

KOERS053 | **STAD VAN NU**

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf **2023** Deel 1



Gemeente Enschede

1	Inleiding, doelen, leeswijzer	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Doelen MPG.....	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Infographics.....	5
2	Paragraaf Grondbeleid.....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Grondbeleid; visie en uitvoering	8
2.3	Ontwikkelingen 2022	8
2.4	Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren	10
2.5	Financiële resultaten 2022	14
2.6	Winstneming.....	16
2.7	Risico's in relatie tot de reservepositie	17
2.8	Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2022.....	19
2.9	Vooruitblik 2023 en verder	21
2.10	Programmering en planning	21
2.11	Verwachte nieuwe grondexploitaties 2023	22
2.12	Beleidsproducten 2023	24
3	Realisatie en financieel resultaat 2022.....	26
3.1	Algemeen	26
3.2	Weerstandsvermogen.....	26
3.3	Winstneming.....	29
3.4	Boekwaarde en financieringsbehoefte.....	29
3.5	Actualisatie kredietverlening	31
3.6	Bouwgrond in exploitatie.....	33
3.7	Gronden	35
3.8	Facilitair Grondbeleid	37
4	Doorkijk Grondbedrijf.....	38
4.1	MPG-prognoses	38
5	Bijlagen	41
5.1	Bijlage 1 Begrippenkader MPG	41
5.2	Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten.....	44
5.3	Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2023	48
5.4	Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2022	49
5.5	Bijlage 4b Bouwgrond in exploitatie, overzicht te verwachten eindresultaat	50
5.6	Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2022	55

1 Inleiding, doelen, leeswijzer

1.1 Inleiding

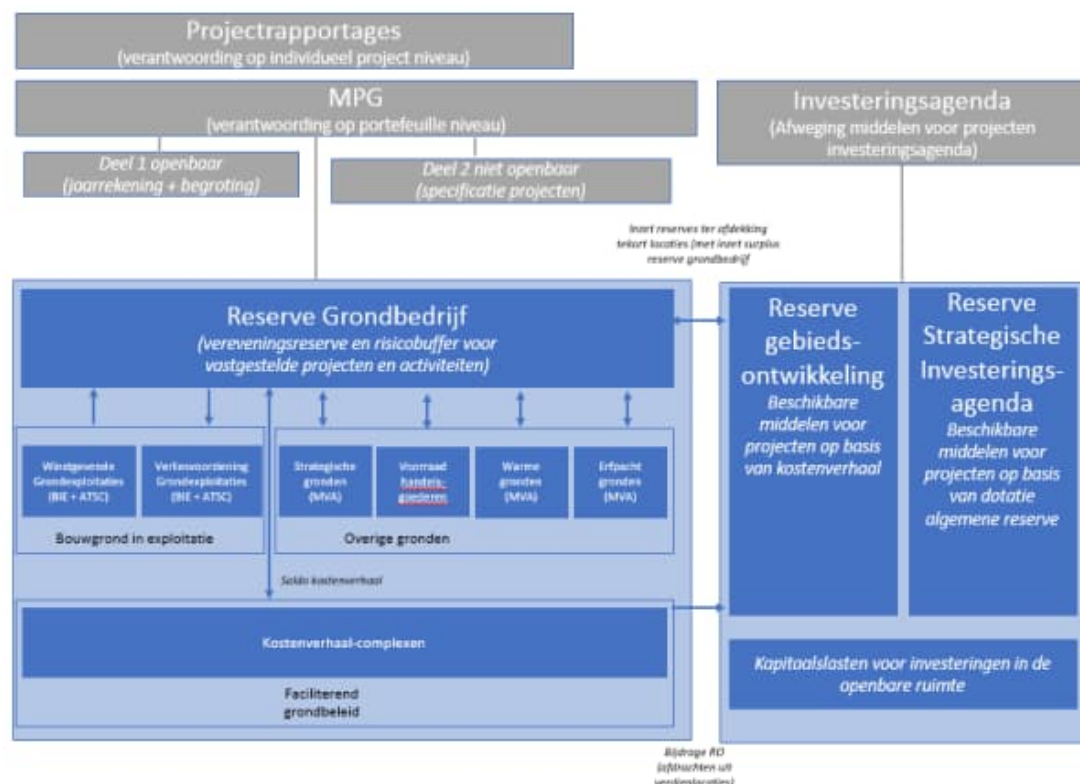
In dit hoofdstuk worden de doelen van dit Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aangegeven. Daarnaast wordt de opbouw van het MPG ('leeswijzer') kort toegelicht.

