevoorwaarden zijn opgesteld. De uitgiftevoorwaarden moesten in 2023 worden herzien om te kunnen voldoen aan de vereisten van het Didam-arrest. De verkoop van gronden voor bedrijvigheid heeft daardoor een half jaar stilgelegen. Geprognosticeerd was afzet van 22.497 m<sup>2</sup> bedrijventerrein, uiteindelijk werd 2.965 m<sup>2</sup> bedrijventerrein verkocht.

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

### Verkopen bouwgrond bedrijventerrein (stand per 31-12-2023)

(weergegeven in m<sup>2</sup> uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2023	Uitgegeven 2023
Euregiopark II	5.365	0
Josink-Es	5.595	2.965
Ossenboer	5.972	0
Oostkrans Usseleres (Morshoek)	1.932	0
Zuiderval	3.633	0
<b>Eindtotaal</b>	<b>22.497</b>	<b>2.965</b>

Ook bij de bedrijventerreinen is – net zoals bij woningbouwkavels- de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk geslonken door verkopen. De werkzaamheden voor het verleggen van het warmtenet in het project Oostkrans-Usseleres (Morshoek) zijn afgerond. De verwachting is dat daar eind 2024 kan worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels.

### Verkopen kavels kantoren

Er zijn in 2023 twee uitgiftes van bouwgrond voor kantoren gerealiseerd. Het aantal opties/reserveringen op CeeCee (Roombeek) is fors toegenomen, alle hier beschikbare gronden zijn onder optie/reservering.

### Verkopen bouwgrond kantoren (stand per 31-12-2023)

(weergegeven in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak)

Projectnaam	Begroot MPG 2023	Uitgegeven 2023
Binnenstad Roombeek	1.020	218
Zuiderval	0	0
CK Molenstraat Zuidzijde	0	0
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.020</b>	<b>218</b>

### Verkopen kavels voor overige bestemmingen

Er is in 2023 één uitgifte geweest voor grond voor Overige Bestemmingen. Er is een kavel verkocht voor de realisatie van een Moskee aan de Wethouder Nijhuisstraat. Geprognosticeerde uitgifte was 13.700 m<sup>2</sup> BVO, verkocht werd 7.000 m<sup>2</sup> BVO.

### Verkopen bouwgrond overige bestemmingen (stand per 31-12-2023)

(weergegeven in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak)

Projectnaam	Begroot MPG 2023	Uitgegeven 2023
Kennispark (Science bedrijven)	3.470	0
Kennispark (Parkeergarages)	2.700	0
Moskee Wethouder Beverstraat	7.000	7.000
<b>Eindtotaal</b>	<b>13.170</b>	<b>7.000</b>

## **Nieuwe grondexploitaties en afgesloten grondexploitaties in 2023**

In 2023 zijn twee nieuwe grondexploitaties door de raad vastgesteld en aan het MPG toegevoegd: Versneld Modulair Bouwen en Woonwagenlocatie (Wowalo) Tweekelerbeekweg.

### **Versneld Modulair Bouwen**

Dit project omvat de bouw van 189 sociale en middeldure huurwoningen op meerdere locaties in Enschede. Het gaat daarbij om woningen die via de reguliere toewijzingsmethoden aan de verschillende inwoners worden toegewezen. Door deel te nemen aan het "Experiment innovatie en duurzaamheid" in het kader van de Crisis- en Herstelwet wordt de realisatieperiode van deze woningen aanzienlijk ingekort, omdat er geen ruimtelijke procedure hoeft te worden doorlopen.

Er zijn verspreid over de gehele stad 4 locaties geselecteerd waar deze woningen worden gebouwd. Deze 4 locaties zijn in de nieuwe grondexploitatie Versneld Modulair Bouwen ondergebracht, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 januari 2023 en heeft een positieve netto contante waarde 01-01-2024 van 0,6 miljoen euro.

### **Woonwagenlocatie (Wowalo) Tweekelerbeekweg**

Bij de behandeling van de Zomernota 2019 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarbij het college werd verzocht de behoefte en de mogelijkheden van uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen te onderzoeken. In 2020 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (BZK) de gemeente Enschede een subsidie verleend voor het realiseren van woonwagenstandplaatsen. Vervolgens is door de gemeente een locatieonderzoek gestart waarbij de locatie Windmolenweg/Tweekelerbeekweg als voorkeurslocatie is aangewezen. Het college heeft vervolgens deze locatie voorgelegd aan de raad en op 20 juni 2022 heeft de gemeenteraad besloten om een deel van het perceel aan de Windmolenweg/Tweekelerbeekweg aan te wijzen als nieuwe locatie voor maximaal 10 woonwagenstandplaatsen. De grondexploitatie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 9 oktober 2023, kent een tekort van 0,4 miljoen euro op netto contante waarde 1-1-2024.

Per 31-12-2023 zijn 3 grondexploitaties afgesloten: Bouwen in de wijk (KSL), Velve Lindenhof en Hornbach. Deze maken dus geen onderdeel meer uit van het MPG 2024.

### **Bouwen in de wijk (KSL)**

In 2010 is in het kader van het maatregelenpakket ter verbetering van de positie van het Grondbedrijf besloten om stille reserves vanuit het Complex Verspreide Gronden (CVG) te gelde te maken. Het gaat daarbij om grond die kan worden uitgegeven zonder dat deze eerst moet worden verworven omdat de gemeente deze al in eigendom heeft. Een aantal van deze percelen lenen zich uitstekend voor uitgifte van kleinere kavels aan particulieren dus voor particulier opdrachtgeverschap. Het gaat hierbij om kavels die een oppervlakte hebben tot 500 m<sup>2</sup>. Deze zijn gelegen op binnenstedelijke locaties met de voordelen van de bestaande stad en profiteren daardoor vaak van authenticiteit en bewezen imago. De verschillende locaties zijn geïnventariseerd en samengebracht onder de noemer "Kansrijke Stedelijke Rest Locaties". In totaal zijn zeven locaties in de grondexploitatie ondergebracht. De grondexploitatie is op 12-12-2011 vastgesteld door de gemeenteraad met een positief eindsaldo van 1.422.989 euro. In totaal zijn er 24 kavels gerealiseerd. Het complex is per 31-12-2023 afgesloten en het voordelig resultaat van 0,5 miljoen euro is verrekend met het winstnemingscomplex.

### **Velve Lindenhof**

De wijk Velve Lindenhof kende complexe maatschappelijke problemen als schooluitval, eenzijdige woonvoorraad, lage werkgelegenheid, criminaliteit, gebrekkige inburgering en een verloederde woonomgeving met weinig mogelijkheden om sociale contacten te leggen. De wijk is door deze problematiek in aanmerking gekomen als krachtwijk. Velve-Lindenhof is in mei 2007 door minister Vogelaar aangewezen als één van de 40 Aandachts-wijken waarvoor een

Wijkactieplan is opgesteld. In september 2007 is het Wijkactieplan door B&W vastgesteld en aan de minister aangeboden. Het Wijkactieplan is meeondertekend door de drie Enschedese corporaties en diverse betrokken instellingen geeft de ambities van de gemeente, woningbouwcorporaties en betrokken instellingen weer. Doelstelling is het weer leefbaar maken van de wijk d.m.v. integrale aanpak vanuit woningbouwcorporaties, gemeente en betrokken instellingen o.a. door het realiseren van goede voorzieningen, verkeersaanpassingen en realiseren van woningen middels herstructurering (sloop en nieuwbouw). In het totale plan zijn circa 420 woningen gesloopt en circa 480 woningen nieuw gebouwd.

De grondexploitatie is in 2009 vastgesteld door de gemeenteraad met Groen Velve Lindenhof als eerste deelplan en met een tekort van 1.800 euro. Daarna heeft de gemeenteraad met in 2010 (Leegwaterstraat), 2012 (Velve Lindenhof Hart/Oost en Noord Esmarkerrondweg/Miro en Lage Bothof) de overige deelplannen vastgesteld en toegevoegd aan de grondexploitatie. Het complex is per 31-12-2023 afgesloten en het voordelig resultaat van 5,6 miljoen euro is verrekend met het winstnemingscomplex.

### **Hornbach**

Het plan Hornbach betreft het perceel van de voormalige DCW tussen de Zuiderval en de Kuipersdijk. Hornbach heeft op deze locatie een bouwmarkt en een tuincentrum gerealiseerd. De bouwmarkt levert werkgelegenheid op voor Enschede. Onderdeel van de plannen was ook de realisatie van een nieuwe aansluiting op de Zuiderval als toegang tot de locatie van Hornbach. De grondexploitatie is op 21 september 2015 vastgesteld door de Raad met een positief eindsaldo van 38.000 euro. De bouwmarkt is in 2022 geopend. Het complex is per 31-12-2023 afgesloten en het voordelig resultaat van 0,8 miljoen euro is verrekend met het winstnemingscomplex.

### **Gemeentelijke grondexploitaties**

Per 31-12-2023 kent het Grondbedrijf 22 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 36,5 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2024, waarvan:

- 13 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 66,4 miljoen euro op NCW 1-1-2024. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 9 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 33,9 miljoen euro op eindwaarde (29,9 miljoen op NCW 1-1-2024). Daarvan is 25,8 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 8,1 miljoen euro op eindwaarde. Onder toerekening van rentekosten op het winstnemingscomplex (5,3 miljoen euro) wordt op termijn, op basis van de POC berekening (langjarig), 2,8 miljoen euro toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

### **Particuliere grondexploitaties**

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

### In 2023 gesloten exploitatie overeenkomsten

In 2023 zijn voor totaal 203 woningen exploitatie-overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 203 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

Project	Exploitant	Gestapelde woningen	Grondgebonden woningen
Landgoed de Tol	Dhr. Hooft Graafland	0	2
Blekerstraat	Jouw Wonen BV	0	18
2 <sup>e</sup> Emmastraat 6	Aron Spier	0	3
Varvik Diekman	Woningstichting Domijn	0	169
Ruiterkampweg - Lutscher Alm	M.B.H. Bosch	0	1
Hoge Boekelerweg 399	H.L. Kok	0	2
Weerselosesweg	F.R. Tattersall	0	1
Landgoed 't Stroot	Langoed 't Stroot BV	0	4
Varviksweg 3	Mohandas Bertrand Luijbe	0	2
Spechtstraat 28	B. de Waard	0	1
TOTAAL		0	203

### In 2023 verstuurde voorschotnota's

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vóór het sluiten van overeenkomsten. Dit betreft intentieovereenkomsten om gezamenlijk te onderzoeken of er voor deze projecten tot een haalbare ontwikkeling gekomen kan worden. Het gaat om 132 woningen, waarvan 65 gestapelde woningen (appartementen) en 67 grondgebonden woningen.

## 2.5 Financiële resultaten 2023

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

De Reserve grondbedrijf wordt gevormd door:

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

grondbedrijf komen. De voordelige resultaten van particuliere exploitaties die zijn afgerond komen ten gunste van de reserve.

De complexen binnen het MPG 2024 laten per saldo een verbetering zien van 1,3 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2024 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

<b>Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)</b>	
Reserve per 31-12-2022	25,7
Effecten herziening	1,3
<b>Reserve per 31-12-2023</b>	<b>27,0</b>

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

		<b>effect Totaal</b>
1a.	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-1.983.000
1b.	BIE (1 nieuwe grondexploitatie 2023: verlieslatend)	-408.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	1.648.000
3	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-782.000
	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-171.000
4	Erfpachtcomplex	840.000
5	Particuliere grondexploitaties	53.000
6	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	2.092.000
	<b>Resultaat</b>	<b>1.289.000</b>

Het voordelig resultaat van 1,3 miljoen euro komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2023 verbeterd en bedraagt nu 27,0 miljoen euro positief.