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

1.2 Doelen MPG

In het MPG wordt verslag gedaan van de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid ('realisatie') en wordt vooruit gekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2023 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2022 vastgelegd naar aanleiding van de realisatie en actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen. De actualisatie is op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. Het financieel resultaat is een prognose. De resultaten van de complexen komen voort uit de boekwaarde, de nog te maken kosten, de te verwachten opbrengsten en te realiseren winsten. De huidige administratie van het grondbedrijf en wijze van verantwoording staan samengevat weergegeven in onderstaande figuur.



De besluitvorming over het MPG gebeurt, net zoals vorig jaar, voorafgaand aan het vaststellen van de jaarrekening. Op deze manier worden de geactualiseerde grondexploitaties meteen in de jaarrekening 2022 én de begroting 2023-2026 opgenomen. Daarmee is voor 2023 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 2022 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 2022 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 2023 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 2022 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 1-1-2023, 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

GEMEENTE ENSCHEDE

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2023

BOUWGROND IN EXPLOITATIE(BIE) BEGROTING VERSUS REALISATIE



Kosten:

Begroet: €18,9 miljoen
Realisatie: €8,3 miljoen



Opbrengsten:

Begroet: €13,1 miljoen
Realisatie: €11,3 miljoen

VERKOPEN (PROGNOSE EN VERKOCHT) + NOG TE REALISEREN*



Prognose: 143 woningen
Realisatie: 64 woningen
Nog te realiseren: 725 woningen



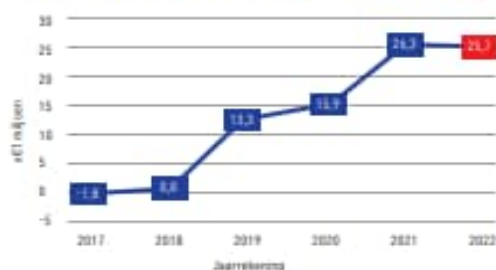
Prognose: 2,9 ha.
Realisatie: 4,7 ha.
Nog te realiseren: 14,9 ha.



Prognose: 7.834 m2 bvo
Realisatie: 8.036 m2 bvo
Nog te realiseren: 63.363 m2 bvo

* bovenstaande cijfers betreffen gemeentelijke gronduitgifte

ONTWIKKELING RESERVE GRONDBEDRIJF



VEREISTE WEERSTANDSCAPACITEIT (RISICORESERVERING)

Stijgt van € 13,5 miljoen naar € 14,9 miljoen

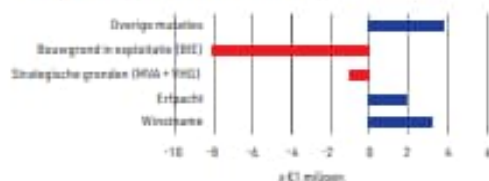
RATIO GRONDBEDRIJF

Ratio: reserve GB/vereiste weerstandscapaciteit

Ratio: 1,72* (was 1,95 in 2021)

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

MUTATIES RESERVE 2021



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.



ENSCHDE

GEMEENTE ENSCHEDE

HOE STAAN WE ERVOOR?

- **Marktontwikkeling**, snel oplopende inflatie en gestegen rente zorgt voor afkoeling van de vastgoedmarkten.
- **Reserve Grondbedrijf** gezond, risico's zijn toegenomen. Grondbedrijf kan zelfstandig risico's opvangen
- **Woningbouw** beperkt succesvol, vraag naar particuliere kavels blijft nog op peil, bestaand aanbod neemt af, projectmatige bouw lijkt stil te vallen.
- **Bedrijventerreinen** succesvol, prognoses ruimschoots gehaald, vraag blijft nog op peil, afname aanbod.
- **Kantorenmarkt** laat nog geen herstel zien, prognose gehaald, verkoop gaat moeizaam.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN INVESTERINGSAGENDA)

Centrumkwadraat

2e fase, realisatie 1.144 woningen

Eschmarkerveld

Realisatie ongeveer 600 woningen

Cromhoff

1e en 2e fase, realisatie 550 woningen

De Kop

Realisatie 556 woningen

NIEUWE ONTWIKKELINGEN (ONDERDEEL VAN MP6)

Versneld Modulair Bouwen

Realisatie 190 woningen

Woonwagenlocatie Windmolenweg

Realisatie 10 woningen

PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN (IN 2022)

Afgesloten overeenkomsten voor 273 woningen (206 gestapelde woningen en 67 grondgebonden woningen). Verder gecontracteerd over nieuwbouw van een zwembad en 1.000 m² bvo kantoren.

Overeenkomsten in voorbereiding (voorschotnota's) voor 269 woningen (40 gestapelde woningen en 229 grondgebonden woningen).



ENSCHDE

2 Paragraaf Grondbeleid

2.1 Inleiding

Deze paragraaf is opgenomen in de jaarrekening 2022 en hier gaan wij, conform de BBV-voorschriften, nader in op de resultaten van het in 2022 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. 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. In de laatste twee jaren is, mede door beschikbare subsidies van hogere overheden (Provincie en het Rijk), dan ook weer vaker voor actief grondbeleid gekozen. Zo werden in 2021 de grondexploitaties voor Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde en Leuriks Oost door de raad vastgesteld. In 2022 volgden de grondexploitaties Versnelling Cromhoff en Velve Kleine Bouwplannen.

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

[Nota Grondbeleid | Gemeente Enschede](#)

2.3 Ontwikkelingen 2022

Resultaten

De inflatie is sinds de zomer van 2021 snel gestegen en bevindt zich momenteel fors boven de gestelde 2% doelstelling voor prijsstabiliteit van de Europese Centrale Bank (ECB). Centrale banken grijpen in met renteverhogingen, waardoor financiële condities in korte tijd zijn verkraapt. Volgens De Nederlandsche Bank (DNB) blijft de inflatie mogelijk ook langer hoog dan waar economische ramingen en de financiële markten nu rekening mee houden. Ook hebben de toegenomen financieringskosten een neerwaarts effect op de bedrijfsinvesteringen: geld lenen kost nu meer geld (rente), waardoor sommige investeringen te duur worden en worden uitgesteld. Tot slot duren de economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne voort, met name via aanbodverstoringen en hogere en snel veranderende prijzen van energiebronnen en grondstoffen. Ondanks deze ontwikkelingen van kosten en prijzen staan de opbrengsten van de grondexploitaties op dit moment (nog) niet onder druk, maar de kosten nemen echter vanwege de hoge inflatie wel snel toe.

Het effect van deze toegenomen kosten wordt deels ook weer tenietgedaan door toegenomen opbrengsten, waardoor het effect op MPG totaalniveau in 2022 beperkt bleef. De grondverkopen voor bedrijventerreinen en woningbouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap verliepen voorspoedig. Daar tegenover bleven grondverkopen voor projectmatige woningbouw achter en ook de verkoop van bouwgrond voor kantoren liet, evenals in vorige jaren, (nog) geen verbetering zien.

Doel voor 2022 was om 143 woningbouwkavels te verkopen, er werden in totaal 64 kavels verkocht. De omzet van bouwkavels voor woningen bedroeg 4,7 miljoen euro, terwijl 6,9 miljoen euro was begroot. De uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap verliep zoals verwacht, bij projectmatige bouw bleef de realisatie achter.

Bij de verkoop van bouwgrond voor bedrijven was de afzet ruim boven verwachting. Doel voor 2022 was om 2,9 hectare bedrijfsgrond te verkopen, er werd in totaal 4,1 hectare verkocht. De omzet van bouwkavels voor bedrijven bedroeg 4,6 miljoen euro ten opzichte van 3,6 miljoen euro begroot.

De uitgifte van bouwgrond voor kantoren kwam overeen met de prognose. Doel was om 2 kantoor kavels (tezamen 7.834 m² BVO) te verkopen voor 1,18 miljoen euro. In 2022 werden 2 kavels verkocht (tezamen 8.036 m² BVO) voor iets meer dan 1,23 miljoen euro.