#### **De volgende mutaties verklaren deze verbetering**

1. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 2,4 miljoen euro meer verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door de verlaging van de grondprijzen op basis van de taxaties in project Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en het overhevelen van de Brandweerkazerne naar de Strategische grondvoorraad (2,9 miljoen euro). De reden voor de lagere taxaties zijn de nog altijd hoge bouwkosten, stijging van rente op de kapitaalmarkt en daarmee oplopende hogere rendementseis en de afname van de vraag naar projectmatige woningbouw en kantoren. Daarnaast is er een nieuwe verlieslatende grondexploitatie geopend: Woonwagenlocatie (Wowalo) Tweekelerbeekweg ( 0,4 miljoen euro). Hier staat tegenover dat het project Leuriks-Oost (0,8 miljoen euro) positiever is geworden door toevoeging van uitgifbare kavels op het voormalige Roering terrein. Per saldo is er meer voorziening nodig en dit heeft direct negatief effect op de reserve GB.
2. De grootste (positieve) mutatie in de reserve wordt veroorzaakt door het winstnemen. Volgens de BBV voorschriften moet er winst worden genomen conform de PoC-methode (Percentage of Completion). Daarbij wordt winst genomen op basis van de voortgang van het project. Voor de berekening van het percentage te nemen winst



wordt uitgegaan van de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten. Op basis van de PoC-methode moet er dit jaar 1,6 miljoen euro winst worden genomen. Dit bedrag bestaat uit de te nemen winst uit de lopende grondexploitaties plus het saldo van de te nemen winst en kosten van de afgesloten grondexploitaties. Omdat met de PoC-methode winst wordt genomen vóórdat het complex wordt afgesloten, bestaat er een risico op het later eventueel terug moeten storten van een deel van de genomen winst. Dit risico is daarom meegenomen bij de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit.

3. De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA (Materiële Vaste Activa) en Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen). Het totaal van de beheerlasten en -baten alsmede de rentekosten en afwaardering als gevolg van waardevermindering (boekverliezen) bedraagt over 2023 totaal 1,0 miljoen euro. Van dit totaal is 0,1 miljoen euro voorzien voor de nog te betalen kosten van de sloop van het voormalig SLO pand alsmede aanleg skatepark op dit terrein. Het totaal van de beheerlasten en -baten mag niet als oplopende boekwaarde op deze complexen worden verantwoord omdat het geen bouwgrond in exploitatie betreft. Deze uitgaven komen daarom direct ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
4. Het Erfpachtcomplex laat een voordelig resultaat zien van 0,8 miljoen euro. Dit bestaat uit het exploitatiesaldo van 0,4 miljoen euro plus het resultaat van afgesloten projecten (verkoop van een blote eigendom) voor 0,4 miljoen euro. Dit resultaat komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.
5. Er is een aantal particuliere grondexploitaties afgesloten met een negatief saldo van 0,06 miljoen euro. Daarnaast is het voorzienbaar tekort van een aantal exploitaties afgenomen met 0,11 miljoen euro. Per saldo leidt dit tot een positief effect van 0,05 miljoen euro ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.
6. Ter dekking van het tekort in de grondexploitatie Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde is een interne bijdrage ontvangen van 2 miljoen euro conform Raadsvoorstel "Versnelling sociale woonprojecten Enschede". Daarnaast is er een interne bijdrage ontvangen van 0,09 miljoen euro voor de aanleg van een skatepark op het SLO terrein. Volgens de BBV voorschriften worden deze interne bijdragen rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf geboekt.

## 2.6 Winstneming

Voor 9 winstgevende grondexploitaties is in het boekjaar 2023 de tussentijdse winstneming berekend op 1,6 miljoen euro. Deze winstneming is gestort in de Reserve Grondbedrijf. In totaal is er nu 25,8 miljoen euro winst genomen. De nog te realiseren winst (in de toekomst toe te voegen aan de reserve) van 2,8 miljoen euro zal naar verwachting worden gerealiseerd uit de grondexploitaties van de volgende projecten.

	Woningbouw	Eindwaarde*	Voortgangspercentage	Winst genomen t.g.v. reserve GB	Restant toekomstige winst	Jaar
A	Brunink	8.632.000	95%	8.173.000	459.000	2025
B	Roombeek-Binnenstad	15.857.000	95%	15.079.000	778.000	2032
C	BIW II	826.000	58%	478.000	348.000	2024
D	Versneld Modulair Bouwen	571.000	56%	323.000	248.000	2025
	<b>Totaal woningbouw</b>	<b>25.886.000</b>		<b>24.053.000</b>	<b>1.833.000</b>	
	<b>Bedrijventerreinen</b>					
E	Euregio Bedrijvenpark II	1.309.000	84%	1.099.000	210.000	2027
F	Oostkrans – Usseleres	358.000	0%	0	358.000	2032
G	Diekman S&L	597.000	85%	506.000	91.000	2024
H	Moskee, Wethouder Beverstraat	114.000	48%	56.000	58.000	2025
I	Kennispark	371.000	19%	72.000	299.000	2033
	<b>Totaal bedrijventerreinen</b>	<b>2.749.000</b>		<b>1.733.000</b>	<b>1.016.000</b>	
	<b>Totaal</b>	<b>28.635.000</b>		<b>25.786.000</b>	<b>2.849.000</b>	

\*eindwaarde gecorrigeerd met rente winstnemingscomplex

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 24,1 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m D) en 1,7 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (E t/m I). Het aangegeven jaartal betreft het jaar waar in de restantwinst naar verwachting in zijn geheel zal worden toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

## 2.7 Risico's in relatie tot de reservepositie

De vereiste weerstandscapaciteit is in 2024 afgenomen van 14,9 miljoen euro naar 11,8 miljoen euro. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verlaging met 3,1 miljoen euro. Naast het aanpassen van risicobreedtes is in 2024 wederom gerekend met het in 2022 voor het eerst toegevoegde verzwaarde worst case scenario. Hierbij wordt rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van een terugval van de vastgoedmarkt. Daarnaast is de grondprijzdaling in project Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde verwerkt in de grondexploitatie en is daarmee het opgenomen grondprijrisico vervallen. De beschikbare weerstandscapaciteit bedraagt per 31-12-2023 27,0 miljoen euro. De hierna volgende tabel bevat een overzicht van de reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit bij het MPG 2024.

Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit	MPG 2024	MPG 2023	Vershil 2024 -2023
a. Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf :	27,0	25,7	1,3
b. in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:	5,7	5,7	-
c. = a-/-b beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda:	21,3	20,0	1,3
d. Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2024:	11,8	14,9	-3,1
e. = a -/- d Surplus Grondbedrijf:	15,2	10,8	+4,4

bedragen X 1 miljoen euro

In de Nota Grondbeleid zijn beleidsregels opgenomen inzake de Reserve grondbedrijf en weerstandsvermogen en hoe om te gaan met de beschikbare middelen. Voor het Grondbedrijf geldt dat de Reserve Grondbeleid steeds van voldoende omvang moet zijn om de risico's van het MPG zelfstandig te kunnen dragen. De mate waaraan aan dit criterium wordt voldaan komt tot uitdrukking in een verhoudingsgetal: de Grondbedrijf ratio. Deze wordt berekend door de beschikbare weerstandscapaciteit te delen door de vereiste weerstandscapaciteit. In het MPG 2024 bedraagt de Grondbedrijf ratio 2,29. In het MPG 2023 was deze 1,72. Wanneer de voor de Strategische Investeringsagenda gelabelde bijdrage van 5,7 miljoen euro in de bepaling van de Ratio Grondbedrijf wordt betrokken, bedraagt de ratio in het MPG 2024 1,81. Bij het MPG 2023 bedroeg deze 1,34.

Grondbedrijf ratio	MPG 2024	MPG 2023	Vershil
Exclusief reservering Strategische Investeringsagenda	2,29	1,72	+0,57
Inclusief reservering Strategische Investeringsagenda	1,81	1,34	+0,47

Het bedrag dat overeenkomt met de waarde van de ratio groter dan 1 maakt op grond van de in 2022 vastgestelde Nota risicomanagement en weerbaarheid geen onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente. Dit (positieve) verschil tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit wordt aangeduid als het surplus. Dit surplus is niet bedoeld voor het afdekken van risico's buiten het Grondbedrijf, maar dient om investeringen en schommeling van resultaten van de grondexploitaties te dekken. Het surplus is een momentopname, jaarlijks worden de bijbehorende berekeningen daarom geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, de toevoeging van nieuwe projecten en actueel prijspeil. Vanuit dit surplus is in 2021 bij de vaststelling van de Strategische Investeringsagenda een bedrag van 5,7 miljoen euro gelabeld voor de hierin opgenomen projecten. In de Nota risicomanagement en weerbaarheid is tevens opgenomen dat er binnen het Grondbedrijf voor risicoreservering een ondergrens van 30% van het onderhanden

werk aanwezig moet zijn alsmede 30% van de strategische grondvoorraad (excl. Landbouwgronden) om tegenvallers op te vangen. Op dit moment heeft Enschede een onderhanden werk positie van € 9,0 miljoen, een strategische grondvoorraad (excl. landbouwgronden) van € 5 miljoen. De te hanteren ondergrens komt daarmee uit op € 4,2 miljoen en de vereiste weerstandscapaciteit bedraagt € 11,8 miljoen. Daarmee wordt aan de vereisten van de Nota Risicomanagement en Weerbaarheid voldaan.

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

## 2.8 Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2023

### Strategische Investeringsagenda

De gemeenteraad heeft op 6 juni 2023 de gewijzigde Strategische Investeringsagenda vastgesteld. De Strategische Investeringsagenda geeft aan op welke locaties de gemeente voornemens is om te gaan investeren om daarmee bij te dragen aan de realisatie van de strategische doelen van de stad. Binnen de Strategische investeringsagenda wordt gespaard voor de dekking van deze investeringen. Belangrijk hierbij is dat er binnen de investeringsagenda nog geen besluit genomen wordt over het beschikbaar stellen van het krediet voor het betreffende project. Het betreft een labeling van middelen in bestaande reserves en een kapitaalslastenbudget. De raad stelt middelen via een apart raadsbesluit voor het betreffende project beschikbaar als dekking. Op het moment dat er een concreet projectinhoudelijk besluit (wat gaan we doen) en kredietaanvraag (wat gaat het kosten) gedaan zijn, "schuift" het uitgewerkte project vanaf de uitvoeringsfase uit de investeringsagenda door naar het MPG. Voor investeringsprojecten is er dan sprake van een verplaatsing naar de betreffende eindproducten zoals locatieontwikkeling, parkeren, wegen of riolering.

### Reserve Gebiedsontwikkeling

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

Stand per 31-12-2022	€ 1.605.000,--
Toevoeging bijdragen	€ 240.000,--
<b>Stand per 31-12-2023</b>	<b>€ 1.845.000,--</b>

Verwachte toevoeging 2024	€ 380.000,--
Stand per 31-12-2024	€ 2.225.000,--

Verwachte toevoeging 2025	€ 0,--
Stand per 31-12-2025	€ 2.225.000,--

Verwachte toevoeging 2026	€ 0,--
Stand per 31-12-2026	€ 2.225.000,--

### Notitie van Uitgangspunten

Als basis voor het MPG 2024 is, net als in voorgaande jaren, gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. In deze notitie worden, aan de hand van een analyse van de marktsituatie, de rekenparameters voor de herziening van het MPG worden voorgesteld. Op 12 december 2023 heeft het College van B&W de Notitie van Uitgangspunten MPG 2024 vastgesteld. De hierna volgende tabel bevat de voor 2024 vastgestelde parameters. Naast de parameters zijn met de Notitie van Uitgangspunten ook het programma, planning en de grondprijzen vastgesteld.