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 2022 3,2 miljoen euro aan winst genomen en toegevoegd aan de reserve Grondbedrijf.

Een ander financieel effect betreft de verlieslatende grondexploitaties. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor € 1,9 miljoen meer verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door aanpassing van de (kosten) parameters. Als gevolg van de hoge inflatie zijn de nog te realiseren kosten met 8% toegenomen en wordt voor de korte termijn (2023-2025) ook een hogere kostenstijging voorzien dan het lange termijn gemiddelde van 2%. Hierdoor is er meer verliesvoorziening nodig en dit heeft direct een negatief effect op de Reserve Grondbedrijf.

Daarnaast zijn er in 2022 twee nieuwe verlieslatende complexen toegevoegd: Versnelling Cromhoff met een tekort van 4,7 miljoen euro en Velve Kleine Bouwplannen met een tekort van 0,1 miljoen euro. Ter dekking van het tekort op het complex Versnelling Cromhoff zijn in de reserve grondbedrijf interne bijdragen ontvangen ter hoogte van € 0,2 miljoen (vanuit bodem) en € 3,8 miljoen vanuit de Investeringsagenda. 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 toevoeging van deze verlieslatende complexen aan het MPG beperkt is. De Reserve Grondbedrijf neemt in totaal af met 0,6 miljoen tot 25,7 miljoen euro positief per 31-12-2022. Hierna worden de resultaten van 2022 nader toegelicht. Tenslotte volgt een vooruitblik op het grondbeleid vanaf 2023 en verder.

2.4 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

Verkopen kavels woningbouw

In 2022 heeft de gemeente Enschede in totaal 64 kavels verkocht en geleverd. Dit is ongeveer de helft minder dan begroot in het MPG 2022. De verkoop van gronden voor woningbouw verliepen voor wat betreft de gemeentelijke kaveluitgifte voorspoedig. Geprognosticeerd was een gronduitgifte voor 143 woningen, verkocht werd grond voor 64 woningen. De 90 geprognosticeerde projectmatige woningen in het project Centrumkwadraat zijn in 2022 niet gerealiseerd en verder uitgefaseerd. In het project Leuriks -oost is de gronduitgifte niet gerealiseerd omdat het bestemmingsplan later dan voorzien onherroepelijk is geworden. Het aantal opties en overeenkomsten laten, ook voor 2023, een positief beeld zien. In de hierna volgende tabel zijn de resultaten per project nader gespecificeerd.

Verkopen woningbouw (stand per 31-12-2022)

(weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

Projectnaam	Begroot MPG 2022	Uitgegeven 2022
Eschmarke	1	21
Brunink	1	0
Vaneker	5	9
Leuriks Oost	13	0
Binnenstad Roombeek	28	27
BIW II	1	2
CK Molenstraat-Zuidzijde	90	0
Zuiderval	4	5
Eindtotaal	143	64

Door de grondverkoop slinkt de bestaande voorraad bouwrijpe grond. Om ook voor de toekomst het aanbod op peil te brengen is het project Eschmarkerveld in voorbereiding. Wanneer een oplossing wordt gevonden voor de stikstofproblematiek, kan deze nieuwe grondexploitatie in de loop van 2023 ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. Ook is het plan Versneld Modulair Bouwen (190 woningen) begin 2023 ter besluitvorming aan de Raad aangeboden. Het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwagenlocatie wordt in het eerste kwartaal van 2023 ter inzage gelegd. Vervolgens zal medio 2023 de grondexploitatie gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Verkopen kavels bedrijventerreinen

Bij de verkoop van gronden voor bedrijvigheid wordt de opgaande lijn verder doorgezet, de realisatie is wederom hoger dan de prognose. Geprognosticeerd grond voor 29.385 m² bedrijventerrein en verkocht grond voor 40.720 m² bedrijventerrein. Voor de specifieke onderverdeling binnen de verschillende grondexploitaties wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

Verkopen bouwgrond bedrijventerrein (stand per 31-12-2022)
(weergegeven in m² uitgeefbaar)

Projectnaam	Begroot MPG 2022	Uitgegeven 2022
Euregiopark II	7.162	25.351
Josink-Es	5.596	6.008
Ossenboer	11.449	7.725
Hardick en Seckel	1.545	1.636
Zuiderval	3.633	0
Eindtotaal	29.385	40.720

Ook bij de bedrijventerreinen is – net zoals bij woningbouwkavels- de voorraad uitgeefbaar terrein in de afgelopen jaren sterk geslonken door verkopen. Momenteel wordt gewerkt aan het verleggen van het warmtenet in het project Oostkrans-Usseleres (Morshoek). De verwachting is dat daar eind 2023 kan worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels.

Verkopen bouwgrond kantoren

Er zijn in 2022 twee uitgiftes van bouwgrond voor kantoren gerealiseerd. Het aantal opties en overeenkomsten is beperkt. In 2021 is er een marktanalyse op de kantorenmarkt uitgevoerd op basis waarvan in 2022 het beleidskader voor kantoren is herzien. Het herziene beleidskader is begin 2023 aan de Raad aangeboden voor besluitvorming.

Verkopen bouwgrond kantoren (stand per 31-12-2022)
(weergegeven in m² bvo)

Projectnaam	Begroot MPG 2022	Uitgegeven 2022
Binnenstad Roombeek	0	672
Kennispark	7.364	7.364
CK Molenstraat Zuidzijde	470	0
Eindtotaal	7.834	8.036

Nieuwe grondexploitaties en afgesloten grondexploitaties in 2022

In 2022 zijn twee nieuwe grondexploitaties door de raad vastgesteld en aan het MPG toegevoegd: Versnelling Cromhoff en Velve Kleine Bouwplannen.

Versnelling Cromhoff

Cromhoff is één van de door de gemeenteraad aangewezen prioritaire gebieden/projecten die een belangrijke bijdrage moeten leveren aan de versnelling van de Enschedese woningbouwopgave. Het voormalige bedrijfsterrein wordt getransformeerd tot één van de meest onderscheidende en gevarieerde grootstedelijke woonmilieus van Enschede. Met het (deel)project 'versnelling Cromhoff' wordt een belangrijke basis gelegd voor de toekomstige planontwikkeling en -realisatie. Door nu sloop- en saneringswerkzaamheden uit te voeren, te werken aan een basisinfrastructuur en door tijdelijke initiatieven in het gebied ('placemaking') wordt waarde toegevoegd die bijdraagt aan een versnelling van de latere planontwikkeling. Deze grondexploitatie is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 juli 2022 en is verlieslatend met een tekort op netto contante waarde 01-01-2023 van 4,7 miljoen euro. Ter dekking van

het tekort op het complex Versnelling Cromhoff zijn interne bijdragen ontvangen ter hoogte van 4 miljoen euro. Deze bijdragen komen rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.

Velve Kleine Bouwplannen

Het plan Velve - Kleine Bouwplannen bestaat uit een tweetal percelen die beide in het kader van woningbouw ontwikkeld worden. Het gaat om een kavel op de hoek van de Lage Bothofstraat 297 - Oostveenweg waar gewerkt wordt voor sociale woningbouw en een perceel van het voormalig buurthuis Franklinstraat 16, waar grondgebonden rijwoningen in de koopsector worden gerealiseerd. Met deze ontwikkelingen wil Enschede streven naar een divers woningaanbod en inspelen op de stijgende vraag van woningen vanuit de markt. Door deze ontwikkelingen worden 2 braakliggende terreinen omgezet naar woningbouw, waardoor er kwalitatieve en duurzame woningen worden toegevoegd aan de wijk Velve- Lindenhof. Het plan kent op netto contante waarde 01-01-2023 een tekort van 0,1 miljoen euro.

Per 31-12-2022 zijn 5 grondexploitaties afgesloten: Beekwoude, De Bothoven, Kop Boulevard, Westerval en Business & Sciencepark II. Deze maken dus geen onderdeel meer uit van het MPG 2023.