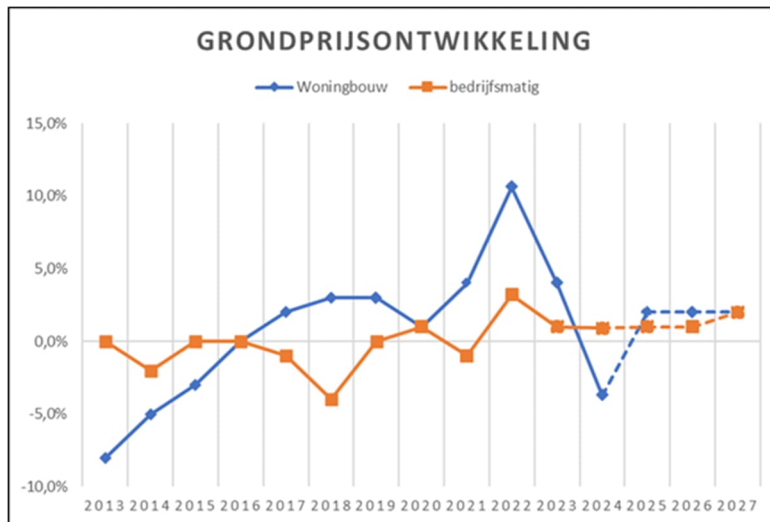
### Parameters herziening grondexploitaties

	2024	2025	2026	2027 e.v.
<b>Kostenstijging</b>	4,0%	4,0%	4,0%	2,0%
<b>Opbrengstenstijging</b>				
- woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
- bedrijventerreinen	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%
- kantoren	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%
<b>Rente</b>				
- Bouwgrond in exploitatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
- Overige gronden	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%

### Grondprijzen 2023

De taxatie van de woningbouw-, bedrijfs- en kantorenkavels is verricht door de interne makelaar van de gemeente Enschede, waarbij in een aantal gevallen een externe collegiale toets heeft plaatsgevonden. De strategische grondvoorraad van het Grondbedrijf bestaat uit de in het complex overige gronden opgenomen materiële vaste activa plus de voorraad handelsgoederen. In 2022 is 1/3 deel van deze totale voorraad extern getaxeerd. Op basis van deze uitkomsten is de waardering van de overige 2/3 deel aangepast. Zowel de interne als de externe makelaar is aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Daarmee is geborgd dat wordt voldaan aan vastgestelde kwaliteitseisen, wet- en regelgeving en dat bij de waardering gebruik is gemaakt van erkende taxatiemethoden. Voor de gemeente Enschede is daarmee voldoende zeker gesteld dat de ingebrachte kennis en kunde van de benodigde hoge kwaliteit is en resulteert in deugdelijke grondslagen voor in de Notitie van Uitgangspunten van het MPG.

In september - oktober 2023 is een taxatie uitgevoerd van de nog te verkopen kavels van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2024 voortgekomen. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande grafiek.



## 2.9 Vooruitblik 2024 en verder

Na de voorafgaande toelichting op de in 2023 met de uitvoering van het grondbeleid bereikte resultaten, wordt in het vervolg van deze paragraaf grondbeleid vooruitgeblikt op het grondbeleid vanaf 2024. Eerst wordt kort een toelichting gegeven op de programmering en planning van de bouwgrond die de komende jaren met de in het MPG opgenomen projecten wordt geproduceerd.

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

## 2.10 Programmering en planning

Programmering betreft de hoeveelheden bouwgrond voor woningbouw, hectares bedrijventerrein en m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte kantoren die binnen de looptijd van het MPG zullen worden geproduceerd. De planning betreft de fasering (totale hoeveelheden per kalenderjaar) van de aantallen woningen, uitgeefbare m<sup>2</sup> grond voor bedrijventerreinen en m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte voor kantoren gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de programmering en planning wordt verwezen naar het (vertrouwelijke) MPG 2024 deel 2.

### Woningbouw

Binnen het MPG 2024 is voor de periode 2024 tot 2029 uitgifte van grond voor 606 woningen geprogrammeerd. Hierbij wordt in de periode 2024 t/m 2026 uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte voor 177 woningen. Voor de periode 2027 t/m 2029 resteert binnen het huidige programma gemiddeld jaarlijks 19 woningen. Het gemeentelijk aanbod bevindt zich voornamelijk in de projecten Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (316 woningen) en Kennispark (maximaal 195 woningen). De overige gemeentelijke uitgifte is op dit zeer beperkt. De vraag is er wel degelijk, maar gedurende de laatste jaren is de voorraad bouwgrond voor woningen door uitgifte sterk afgenomen.

### **Bedrijventerreinen**

Grosso modo geldt voor het aanbod van bedrijfsterein hetzelfde als bij woningbouw: het aanbod droogt als gevolg van uitgifte op, maar de vraag is nog steeds groot. Per 1-1-2024 is nog circa 15 hectare bedrijventerein beschikbaar. Het grootste deel hiervan (67%) betreft Oostkrans Usseleres (Morshoek) (9,9 hectare), het Euregiobedrijvenpark (2,1 hectare) Josink Es (1,3 hectare) en de Ossenboer (0,6 hectare). In het MPG 2024 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2026 van 2,1 hectare, in de periode 2027 - 2032 van 1,4 hectare. Het aanbieden van bouwgrond voor bedrijven in de gemeente Enschede dient verschillende doelen. Allereerst is de ambitie voor 10.000 extra arbeidsplaatsen. Qua stad heeft Enschede een beperkt aanbod banen (als vergelijkbare Nederlandse steden), zowel kwalitatief als kwantitatief. Met voldoende aanbod van bouwgrond kan hierop worden ingespeeld en kunnen extra banen worden gecreëerd. Daarnaast willen we onze bedrijven faciliteren in ontwikkelingen en ambities. Op dit moment is er een beperkt aanbod van bouwgrond, en is het zeer lastig om de bedrijven te faciliteren. De raad heeft daarom op 7 maart 2022 besloten om een zoekopdracht te starten naar (een) locatie(s) voor een nieuw duurzaam bedrijventerein (32 ha. Netto). De beoogde uitkomst hiervan is het selecteren van één of meerdere potentiële locaties of zoekgebieden voor een nieuw duurzaam bedrijventerein. De kansen en mogelijkheden van deze locaties zullen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Het uiteindelijke besluit zal worden opgenomen in de Omgevingsvisie en ontwikkelstrategie van de stad.

### **Kantoren**

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2024 is ca. 25.600 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 2.850 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2024 van ca. 1.580 m<sup>2</sup> bvo en in de periode na 2024 van gemiddeld ca. 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

### **Overige gronden**

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2023 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

## **2.11 Verwachte nieuwe grondexploitaties 2024**

### **Investeringsagenda**

#### **Investeringsagenda**

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

De huidige investeringsagenda bestaat uit de volgende projecten:

1. Kennispark;
2. Centrumkwadraat;
3. Kop Boulevard;
4. Cromhoff;

5. Eschmarkeveld;
6. Zwembad De Brug
7. MFSA Oost en Zuid;
8. DIA Tweckelerveld;
9. DIA Zuid.
10. Diekman Topstort Campus
11. Warenhuis
12. Horstmanpark

Voor het project Eschmarkerveld die verband houdt met de investeringsagenda zal in 2024 een voorstel ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

In de afgelopen jaren is door het Rijk en de provincie aan Enschede in totaal 18 keer subsidie verleend voor de uitvoering van gebiedsontwikkelingsprojecten. Het gaat daarbij om een totaalbedrag van 67 miljoen euro. Met deze bijdragen kunnen in de komende jaren circa 4.700 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In de huidige markt is er veel 'tegenwind' het zijn economisch moeilijke tijden voor de grond- en vastgoedmarkt. Het financieel stimuleringsbeleid vindt zijn grondslag in de bijdrage die hogere overheden willen leveren aan de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwopgave. Dat is ook nodig omdat uit landelijk onderzoek is gebleken dat de residuele grondwaarde van een gemiddelde markt woning tussen 2020 en 2023 is gedaald met gemiddeld 19.000 euro. In de grondexploitaties zijn tevens de kosten voor verwerving en bouwrijp maken toegenomen. Zonder toekenning van subsidies EN DE EIGEN MIDDELEN UIT DE INVESTERINGSAGENDA zou voor deze verlieslatende grondexploitaties een verliesvoorziening moeten worden ingesteld ten laste van de Reserve Grondbedrijf. Hoewel de omvang van deze reserve sinds 2018 sterk is toegenomen, was deze nooit voldoende geweest om de realisatie van deze projecten mogelijk te maken. Het belang van het verwerven van subsidies IN SAMENHANG MET DE MIDDELEN UIT DE GEMEENTELIJKE INVESTERINGSAGENDA om daarmee gemeentelijke beleidsdoelen als het toevoegen van 9.000 woningen mogelijk te maken is daarmee aangetoond.

### **Grondexploitatie Eschmarkeveld**

Enschede wil de groei van de stad mogelijk maken door zowel hoogstedelijke als sub-urbane woonmilieus toe te voegen. Daarnaast is het aantrekken en behouden van (jong) talent één van onze strategische opgaven. Zowel in het Coalitieakkoord als in de Woonvisie is Eschmarkerveld genoemd als te ontwikkelen locatie ter ondersteuning van deze doelen. Op 25 oktober 2021 heeft de Raad het koersdocument voor Eschmarkerveld met de uitgangspunten en randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling van het plan vastgesteld. Eind 2022 is ca. 3 miljoen euro voor het project toegekend vanuit de Woningbouwimpuls door het Rijk. Deze subsidie maakt het mogelijk om kwaliteit en betaalbaarheid te combineren op het Eschmarkerveld.

Het college heeft eind oktober 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ingediend die ambtelijk zijn opgepakt en uitgewerkt. Op onderdelen wordt het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast heeft het project vanuit de Wet Natuurbescherming een compensatie opgave gekregen met betrekking tot het leefgebied van kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing). Deze opgave moet nader worden uitgewerkt voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de raad. Hierdoor is de oorspronkelijke planning (raad maart 2024) niet meer haalbaar. Binnen de projectgroep wordt gekeken welk tijdspad nu haalbaar is. Naar verwachting worden de grondexploitatie en het bestemmingsplan wel in 2024 ter vaststelling aan de Raad voorgelegd. Het streven is direct na vaststelling van het bestemmingsplan te starten met het bouwrijp maken van het gebied, de particuliere kaveluitgifte en uitgifte van grond voor projectmatige ontwikkeling. Als het bestemmingsplan in 2024 onherroepelijk wordt, kan in 2025 gestart worden met de bouw van de eerste woningen. In totaal worden 800 woningen gerealiseerd.



## 2.12 Beleidsproducten 2024

### **Nota grondbeleid**

In januari 2020 is de nota grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. In december 2021 heeft de gemeenteraad besloten over de Strategische Investeringsagenda en in januari 2022 is de actualisatie van de Financiële verordening en de Nota Risicomanagement en weerbaarheid vastgesteld. Vervolgens is in maart 2023 een wijziging op de Financiële Verordening doorgevoerd i.v.m. de rechtmatigheidsverantwoording, in maart 2024 komt hierop een kleine wijziging. Daarnaast is in december 2023 de Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van de Commissie BBV van kracht geworden. Als gevolg van deze verschillende besluiten zijn spelregels ontstaan die nieuw zijn, maar bovenal verband zijn gaan houden met elkaar en zelfs direct ingrijpen op elkaar, waardoor ook financieel gezien communicerende vaten ontstaan. Deze nieuwe regels maken het noodzakelijk om de nota grondbeleid en het daarin vastgelegde grondbeleid te evalueren en waar nodig te actualiseren.

### **Nota kostenverhaal**

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

## 3 Realisatie en financieel resultaat 2023

### 3.1 Algemeen

De planontwikkelingen, waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert (bouwgrond produceert en uitgeeft), worden financieel verantwoord in een grondexploitatie. Op het moment dat het initiatief wordt genomen om een nieuwe grondexploitatie te openen, wordt een exploitatieberekening ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren en uitgaven te doen, moet de raad eerst hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de looptijd van het grondexploitatieproject. Bij particuliere grondexploitaties is het College van B&W bevoegd tot het aangaan van exploitatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen. Hiervoor wordt dan achteraf via het MPG krediet aangevraagd en verantwoord. Alleen voor omvangrijke projecten met een kostenverhaal van 250.000 euro of hoger wordt het krediet vooraf aan de Raad voorgelegd.

Voor het MPG 2024 is wederom gebruik gemaakt van de zogenaamde Notitie van Uitgangspunten (NvU). Door aan het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen door het College van B&W vast te laten stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd.

### 3.2 Weerstandsvermogen

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

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

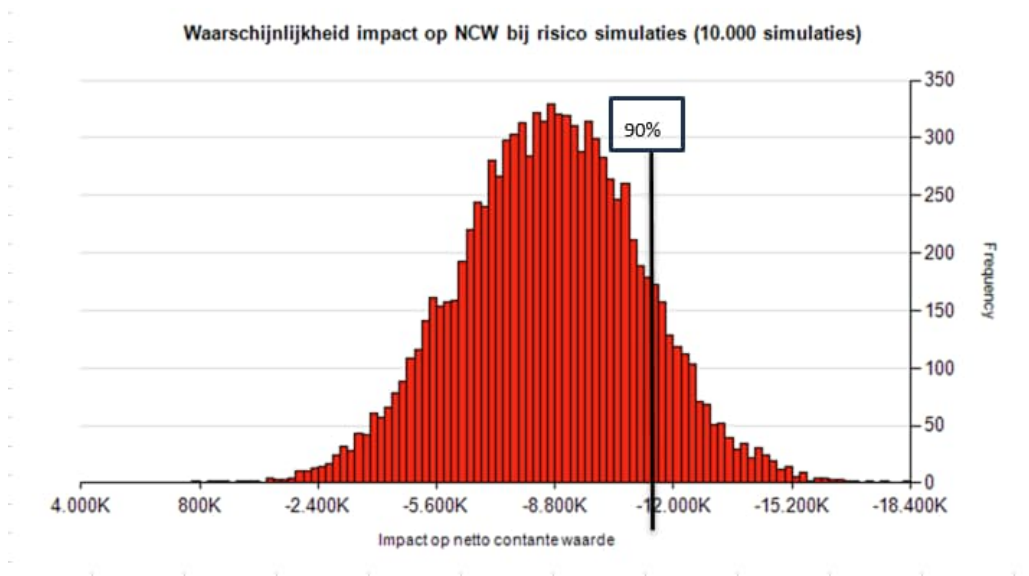
Het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen.

#### Benodigde weerstandscapaciteit

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

Uit de Monte Carlo simulatie blijkt dat met 90% procent betrouwbaarheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het Grondbedrijf met maximaal 11,8 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2023 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 14,9 miljoen. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het in 2023 opgenomen grondprijrisico in het project Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde is komen te vervallen omdat dit nu is verwerkt in de grondexploitatie. Daarnaast zijn er kleine aanpassingen van de bandbreedtes meegenomen op basis van inschattingen naar huidige inzichten en het toevoegen van enkele nieuwe risico's. Ook is er wederom gerekend met een verzwart worst case scenario. Daarin zijn de mogelijke effecten van een terugval van de vastgoedmarkt (zoals dit zich bijv. gedurende 2009-2013 heeft voorgedaan) meegenomen.

Risicoprofiel per project			
Groep	80% bandbreedte		Onbalans c.q. afwijking
BIE	5.024.845	11.162.249	8.093.547
Erfpacht	8.231	35.454	21.843
Gronden MVA	77.985	845.913	461.949
Gronden VHG	1.377	3.049	2.213
Particuliere grondexploitaties	-90.265	209.068	59.401
Particuliere grondexploitaties /nieuwe initiatieven	1.274	2.387	1.831
<b>TOTAAL</b>	<b>5.428.661</b>	<b>11.768.014</b>	<b>8.598.337</b>



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2023 ongewijzigd. De grafiek laat een evenwichtige verhouding zien met een (gelijk aan vorig jaar) wat bredere piek. Dit komt omdat de impact van de risico's opgenomen als onzekere gebeurtenis t.o.v. vorig jaar gelijk is. Naast dat er enkele risico's zijn vervallen doordat deze zich niet hebben voorgedaan danwel zijn verwerkt in de grondexploitatie zijn er ook risico inschattingen toegevoegd m.b.t. de marktontwikkelingen rond de projectmatige woningbouw. In totaliteit is daarmee het risicoprofiel ten opzichte van eind 2023 verbeterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

**Negatieve effecten risico's op parameters:**

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

***Positieve effecten risico's in grondexploitaties:***

CK Molenstraat Zuidzijde (vervallen eerder opgenomen grondprijrisico omdat dit nu in de grondexploitatie is verwerkt);

Moskee, Wethouder Beversstraat (vervallen eerder opgenomen risico geen onherroepelijk bestemmingsplan omdat bestemmingsplan nu onherroepelijk is vastgesteld);

***Negatieve effecten risico's in grondexploitaties:***

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

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

CK Molenstraat Zuidzijde (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid realiseren lagere grondwaarde projectmatige bouw);

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

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

Diekman S&L (verhoging impactbedrag negatief risico inzake voorzichtigheid winstnemen conform POC methodiek);

***Positieve effecten risico's in functionele complexen:***

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

***Negatieve effecten risico's in functionele complexen:***

n.v.t.

### **3.3 Winstneming**

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

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

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

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

### 3.4 Boekwaarde en financieringsbehoefte

Naast de reserves en de voorzieningen geeft ook de ontwikkeling in de boekwaarde een beeld van de ontwikkeling binnen het Grondbedrijf in de afgelopen jaren. De boekwaarde heeft betrekking op alle complexen in het Grondbedrijf. De boekwaarde heeft zich per complex en als totaal in 2023 als volgt ontwikkeld.

#### boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '23 boekwaarde 31-12-'22	mutaties '23	MPG '24 boekwaarde 31-12-'23	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	35.918.237	2.584.053	38.502.290	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	-257.941	-4.716	-262.657	
2 Particuliere grondexploitaties	-1.204.797	0	-2.059.845	*
3 "nog niet in expl." / B&A	0	0	0	
4 Erfpachtgronden	18.311.704	461.456	18.773.160	
5 Administratief Overig	0	0	0	
6 Gronden MVA	13.257.036	707.435	13.964.471	
7 Gronden VHG	515.133	-56.045	459.088	
7 winstnemingscomplex	32.294.665	-4.506.018	27.788.647	
<b>Boekwaarde OHW + voorraad</b>	<b>98.834.037</b>		<b>97.165.154</b>	(A)
A verliesvoorziening	63.737.306	3.413.906	67.151.212	
B Reserve GB	25.713.081	1.288.977	27.002.059	
<b>Reserves en Voorzieningen</b>	<b>89.450.388</b>		<b>94.153.271</b>	(B)
<b>Financieringsbehoefte GB</b>	<b>9.383.649</b>		<b>3.011.883</b>	C = (A-B)

\* = boekwaarde is als balanspost vordering of schuld opgenomen en wordt per 1-1-2023 teruggeboekt naar de desbetreffende complexen

Uit de tabel is af te lezen dat de boekwaarde van het onderhanden werk en de voorraad grond in 2023 per saldo met 1,7 miljoen euro is afgenomen. De grootste afname van de boekwaarde, per saldo met 4,5 miljoen is gerealiseerd op het Winstnemingscomplex door het verrekeningen met afgesloten grondexploitaties en het nemen van winst.

De boekwaarde van de lopende grondexploitaties (BIE) nam in 2023 toe met 2,6 miljoen euro als gevolg van diverse mutaties, waaronder het afsluiten van een aantal winstgevendende grondexploitaties.

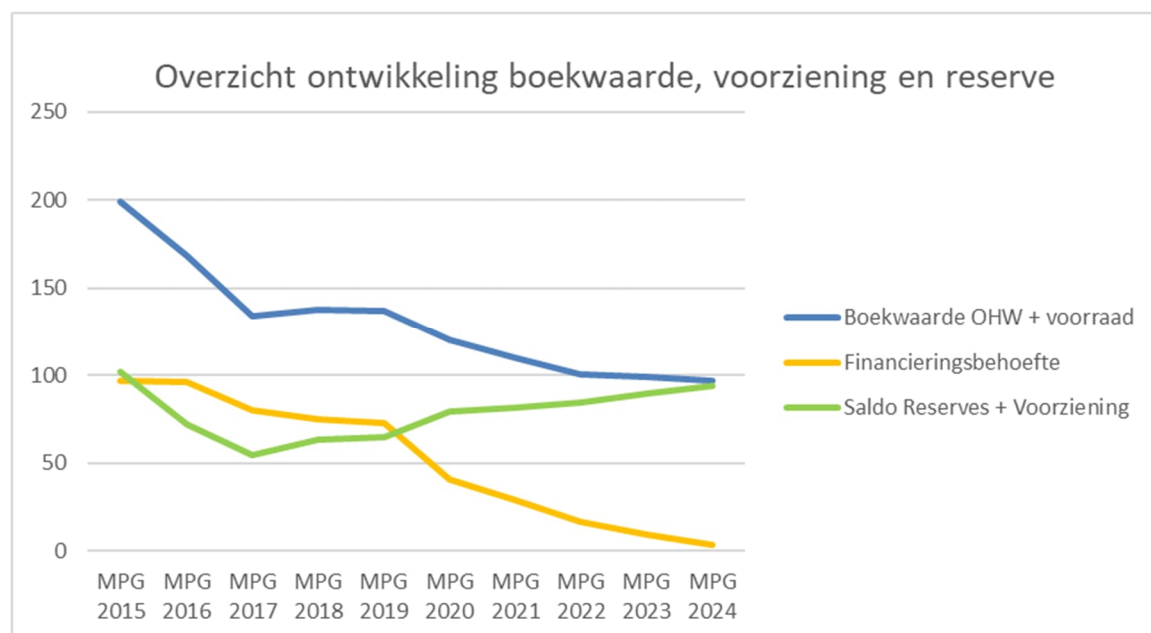
In 2023 nam de boekwaarde van de Erfpachtgronden per saldo toe met 0,5 miljoen euro. Er werd voor 0,8 miljoen euro grond aangekocht, terwijl voor 0,8 miljoen euro werd verkocht. Een bedrag van 0,5 miljoen euro werd als winst toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

De boekwaarde van gronden gerubriceerd onder materiële vaste activa en voorraad handelsgoederen nam per saldo toe met 0,7 miljoen. De belangrijkste oorzaak voor toename van de boekwaarde van de materiële vaste activa betreft de verwerving van het ING pand aan de Boulevard.

De verliesvoorziening voor tekortplannen moest in 2023 worden verhoogd met 3,6 miljoen euro door actualisering van ramingen bij de herziening en het toevoegen van een verlieslatende grondexploitatie. Daarnaast is de voorziening voor de particuliere grondexploitaties met een voorzienbaar tekort verlaagd met 0,1 miljoen euro en is de voorziening voor de afwikkeling van de sloopkosten van het SLO pand met 0,1 miljoen verlaagd. Hierdoor neemt de boekwaarde van de voorzieningen in totaal toe met 3,4 miljoen euro.

Als gevolg van de herziening van het MPG nam de Reserve Grondbedrijf in 2023 met 1,3 miljoen euro toe.

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



De financieringsbehoefte (oranje lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (groen). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2023 van 9,4 miljoen euro met 6,4 miljoen euro afgenomen naar 3,0 miljoen euro. Deze verlaging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer (incidentele) opbrengsten dan kosten gerealiseerd zijn. Met name het afsluiten van een aantal grondexploitaties en het toevoegen van winst aan de Reserve Grondbedrijf zorgen voor grote effecten. Hierdoor heeft er een afname van de boekwaarde plaatsgevonden.

### 3.5 Actualisatie kredietverlening

Vóórdat binnen de projecten werkzaamheden worden uitgevoerd en uitgaven kunnen worden gedaan, is het nodig dat de Raad hiervoor een krediet beschikbaar stelt. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject. Het College doet, middels het raadsvoorstel MPG, een voorstel aan de Raad om de kredieten te actualiseren. Om te voldoen aan de Beheersregels Grondbedrijf, zijn de kredieten van alle 'complexen' aangepast. De actualisatie leidt op totaal niveau tot de onderstaande aanpassing van de kredieten.

Overzicht kredieten						
project	verstrekt krediet t/m 2023	gerealiseerde kosten per 31-12-2023	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	590.000	521.500	68.400	589.900	-100	0,0%
Gronden MVA	22.400	14.000	6.900	20.900	-1.500	-6,7%
Gronden VHG	3.100	500	2.500	3.000	-100	-3,2%
Particuliere Grondexploitatie	10.100	7.000	3.300	10.300	200	2,0%
Erfpachtscomplex	20.200	18.800	2.000	20.800	600	3,0%
<b>Totaal</b>	<b>645.800</b>	<b>561.800</b>	<b>83.100</b>	<b>644.900</b>	<b>900</b>	<b>-0,1%</b>

(bedragen x € 1.000)

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

- Er is minder krediet benodigd door vrijval van kosten omdat diverse projecten nagenoeg zijn afgerond;
- Het afsluiten van de projecten Kansrijke Stedelijke Locaties, Velve Lindenhof en Hornbach per 31-12-2023 zorgt ervoor dat de hiervoor verstrekte kredieten komen te vervallen;
- Er is meer krediet benodigd door toevoeging verwervingskosten, plankosten (plankostenscan) en bijstelling van ramingen kosten bouw- en woonrijp maken door toevoeging voormalige gronden Roering bij het project Leuriks-Oost;
- Er is meer krediet benodigd door toevoeging van plankosten (plankostenscan) en bijstelling ramingen kosten bouw- en woonrijp maken bij het project Versneld Modulair Bouwen;
- Er is minder krediet benodigd door bijstelling ramingen bouw- en woonrijp maken en plankosten (plankostenscan) bij het project Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. Daarnaast is de Brandweerkazerne overgeheveld naar de strategische grondvoorraad Overige gronden MVA;
- Het verhogen van de boekwaarde van de Gronden (MVA en VHG) door overboeken van gronden/panden van/naar Vastgoedbedrijf. Hier staat tegenover het 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 afwickelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Het toevoegen van nieuwe erfpacht overeenkomsten, daar staat het afwickelen van afgeronde overeenkomsten tegenover;
- Voor de verantwoording per project wordt verwezen naar de bijlagen in hoofdstuk 9 van het vertrouwelijke deel 2.