Beekwoude

Het plan Beekwoude betreft het gebied tussen de bestaande bebouwing van de Helmerhoek en het opnieuw ingerichte sportcomplex Wesselerbrink. Woningbouw in Beekwoude werd mogelijk als gevolg van de herinrichting van het naastgelegen sportcomplex. De grondexploitatie is halverwege 2007 door de Raad vastgesteld. Bij vaststelling van de grondexploitatie was er sprake van een nagenoeg neutraal eindresultaat. Sinds 2011 laat de grondexploitatie een nadelig resultaat zien. Dit werd veroorzaakt door verlenging van de looptijd door langdurende onderhandelingen en planaanpassingen. Daarnaast zijn bij de herziening welke in 2014 in de raad is behandeld enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden gewijzigd waardoor er minder m2 konden worden uitgegeven. Bij afsluiting van het complex is het tekort van 1,26 miljoen euro verrekend met de verliesvoorziening.

Bothoven

De grondexploitatie Bothoven bestaat uit een viertal deelgebieden. Dit is het Polaroid terrein, Tattersal, Vitens en Eufraat. Met het project wordt de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de wijk vergroot en de groenstructuur verbeterd. Aangezien deze deelgebieden een grote samenhang kennen zijn ze samengevoegd tot 1 grondexploitatie. Het complex is per 31-12-2022 afgesloten en het voordelig resultaat van 881.551 euro is verrekend met het winstnemingscomplex.

Kop Boulevard

Het College heeft op 8-11-2022 besloten om de samenwerking met Life/ten Brinke voor het project de Kop te beëindigen en de grondexploitatie Kop Boulevard is per 31-12-2022 afgesloten. Bij het MPG 2022 was een tekort voorzien van 0,8 miljoen euro. Additioneel wordt nu 1,8 miljoen euro extra ten laste van de verliesvoorziening gebracht naast de verplichting die nog bestond van 0,2 miljoen euro voor afronding van de sloop van het voormalig SLO pand welke ten laste van de Reserve Grondbedrijf is gebracht.

Westerval

Het project Westerval betreft de herontwikkeling van het gebied tussen Westerval, Volksparksingel, Tweede Emmastraat, Poolmansweg en Wethouder Nijhuisstraat ten behoeve van uitgifte aan bedrijven. De grondexploitatie is voor het eerst vastgesteld in 1995 en de looptijd is diverse keren verlengd. Aanvankelijk was het plan sluitend, echter gedurende de periode 2004 tot en met 2013 liep het tekort snel op. Eind 2019 is de laatste kavel verkocht en per ultimo 2022 is het project afgesloten. Bij afsluiting van het complex is het resterende tekort van 59.944 euro verrekend met de verliesvoorziening.

Business & Sciencepark II

Deze grondexploitatie bevatte nog 1 kavel van ca. 2.600 m² gelegen aan de Neptunusstraat. Bij de vaststelling van de grondexploitatie Kennispark, op 7 maart 2022, is besloten om het kavel toe te voegen aan deze grondexploitatie. Het complex is daarom afgesloten en het nadelig saldo van 133.643 euro is verrekend met de verliesvoorziening.

Gemeentelijke grondexploitaties

Per 31-12-2022 kent het Grondbedrijf 23 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 28,3 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2023, waarvan:

- 13 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 62,7 miljoen euro op NCW 1-1-2023. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 10 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 39,0 miljoen euro op eindwaarde (34,4 miljoen op NCW 1-1-2023). Daarvan is 30,5 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 8,5 miljoen euro op eindwaarde). Op basis van de POC berekening (langjarig) zal hiervan op termijn 2,6 miljoen euro worden 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. De gemeente voert in deze gevallen niet zelf de grondexploitatie (dat doet de marktpartij), maar in plaats daarvan sluit zij met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst 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 2022 gesloten exploitatie overeenkomsten

In 2022 zijn voor totaal 273 woningen exploitatie-overeenkomsten afgesloten. Daarmee wordt de bouw van 206 gestapelde woningen en 67 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Verder is er gecontracteerd over de realisatie van nieuwbouw van het zwembad, 1.000 m² BVO kantoren in het project Stationsplein 1-5 en 114 m² BVO kantoren in het project Visserijstraat 3-5.