### 3.6 Bouwgrond in exploitatie

In 2023 is het aantal lopende grondexploitaties per saldo met 1 afgenomen. Toegevoegd zijn Versneld Modulair Bouwen en Woonwagenlocatie (Wowalo) Tweekelerbeekweg. Per 31-12-2023 zijn 3 grondexploitaties afgesloten: Bouwen in de wijk (KSL), Velve Lindenhof en Hornbach.

	Lopende grondexploitaties				
	aantal	verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
MPG 2024	22	13	9	2	3
MPG 2023	23	13	10	2	5
MPG 2022	26	16	10	2	3
MPG 2021	24	13	11	0	3
MPG 2020	27	17	10	3	0
MPG 2019	24	16	8	1	0
MPG 2018	23	15	8	0	0
MPG 2017	23	16	7	1	6
MPG 2016	28	19	9	1	4
MPG 2015	31	21	10	1	0

### 3.6.1 Lopende grondexploitaties

Per 31-12-2023 kent het Grondbedrijf 22 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 36,5 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2024, waarvan:

- 13 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 66,4 miljoen euro op NCW 1-1-2024. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 9 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 33,9 miljoen euro op eindwaarde (29,9 miljoen op NCW 1-1-2024). Daarvan is 25,8 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 8,0 miljoen euro op eindwaarde). Op basis van de POC berekening (langjarig) zal hiervan op termijn 2,8 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

#### ***Lopende grondexploitaties; verlieslatend***

De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 2,0 miljoen euro meer verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door de verlaging van de grondprijzen op basis van de taxaties in project Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en het overhevelen van de Brandweerkazerne naar de Strategische grondvoorraad.

Daarnaast is er één nieuw verlieslatend complex toegevoegd: Woonwagenlocatie (Wowalo) Tweekelerbeekweg (0,4 miljoen euro). Per saldo is hierdoor 2,4 miljoen meer voorziening nodig en dit heeft direct een negatief effect op de reserve Grondbedrijf.

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

#### ***Verslechtering en toename van de verliesvoorziening:***

Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde: 2,9 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2023. De toename van het tekort wordt veroorzaakt door lagere grondeopbrengsten op basis van taxatie en het overhevelen van de Brandweerkazerne naar de Strategische grondvoorraad.

Vaneker: 0,2 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2023. De toename van het tekort is het gevolg van het effectueren van het aandeel subsidie t.b.v. Tech Base en de effecten van de gewijzigde parameters.



Wowalo Tweekelerbeekweg: 0,4 miljoen euro. Nieuw geopend complex waarvan de grondexploitatie in oktober 2023 is vastgesteld.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verslechtingen voorgedaan ter grootte van tezamen 46.000 euro.

***Verbetering en afname van de verliesvoorziening:***

Leuriks Oost: 0,8 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2023. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door de voormalige gronden Roering te verwerven van de curator, bouwrijp te maken en toe te voegen aan de gemeentelijk uit te geven kavels.

Josink Es: 0,3 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2023. De vermindering van het tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en minder benodigde plankosten.

Velve Kleine Bouwplannen: 0,1 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2023. De vermindering van het tekort wordt veroorzaakt door hogere grondopbrengsten op basis van taxatie uitkomsten en minder benodigde plankosten.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verbeteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 45.000 euro.

***Lopende grondexploitaties; winstgevend***

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties bedraagt 1,7 miljoen euro (op eindwaarde). Conform de richtlijnen dient er nu volgens de POC methode winst te worden genomen. Hierdoor kan 1,6 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf. De toekomstige winst is ten opzichte van het MPG 2023 met 0,4 miljoen euro afgenomen naar 8,1 miljoen euro (op eindwaarde).

***Verbetering (op eindwaarde):***

Versneld modulair bouwen: 0,5 miljoen euro. Nieuw geopend complex waarvan de grondexploitatie in januari 2023 is vastgesteld.

Roombeek -Binnenstad: 0,4 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door vrijval van kosten door voortgang van het project.

Euregio Bedrijvenpark: 0,3 miljoen euro. De grondopbrengsten namen toe doordat voor een verkochte kavel de bestemming is gewijzigd en een aanvullende betaling van de grondprijs heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn er minder plankosten benodigd.

Kennispark: 0,2 miljoen euro. Deze grondexploitatie is in maart 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De basis was de bestaande grex Kennispark waar aan extra uitgeefbaar gebied is toegevoegd. Hierdoor namen zowel de kosten als de grondopbrengsten toe.

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

Overige projecten: 0,1 miljoen euro totaal aan kleine verbeteringen.

***Verslechting (op eindwaarde):***

Er zijn geen complexen met een verslechting op eindwaarde.

## 3.7 Gronden

### 3.7.1 Erfpachtgronden

Onder de erfpachtgronden worden de complexen ondergebracht waarop de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. Jaarlijks wordt dit complex geactualiseerd. In 2023 is 1 perceel met een totale oppervlakte van 0,2 hectare toegevoegd. Er zijn vijf percelen verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 56,8 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 18,8 miljoen euro. De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2023 een voordelig exploitatieresultaat van 380.000 euro. Daarnaast zijn er gronden verkocht (verkoop blote eigendom) met een voordelig resultaat van 0,5 miljoen euro. Hiermee is 0,9 miljoen euro ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

### 3.7.2 Strategische grondvoorraad

De strategische grondvoorraad is onderverdeeld in Gronden MVA en Gronden VHG. Gronden MVA (Materieel Vast Actief), dit zijn gronden welke mogelijk in de toekomst nog benodigd zijn voor projectontwikkeling. Deze gronden worden niet gerekend tot de vlottende activa (voorraden) op de balans maar tot de materiele vaste activa. Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen), dit zijn gronden welke niet meer benodigd zijn voor planontwikkeling en verkocht kunnen worden. Deze gronden worden wel tot de vlottende activa (voorraden) gerekend.

De omvang en boekwaarde van de strategische grondvoorraad in het MPG 2024 ziet er in totaal als volgt uit.

	Hectares	Boekwaarde	
gronden MVA	265,2	€	14,0 miljoen
gronden VHG	22,7	€	0,5 miljoen
	<u>288,0</u>	€	<u>14,4 miljoen</u>

Beide categorieën worden tegen boekwaarde dan wel marktwaarde verantwoord op de balans. In de praktijk wil dit zeggen dat de gevormde verliesvoorziening op de boekwaarde van de projecten in mindering is gebracht. Bij eventuele daling van de marktwaarde (bv jaarlijkse taxatie) zal dit deficit t.l.v. de reserve grondbedrijf worden gebracht. Ten opzichte van het MPG 2023 is in deze complexen sprake van een verslechtering met 1,0 miljoen euro ( 0,8 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 2023 in de boekwaarden, het afwaarderen van boekwaarde saldi en het treffen van een voorziening voor nog te realiseren sloopkosten.

### Gronden MVA (Materieel Vast Actief)

De verslechtering met € 782.000 wordt veroorzaakt door afwaarderen en afboeken van boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2023):

Afboeken boekwaarde saldi		€ 202.000 -/-
Demmersweg 15 e.o.	€ 61.000 -/-	
vm. SLO pand	€ 113.000 -/-	
Twekkelerbeekweg	€ 28.000 -/-	
Treffen voorziening vm. SLO pand		€ 122.000
Restant sloopkosten	€ 212.000	
Aanleg Skatepark	€ 90.000 -/-	
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)		€ 702.000 -/-

vm. SLO pand	€ 242.000 -/-
Landgoed Kwekkeboom	€ 171.000 -/-
Eschmarkerveld	€ 501.000 -/-
Molenstraat 50 (de Noordmolen)	€ 83.000
Hengelosestr. 77 (Brandweerkazerne)	€ 201.000
Usseleres	€ 53.000 -/-
Overige complexen	€ 72.000 -/-

#### *Stille reserve MVA*

De stille reserve op de gronden MVA (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met € 3,2 miljoen naar € 13,3 miljoen. Deze stijging wordt o.a. veroorzaakt door aanpassing waardering op basis van huidige bestemming en aanpassing van uitgangspunten van de navolgende projecten:

Usseleres,	€ 900.000
de Drieborch	€ 639.000
Eschmarkerveld,	€ 1.133.000
Roessingh Wageler	€ 253.000
Ekersdijk/Willem Barendszoonstraat	€ 217.000
Overige complexen	€ 58.000

#### **Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)**

De verslechtering met € 171.000 wordt veroorzaakt door afboeken van positieve boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2022):

Afboeken boekwaarde saldo's	€ 3.000	€ 3.000
Bruggertstraat	€ 3.000	
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)		€ 174.000 -/-
Algemeen (VTU kosten)	€ 166.000 -/-	
Overige complexen	€ 8.000 -/-	

#### *Stille reserve VHG*

De stille reserve op de gronden VHG (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met 28.000 naar op 317.000.

De totale stille reserve van de strategische grondvoorraad is € 13,6 miljoen, dit is een stijging met € 3,2 miljoen ten opzichte van het MPG2023. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 13,3 miljoen
Gronden VHG	€ 0,3 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 13,6 miljoen

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

## 3.8 Facilitair Grondbeleid

### 3.8.1 Particuliere Grondexploitaties

In de particuliere grondexploitaties zijn de grondexploitaties opgenomen waarvoor een exploitatieovereenkomst is afgesloten met een ontwikkelaar. Hiervoor wordt geen grondexploitatie (BIE) geopend. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van o.a. de plankosten, bestemmingsplankosten en bijdrage ruimtelijk ontwikkeling. In onderstaande tabel staan per project de in 2023 afgesloten overeenkomsten alsmede de in het voorbereidingstraject verstuurd voorschotnota's weergegeven.

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijve n/ zorg	aantal won (GGB)	aantal app (MGB)	overig	m2 bedr.
<b>Getekende overeenkomsten 2023</b>							
9474110 GP Landgoed de Tol	dhr. Hooft Graafland			2			
9474120 GP Blekerstraat Jouw Wonen BV	Jouw Wonen B.V.			18			
9474130 GP 2e Emmastraat 6	Aron Spier			3			
9474160 PG Vanik Diekman	Woningstichting Domijn			169			
9474230 GP Ruiterkampweg - Lutscher Alm	M.B.H. Bosch			1			
9474240 GP Hoge Boekelerweg 399	H.L. Kok			2			
9474270 GP Weerseloseweg 352	F.R. Tattersall			1			
9474290 GP Landgoed t Stroot	Landgoed het Stroot B.V.			4			
9474300 GP Vaniksweg 3	Mohandas Bertrand Luijbe			2			
9474100 GB PG Spechtstraat 28	B. de Waard			1			
<b>Totaal</b>				<b>203</b>	<b>-</b>		
<b>voorschot</b>							
9473800 GB PG CK Deurningerstraat 2-6	Veldboom				10		
9474070 GP Waterlelielaan	bouwbedrijf Kamphuis			3			
9474140 GB PG Th de Keyserstr 20	Nordwick BV				8		
9474170 Noorderhagen 44-44a+ Knibbelbrugsteeg	GOL BV				14		
9474190 Groot Bruninkstraat 6	H. Wagner			2			
9474200 Landsteinerlaan 55 Woningbouw Teessinkweide nr 55-59	TRB Vastgoed B.V.			24			
9474210 GP Usseler Markeweg Jouw Wonen BV	Jouw Wonen B.V.			7			
9474250 GP Heutinkstraat 600	J.H. Jacobs			11			
9474260 GP Kwinkelerweg (buitengebied)	G.H.M. Beemink			2			
9474310 GP Noordergrensweg 59	S.M. Behrens			1			
9474320 GP Haaksbergerstr 232 + 234	Woningstichting Domijn				6		
9474330 GP Blekerstraat 83A	Oude Egberink en partners BV			2			
9474340 GP Gronausestr tussen 11 en 25	dhr. Van Os			1			
9474350 PG Laaresstraat 27	Exploitatie de Laares V.O.F.				27		
9474360 GP Lipperkerkstraat 206 - 224	woningcorporatie de Woonplaats			14			
<b>Totaal</b>				<b>67</b>	<b>65</b>		

Het totale deelcomplex bestaat uit 53 projecten (MPG 2023: 55 projecten) met een positieve boekwaarde van 2,1 miljoen euro en een verwacht voorzienbaar tekort van 0,7 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2023 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 (0,33 miljoen euro) en Overlopende activa (-/2,39 miljoen euro). In 2023 zijn 11 overeenkomsten afgerond met een negatief saldo van 60.000,-- euro, dit saldo is ten laste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

## 4 Doorkijk Grondbedrijf

### 4.1 MPG-prognoses

#### Woningbouw

In de periode tot 2030 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 606 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2024 tot en met 2026 van 177 woningen en van 2027 tot 2030 jaarlijks gemiddeld 19 woningen. Het Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (316 woningen), Leuriks Oost (50 woningen) en het Kennispark (195 woningen) vormen de ruggengraat van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte van grond voor in totaal nog 45 woningen is gering.



Begin 2023 zijn er 229 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in CK Molenstraat Zuidzijde. De contractonderhandelingen (projectmatige bouw) m.b.t. de woningen in het Kennispark bevinden zich in de afrondende fase.

#### **Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2024)** (weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2024	In optie/ contracten
Brunink	4	1
Leuriks Oost	9	9
Wowalo Tweekelerbeekweg	10	-
Binnenstad Roombeek	5	6
CK Molenstraat Zuidzijde	99	200
Kennispark	195	-
Velve Kleine Bouwplannen	12	12
Zuiderval	1	1
<b>Eindtotaal</b>	<b>335</b>	<b>229</b>

#### Programma afgelopen 4 jaren

In onderstaande tabellen en diagrammen is af te lezen dat in de afgelopen 4 jaren de gemeentelijke gronduitgifte goed is geweest voor 567 (ongeveer 32%) van de in totaal 1.796 gerealiseerde nieuwe woningen. Marktpartijen namen de rest voor hun rekening. Opvallend is dat het afgelopen jaar de gemeente een mix van eengezinswoningen en appartementen heeft

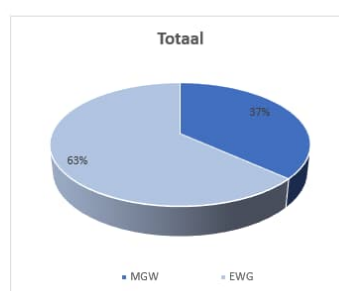
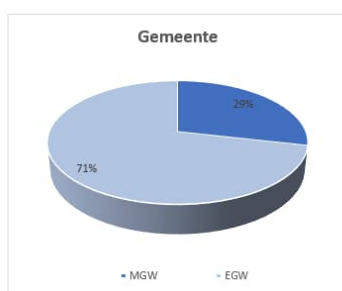
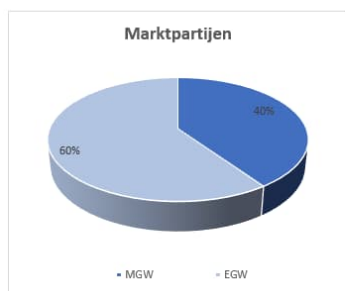
gerealiseerd, terwijl marktpartijen zich concentreerden op eengezinswoningen. Voorgaande jaren was het beeld juist tegenovergesteld. In totaal bestond het merendeel (63%) van de nieuwe woningen uit eengezinswoningen.

### Overzicht programma 2020-2023

Marktpartijen			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2020	11	6	17
2021	281	461	742
2022	204	63	267
2023	0	203	203
<b>Totaal</b>	<b>496</b>	<b>733</b>	<b>1229</b>
<b>Aandeel</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	

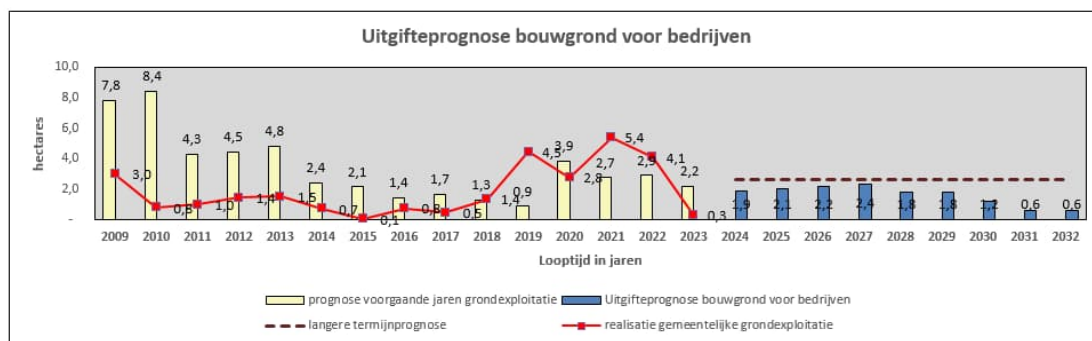
Gemeente			
Jaar	MGW	EGW	totaal
2020	0	146	146
2021	0	111	111
2022	7	36	43
2023	155	112	267
<b>Totaal</b>	<b>162</b>	<b>405</b>	<b>567</b>
<b>Aandeel</b>	<b>29%</b>	<b>71%</b>	

Totaal			
Jaar	MGW	EWG	eindtotaal
2020	11	152	163
2021	281	572	853
2022	211	99	310
2023	155	315	470
<b>Totaal</b>	<b>658</b>	<b>1138</b>	<b>1796</b>
<b>Aandeel</b>	<b>37%</b>	<b>63%</b>	



### Bedrijventerreinen

Per 1-1-2024 is nog circa 14,5 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (9,9 hectare), het Euregiobedrijvenpark (2,1 hectare) Josink Es (1,3 hectare) en de Ossenboer (0,6 hectare). In het MPG 2024 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2024 t/m 2026 van 2,0 hectare, in de periode 2027 t/m 2032 van 1,4 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkelijke markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.



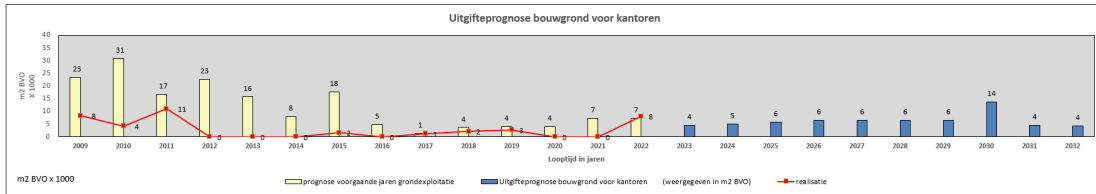
In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 3,3 hectare waarvan het grootste deel op de bedrijventerreinen Euregiopark II, Josink Es en de Zuiderval.

Projectnaam	Begroot MPG 2024	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Euregiopark II	5.365	8.773
Josink-Es	4.354	13.153
Oostkrans Usseleres	1.932	1.932
Ossenboer	3.724	2.248
Zuiderval	3.633	6.219
<b>Eindtotaal</b>	<b>19.008</b>	<b>33.325</b>

## Kantoren

In 2023 zijn de uitgiftevoorwaarden voor uitgifte van zakelijke kavels herzien om te kunnen voldoen aan de vereisten van het Didam-arrest. Hierbij zijn er ook extra uitgiftevoorwaarden geformuleerd voor de gronden op het Kennispark, om te waarborgen dat zich daar uitsluitend science-bedrijven vestigen die actief zijn in één van de focusgebieden van de Universiteit Twente. De nog uit te geven kavels op het Kennispark worden dan ook niet meer onder de Kantoren verantwoordt maar onder Overige Bestemmingen.

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op de Zuiderval, Roombeek en Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. De plancapaciteit in het MPG 2024 is circa 26.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 2.850 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2024 van 1.600 m<sup>2</sup> bvo en in de periode na 2024 van gemiddeld 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

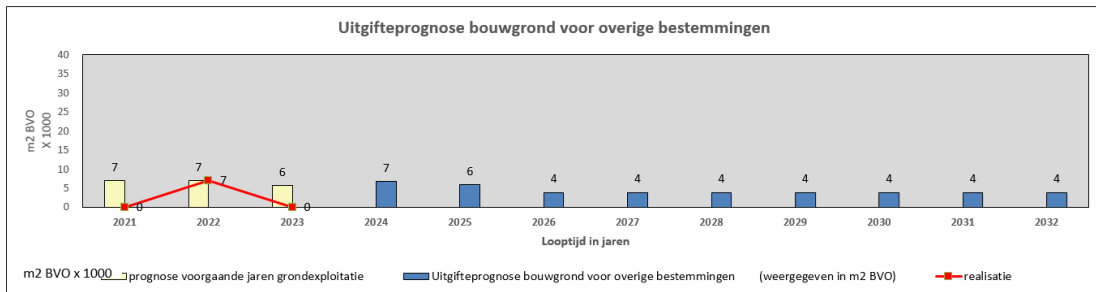


Begin 2024 is 8.095 m<sup>2</sup> bvo bouwgrond ten behoeve van kantoren in optie, dit bevindt zich voornamelijk in Roombeek Binnenstad.

Projectnaam	Begroot MPG 2024	In optie (in m <sup>2</sup> uitgiftebaar)
Binnenstad Roombeek	1.109	7.625
CK Molenstraat Zuidzijde	470	470
Zuiderval	-	-
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.579</b>	<b>8.095</b>

## Overige bestemmingen

Het aanbod uitgiftebare grond voor Overige bestemmingen van de gemeente bevindt zich op het Kennispark. De plancapaciteit in het MPG 2024 is circa 39.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 4.400 m<sup>2</sup> bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2024 van 6.700 m<sup>2</sup> bvo en in de periode na 2024 van gemiddeld 4.100 m<sup>2</sup> bvo per jaar.



Begin 2024 is 2.885 m<sup>2</sup> bvo bouwgrond ten behoeve van realisatie van een parkeergarage in optie, dit bevindt zich voornamelijk in Roombeek Binnenstad. De commerciële plint maakt onderdeel uit van de contractonderhandelingen (projectmatige bouw) m.b.t. de woningen in het Kennispark en bevinden zich in de afrondende fase.

Projectnaam	Begroot MPG 2024	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Kennispark (Science-bedrijven)	3.833	-
Kennispark (Parkeergarages)	2.435	2.435
Kennispark (Commerciële plint Domijn gebouw)	450	450
<b>Eindtotaal</b>	<b>6.718</b>	<b>2.885</b>



## 5 Bijlagen

### 5.1 Bijlage 1 Begrippenkader MPG

#### Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

#### BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

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

#### Bestuurlijke kaders van een project:

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

#### Boekwaarde:

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

#### Complex:

Het Grondbedrijf houdt zich bezig met de productie van bouwgrond en alle daaraan gerelateerde (financiële) activiteiten. Om structuur in de financiële administratie van het Grondbedrijf aan te brengen wordt deze opgedeeld in Bouwgronden in Exploitatie (BIE), Overige gronden Materiële Vaste Activa (MVA) en Voorraad Handelsgoederen (VHG), Erfpachtgronden, Particuliere Grondexploitaties (kostenverhaal) en administratieve complexen.

#### Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

#### Eindwaarde:

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

#### Grondexploitatieberekening

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

#### Gevoeligheidsrisico's:

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

#### Grondbedrijf

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

#### Historische kostprijs:

De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.