Project	Exploitant	Gestapelde woningen	Grondgebonden woningen
Stroinkslanden ringwoningen	De Woonplaats	0	45
Assinkhof	Op de Assinkhof B.V.	5	20
Stationsplein 1-5	Ten Brinke Grondexploitatie B.V.	159	0
Visserijstraat 3-5	Interspace B.V.	6	0
Zwarteweg	De Pelle Vastgoed B.V.	0	2
Brammelerdwarsstraat	Ska-pa B.V.	36	0
TOTAAL		206	67

In 2022 verstuurde voorschotnota's

Daarnaast zijn in het voorbereidingstraject voorschotnota's verstuurd voor werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vóór het sluiten van overeenkomsten. Het gaat om 269 woningen, waarvan 40 gestapelde woningen (appartementen) en 229 grondgebonden woningen.

2.5 Financiële resultaten 2022

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 2023 laten per saldo een verslechtering zien van 0,6 miljoen euro. Concluderend is het effect van het MPG 2023 op de Reserve grondbedrijf hierdoor als volgt:

Ontwikkeling reserve GB (bedragen in 1 miljoen euro)	
Reserve per 31-12-2021	26,3
Effecten herziening	0,6-
Reserve per 31-12-2022	25,7

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

		effect Totaal
1a.	BIE (bouwgrond in exploitatie: verlieslatend)	-3.552.000
1b.	BIE (2 nieuwe grondexploitaties 2022: verlieslatend)	-4.795.000
2	BIE (bouwgrond in exploitatie: winstgevend)	3.193.000
3	Gronden MVA (Materieel Vast Actief)	-1.006.000
	Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)	-217.000
4	Erfpachtcomplex	1.940.000
5	Particuliere grondexploitaties	-165.000
6	Overige mutaties t.l.v. reserve (interne bijdragen)	3.998.000
	Resultaat	-604.000

Het nadelig resultaat van 0,6 miljoen euro komt ten laste van de Reserve Grondbedrijf. De stand van de Reserve grondbedrijf is daardoor per 31-12-2022 licht verslechterd en bedraagt nu 25,7 miljoen euro positief.

De volgende mutaties verklaren deze verslechtering

1. De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 3,6 miljoen euro meer verlieslatend geworden. Van dit totaal is 1,9 miljoen euro het gevolg van de herziening van lopende grondexploitaties en 1,7 miljoen euro is additioneel benodigd voor afgesloten complexen. Dit wordt veroorzaakt door kostenverhogingen als gevolg van het aanpassen van kostenramingen naar het prijsniveau van 1 januari 2023 én door toepassing van nieuwe (hogere) parameters voor kostenstijging vanaf 1 januari 2023 tot en met het jaar van afsluiting van de grondexploitaties. Voor toegenomen tekorten in grondexploitaties moet de verliesvoorziening worden verhoogd en dit heeft een negatief effect op de Reserve Grondbedrijf.
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 3,2 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 2022 totaal 1,2 miljoen euro. Van dit totaal is 0,2 miljoen euro voorzien voor de nog te betalen kosten van de sloop van het voormalig SLO pand. Het totaal van de beheerslasten 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 1,9 miljoen euro. Dit bestaat uit het exploitatiesaldo van 0,2 miljoen euro plus het resultaat van afgesloten projecten (verkoop van een blote eigendom) voor 1,7 miljoen euro. Dit resultaat komt ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.
5. Er is een aantal particuliere grondexploitaties afgesloten met een positief saldo van 0,1 miljoen euro. Echter, het voorzienbaar tekort van een aantal exploitaties is ook toegenomen met 0,3 miljoen euro. Per saldo leidt dit tot een negatief effect van 0,2 miljoen euro ten laste van de Reserve Grondbedrijf.
6. Ter dekking van het tekort in de nieuwe grondexploitatie Versnelling Cromhoff zijn twee interne bijdragen ontvangen van tezamen 4 miljoen euro vanuit de Reserve Mobiliteit (0,2 miljoen euro) en Richting aan Ruimte (RAR) gelden (3,8 miljoen euro). Volgens de BBV voorschriften worden deze interne bijdragen rechtstreeks ten gunste van de Reserve Grondbedrijf geboekt.