#### Kostenstijging:

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

#### Krediet:

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

#### Lopende grondexploitatie:

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

#### Netto contante waarde:

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

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

#### Planontwikkelingskosten

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

#### Project

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

#### Raamkrediet

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

#### Ramingsrisico's:

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

#### Reserve Grondbedrijf:

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

#### Risico's Grondbedrijf:

Factoren die leiden tot onverwachte niet begrote financiële tegenvallers binnen het Grondbedrijf. Binnen het Grondbedrijf is een lijst opgesteld met een dertigtal standaard

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

Risicosimulatie:

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

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

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

Na eventuele verkoop kan de winst direct toegevoegd worden aan de bedrijfsreserve (lees Reserve Grondbedrijf). Omdat de 'overwaarde' latent aanwezig is, draagt de stille reserve wel bij aan de aanwezige weerstandscapaciteit. Met ingang van 01-01-2022 tellen stille reserves niet meer mee bij de bepaling van de aanwezige weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Voorzichtigheidsbeginsel:

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

Dit betekent dat voorziene tekorten op lopende grondexploitaties, middels het treffen van een verliesvoorziening, direct in mindering wordt gebracht op de Reserve Grondbedrijf, terwijl verwachte baten uit 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.

## 5.2 Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten

### A Beleidskaders

#### Nota grondbeleid (2020)

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

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

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

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

De uitwerkingsnota's welke geen onderdeel meer uitmaken van de Nota Grondbeleid zijn de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012) en Opbouw parameters (2013) maar zijn nog wel het vigerende kader. In 2023 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten.

#### Nota Risicomanagement en weerbaarheid

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

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

#### *Risicoanalyse en -simulatie*

Om de benodigde weerstandscapaciteit te kunnen berekenen is het noodzakelijk dat de kansen en gevolgen van mogelijke risico's worden gekwantificeerd. Deze risicoanalyse wordt

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

### **Opbouw parameters MPG**

Eén van de moties die is aangenomen bij het rapport "Grip op Grond" heeft betrekking op de parameters. De Raad heeft het College verzocht om de gebruikte parameters extern te laten toetsen en de overwegingen van keuzes inzichtelijk te maken. Het raadsvoorstel over de wijze van opbouw van de parameters is in het voorjaar 2013 in de Raad behandeld. Eind 2013 is een expertpanel van externe deskundigen ingesteld. Vanwege beperkte beschikbaarheid van externe deskundigen en om efficiënter te werken, is ter bepaling van de parameters 2024 en de Notitie van Uitgangspunten voor het MPG 2024, extern advies ingewonnen bij adviesbureau Metafoor. Dit bureau heeft expertise op het gebied van prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkten.

### **Notitie van Uitgangspunten voor het MPG**

De Notitie van Uitgangspunten MPG is een product dat is geïntroduceerd in het Advies "Programmatisch sturen en monitoren" (vastgesteld door B&W begin oktober 2013). Dit product helpt om het proces te versnellen doordat vooraf besluitvorming is georganiseerd over de belangrijkste uitgangspunten voor het MPG. Voor het MPG 2014 is voor het eerst gewerkt met Notitie van Uitgangspunten opgesteld (NvU). Door in het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, programma, planning en prijzen (de 4 P's) vast stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd (Lean werken).

## **B. Uitgangspunten risicoberekening**

### Uitgangspunten MPG 2024

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

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

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

In een schema zijn dit de gehanteerde bandbreedtes:

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

### Bandbreedte faseringsrisico

Voor het faseringsrisico geven we aan met hoeveel jaren vertraging op de uitgifte er rekening wordt gehouden t.o.v. de bijgestelde fasering van de grondexploitaties. In het basis scenario gaan we ervan uit dat de uitgifte conform planning verloopt. In het worst-case scenario gaan we uit van een mogelijke vertraging met 3 jaar. Deze inschatting wordt ingegeven door de sterk toegenomen inflatie en de mogelijke uitwerking hiervan op de grondexploitaties.

### Kostenstijging:

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

### Inkomstenstijging

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

### Opbrengstendaling

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

### Rente

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

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

### Bandbreedte grondprijrisico

Gelijk aan het faseringsrisico verdelen we de bandbreedte van dit risico over drie staffels afhankelijk van de looptijd van het complex. Daarbij maken we onderscheid tussen woningbouw en bedrijventerrein (in evenwicht) en kantoren (niet in evenwicht). Reden hiervoor is dat de woningmarkt al een aantal jaren aantrekt, de markt voor bedrijventerreinen op dit moment aantrekt en de markt voor kantoren geen verbetering laat zien.

#### Woningbouw

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

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

#### Bedrijventerrein

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

Voor de bedrijventerreinen houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de in voorgaande jaren uitgevoerde grondprijsverlagingen en de daarna herstellende markt voor bedrijventerreinen. Bedrijven investeren weer in nieuwbouw, terwijl de bestaande markt (kwalitatief en kwantitatief) opdroogt. Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte).

#### Kantoren

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

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

### 5.3 Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2024

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bvo.

Voor 2023 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m<sup>2</sup> bvo per bestemming:

#### **Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling**

<b>Categorie</b>	<b>Bijdrage per m<sup>2</sup> bvo</b>
Woningen	€ 20,-
Woningen middenhuur	€ 14,-
Kantoor	€ 11,-
Winkels	€ 29,-
Horeca	€ 24,-
Bedrijven	€ 11,-
Maatschappelijk	€ 6,-

### **5.4 Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2023**

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 grondverkopen, 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 2023 per complex**

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	Boekwaarde op 1-1-2023	mutaties 2023			Boekwaarde 31-12-2023
				investering	opbrengsten	saldo kst/opbr.	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	1.009.894	77.887	800	77.087	1.086.982
1.1.1.14	129	Brunink, Het	-9.064.428	79.900	26.492	53.408	-9.011.019
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	15.414.585	708.330	-126.473	834.803	16.249.387
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	14.154.822	980.792	4.866.045	-3.885.253	10.269.569
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek	-20.006.567	-58.834	1.482.743	-1.541.577	-21.548.144
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost	583.461	17.681		17.681	601.141
1.2.1.36	263	BIW II	-1.295.463	753		753	-1.294.709
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	2.338.096	967.494		967.494	3.305.590
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	3.041.151	1.052.338	70.649	981.689	4.022.840
1.2.2.29	366	Velve Kleine Bouwplannen	58.488	47.494		47.494	105.981
2.1.1.08	287	Euregiopark II	-26.003	69.480	184.291	-114.811	-140.814
2.1.1.10	289	Josink-es	5.401.373	170.433	385.550	-215.117	5.186.255
2.1.1.16	299	Kennispark	1.605.121	244.799	25.180	219.619	1.824.740
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	6.020.438	359.311		359.311	6.379.749
2.2.1.17	296	Twekkeler-es (3e havenarm)	645.411	241.830		241.830	887.241
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	6.390.739	168.133		168.133	6.558.872
2.2.1.19	360	Zuiderval	16.239.212	1.045.482	335.115	710.367	16.949.579
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat	253.941	32.424	727.736	-695.312	-441.370
	392	Stationsomgeving	0	0	0	0	0
	133	Diekman S&L	-257.941	-4.716	0	-4.716	-262.657
<b>Sub-totaal lopende grondexploitaties</b>			<b>42.506.330</b>	<b>6.201.010</b>	<b>7.978.128</b>	<b>-1.777.118</b>	<b>40.729.212</b>
af: afgesloten grondexploitaties							
1.2.1.31	260	Kansrijke Stedelijke Locaties	-531.624	531.624		531.624	0
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	-5.491.934	5.491.934		5.491.934	0
2.2.2.07	336	Hornbach	-822.475	822.475		822.475	0
bij: nieuwe grondexploitaties							
1.1.1.23	370	Wowalo Twekkelerbeekweg	0	38.922	455.000	-416.078	-416.078
1.2.1.39	369	Versneld Modulair Bouwen	0	1.868.599	3.942.100	-2.073.501	-2.073.501
<b>Totaal lopende grondexploitaties</b>			<b>35.660.296</b>	<b>14.954.565</b>	<b>12.375.228</b>	<b>2.579.337</b>	<b>38.239.633</b>

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

MPG 2024

bouwgrond in exploitatie (BIE)

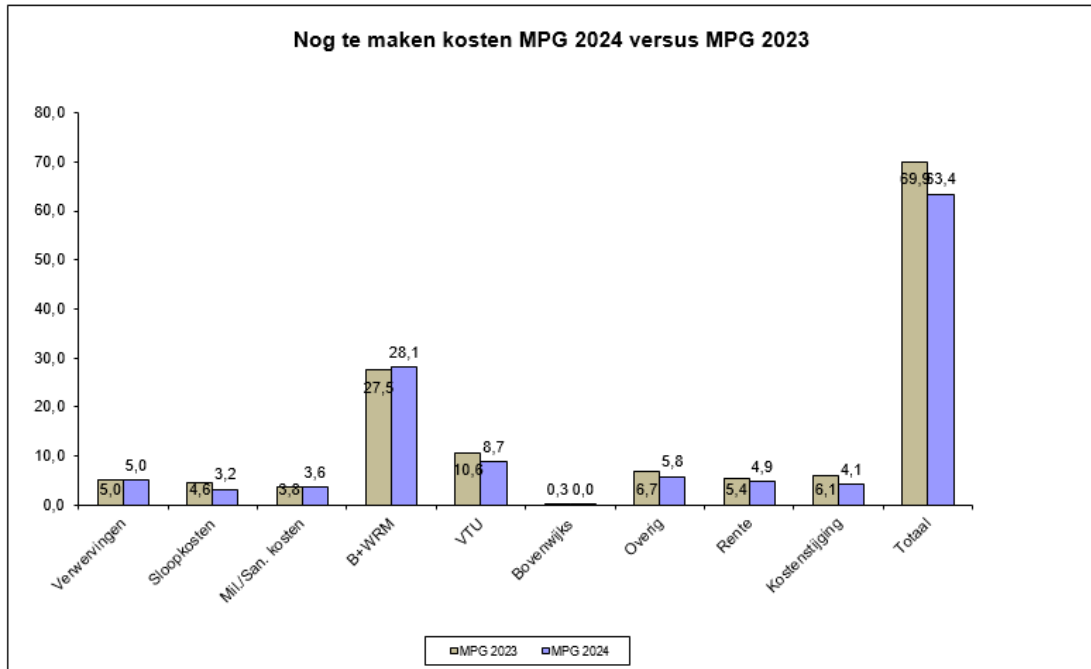
Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar	eindresultaat complex				eindresultaat op NCW per 1-1-2024		eindresultaat op EW per 1-1-2024				
				boekwaarde op 31-12-2023				winstgevend	verlieslatend	winstgevend			verlieslatend	
				van afsl.	winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend			nog te realiseren	toe te voegen aan reserve *	gerealiseerde winst	
			2024		1.086.982		1.218.672		1.194.776					1.218.672
1.1.1.10	122	Eschmarke	V 2024											
1.1.1.14	129	Brunink	VV 2025	-9.011.019		-9.254.514		-8.895.150			-1.081.190	-459.395	-8.173.324	18.785.717
1.1.1.15	130	Vaneker	V 2026		16.249.387		18.785.717		17.683.355					5.049.478
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	V 2029		10.269.569		5.049.478		4.483.792					424.329
1.1.1.23	370	Wowalo Twekkelerbeekweg	V 2025		-416.078		424.329		407.852					
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	VV 2032	-21.548.144		-20.155.521		-16.865.239			-5.076.225	-777.687	-15.079.296	621.279
1.2.1.34	249	Boswinkel Oost-Woonplaats	V 2024		601.141		621.279		609.097					
1.2.1.36	263	BIW II	VV 2024	-1.294.709		-847.798		-831.175			-369.645	-347.786	-478.153	6.251.486
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	V 2030		3.305.590		6.251.486		5.442.295					5.568.831
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	V 2030		4.022.840		5.568.831		4.848.003					
1.2.1.39	369	Versneld Modulair Bouwen	VV 2025	-2.073.501		-590.451		-567.523			-267.843	-248.226	-322.608	13.246
1.2.2.29	366	Velve kleine bouwplannen	V 2026		105.981		13.246		12.482					
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	VV 2027	-140.814		-1.454.118		-1.343.380			-355.168	-209.685	-1.098.950	3.889.753
2.1.1.10	289	Josink Esch	V 2026		5.186.255		3.889.753		3.665.401					
2.1.1.16	299	Kennispark	VV 2033		1.824.740		-442.615		-363.099		-370.685	-298.895	-71.930	
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	VV 2032		6.379.749		-389.422		-325.851		-389.422	-357.960	0	456.281
2.2.1.17	296	Ossenboer	V 2025		887.241		456.281		438.563					6.876.603
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	V 2024		6.558.872		6.876.603		6.741.767					23.742.909
2.2.1.19	360	Zuiderval	V 2030		16.949.579		23.742.909		20.669.631					
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	VV 2025	-441.370		-117.965		-113.384			-62.565	-58.465	-55.400	
	133	GB Diekman S&L	VV 2024	-262.657		-622.195		-609.995			-115.828	-90.801	-506.367	191.890
	392	Stationsomgeving	V 2025		0		191.890		184.439					
		<b>TOTAAL</b>			-26.567.726	64.807.359	-33.874.599	73.070.474			-8.088.571	-2.848.899	-25.786.028	73.070.474
					<b>38.239.633</b>		<b>39.195.875</b>		<b>-29.914.795</b>	<b>66.381.453</b>		<b>-33.874.599</b>		
									<b>36.466.658</b>			<b>39.195.875</b>		

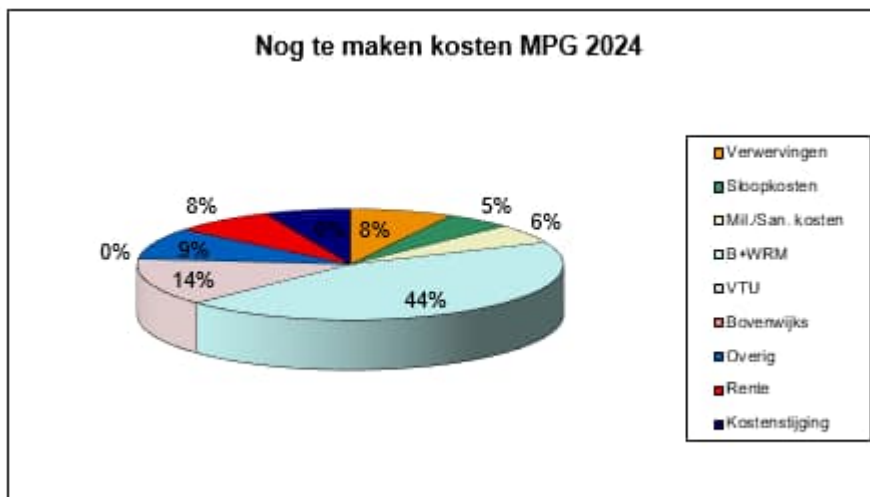
\* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

### Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2023 met 9,3 % gedaald van 69,9 miljoen euro naar 63,4 miljoen euro. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de afgenomen kostenstijging en minder benodigde plankosten. Per saldo daalde het totale volume aan nog te maken kosten met 6,5 miljoen euro.

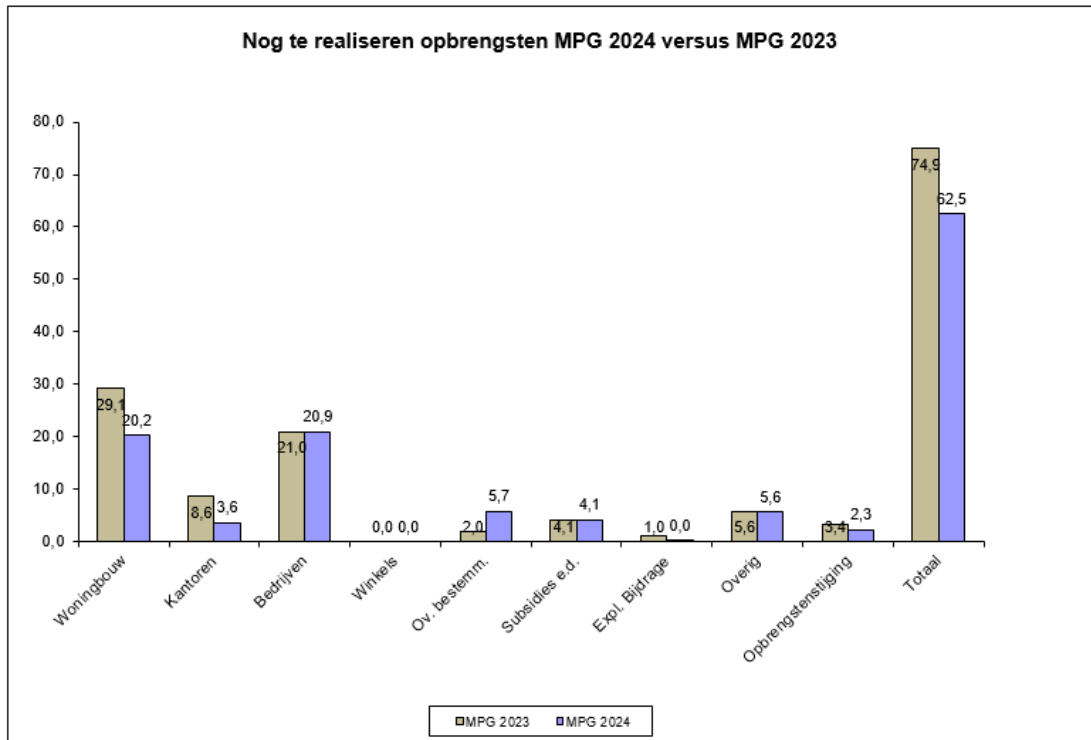


De nog te maken kosten bestaan voor 44% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de (ambtelijke) planvoorbereidingskosten: (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU) de grootste post. Deze bedraagt in totaal 14% van de totale kosten.

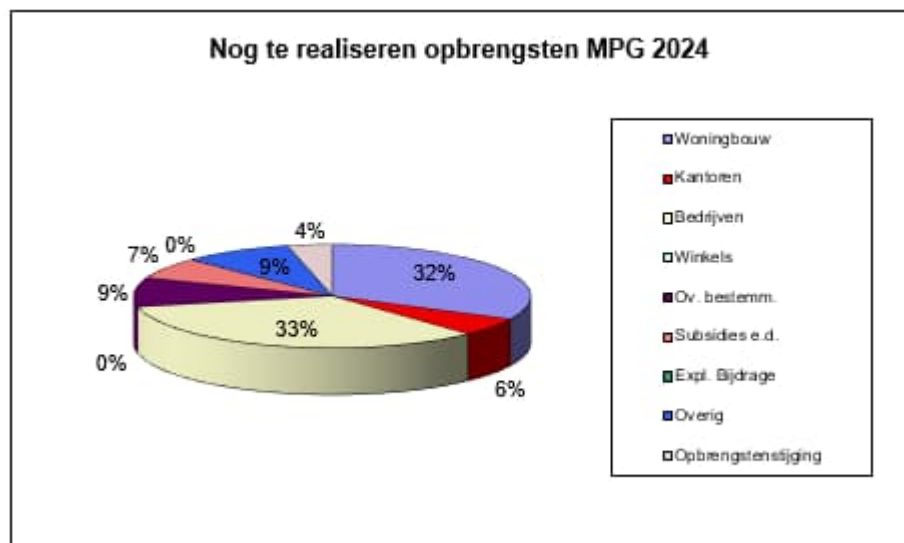


### Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

De nog te realiseren opbrengsten zijn met 16,7% gedaald van 74,9 miljoen euro naar 62,5 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de gerealiseerde verkopen van gronden voor woningbouw alsmede afgenomen opbrengstenstijging.

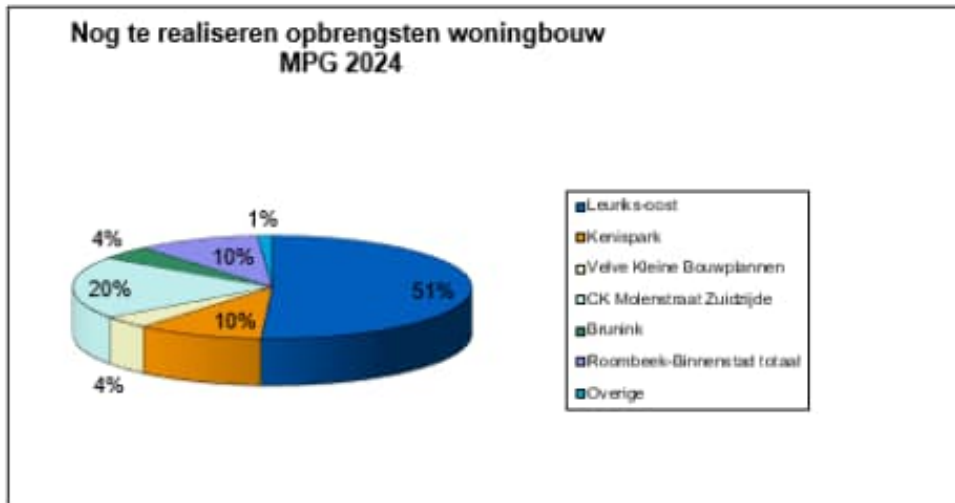


De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 32% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 68% valt onder te verdelen in 33% uit de bedrijventerreinen, 6% uit de kantoren en 29% uit overige opbrengsten.

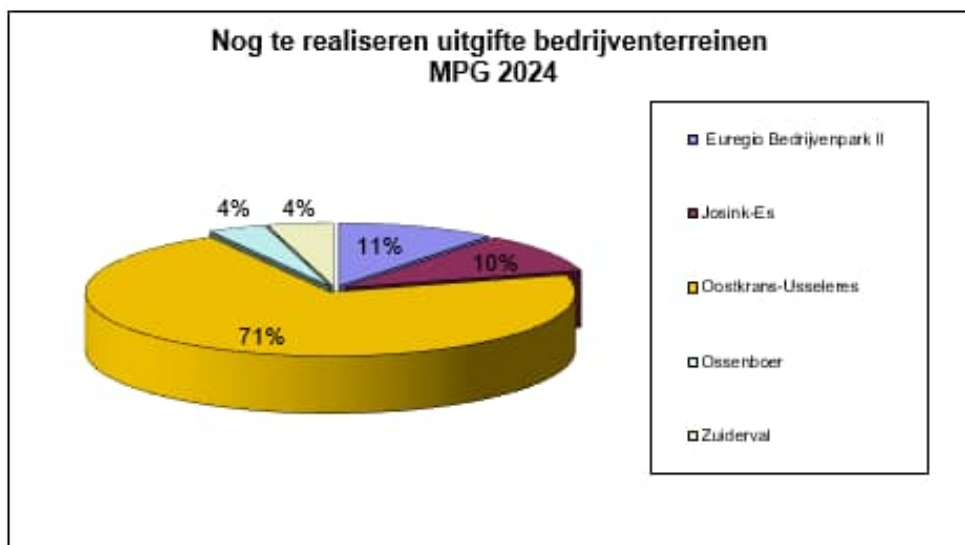


Wat betreft de woningbouwprojecten moet 51% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Leuriks-Oost. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten is als volgt: Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde 20%, Kennispark 10%, Roombeek-binnenstad

10%, Brunink 4%, Velve kleine Bouwplannen 4% en Zuiderval en overige projecten samen 1%.



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



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

<b>COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN</b>																				
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2023																				
MPG 2024																				
bedragen x 1.000 euro																				
	boekwaarde per 31-12-22	aanpassing categorileen	boekwaarde per 31-12-22	verwervingen	herbricering MVA	herbricering overig	overige kosten	investeringen	verkopten	herbricering MVA	herbricering overig	overige opbrengsten	des- investering	afwaardering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-23	Voorziening per 31-12-23	balanswaarde per 31-12-23	Stille reserve	boekwaarde per m2
<b>FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2)</b>																				
Algemeen	0	0	0													0	0	0	0	0
gronden MVA	13.257	0	13.257	1.290	480	0	0	1.770	-128	0	-732	0	-860	0	-202	13.964	110	13.854	13.259	5
gronden VHG	515	0	515	0	0	0	0	0	-36	0	0	-23	-59	0	3	459	0	459	317	2
Sub-totaal	13.772	0	13.772	1.290	480	0	0	1.770	-164	0	-732	-23	-919	0	-199	14.424	110	14.314	13.576	5
<b>GRONDVOORRAAD: (in m2)</b>																				
Algemeen	0	0	0													0				
gronden MVA	2.628.423	0	2.628.423	10.480	42.709	0		53.189	4.100	113	20.252	4.656	29.121	2.652.491	312.607	2.965.098				
gronden VHG	227.475	0	227.475	0	0	0		0	266	0	0	-119	147	227.328	-756	226.572				
Sub-totaal	2.855.898	0	2.855.898	10.480	42.709	0		53.189	4.366	113	20.252	4.537	29.268	2.879.819	311.851	3.191.670				