2.6 Winstneming

Voor 11 winstgevende grondexploitaties is in het boekjaar 2022 de tussentijdse winstneming berekend op 3,2 miljoen euro. Deze winstneming is toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf. In totaal is er nu 30,5 miljoen euro winst genomen. De nog te realiseren winst (in de toekomst toe te voegen aan de reserve) van 2,6 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	8.398.000	94%	7.874.000	524.000	2025
B	Roombeek-Binnenstad	15.208.000	92%	14.287.000	921.000	2032
C	BIW II	736.000	54%	401.000	335.000	2024
D	Velve Lindenhof	5.353.000	100%	5.359.000	-6.000	2023
E	KSL (Kansrijke Stedelijke Locaties)	421.000	95%	403.000	18.000	2023
	Totaal woningbouw	30.116.000		28.324.000	1.792.000	
	Bedrijventerreinen					
F	Euregio Bedrijvenpark II	1.003.000	82%	908.000	95.000	2027
G	Oostkrans – Usseleres	350.000	0%	0	350.000	2032

H	Diekman Sport & Leisure	591.000	85%	501.000	90.000	2023
I	Hornbach	768.000	99%	776.000	-7.000	2023
J	Kennispark	302.000	17%	40.000	261.000	2033
	Totaal bedrijventerreinen	3.014.000		2.225.000	789.000	
	Totaal	33.130.000		30.549.000	2.581.000	

*eindwaarde gecorrigeerd met rente winstnemingscomplex

De gerealiseerde winst komt voor in totaal 28,3 miljoen euro uit woningbouwprojecten (A t/m E) en 2,2 miljoen euro uit bedrijventerreinprojecten (F t/m J). 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 2022 toegenomen van 13,5 miljoen euro naar 14,9 miljoen euro. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verhoging van 1,3 miljoen euro. Naast het aanpassen van risicobandbreedtes is in 2023 wederom gerekend met het in 2022 voor het eerst toegevoegde verzwaarde worst case scenario. Hierbij wordt rekening gehouden met de financiële gevolgen van een terugval van de vastgoedmarkt. Daarnaast zijn aan een aantal projecten, waarin gronduitgifte voor projectmatige bouw aan de orde is, nieuwe risico's toegevoegd ten aanzien van de marktontwikkelingen en de financiële haalbaarheid van de projecten. De beschikbare weerstandscapaciteit bedraagt per 31-12-2022 25,7 miljoen euro. De hierna volgende tabel bevat een overzicht van de reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit bij het MPG 2023.

Reservepositie en vereiste weerstandscapaciteit	MPG 2023	MPG 2022	Vershil 2023 -2022
a. Beschikbare weerstandscapaciteit = omvang van de Reserve Grondbedrijf :	25,7	26,3	-0,6
b. in 2021 gelabeld voor de Strategische Investeringsagenda:	5,7	5,7	-
c. = a-/-b beschikbare weerstandscapaciteit na aftrek reservering Strategische Investeringsagenda:	20,0	20,6	-0,6
d. Vereiste weerstandscapaciteit = risico's MPG 2023:	14,9	13,5	+1,4
e. = a -/- d Surplus Grondbedrijf:	10,8	12,8	-2,0

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 2023 bedraagt de Grondbedrijf ratio 1,72. In het MPG 2022 was deze 1,95. 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 2023 1,34. Bij het MPG 2022 bedroeg deze 1,53.

Grondbedrijf ratio	MPG 2023	MPG 2022	Vershil
Exclusief reservering Strategische Investeringsagenda	1,72	1,95	-0,22
Inclusief reservering Strategische Investeringsagenda	1,34	1,53	-0,19

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 om tegenvallers op te vangen. Op dit moment heeft Enschede een onderhanden werk positie van 13,4 miljoen euro en een vereiste weerstandscapaciteit van 14,9 miljoen euro. Volgens het criterium van de Financiële verordening (30% van 13,4 miljoen = 4,02 miljoen euro), zodat eveneens aan de vereisten van de Financiële verordening wordt voldaan.

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

2.8 Overige ontwikkelingen rondom het grondbeleid in 2022

Strategische Investeringsagenda

De gemeenteraad heeft op 21 december 2021 de Strategische Investeringsagenda vastgesteld met bijbehorend investeringsfonds. 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 definitieve besluiten zijn genomen. Het betreft een labeling van middelen in bestaande reserves en een kapitaalslastenbudget welke beschikbaar zijn als dekking wanneer daarover (bij toekomstige projecten) besluitvorming plaatsvindt. 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 31-12-2021	€ 1.161.000,--
Toevoeging bijdragen	€ 444.000,--
Stand per 31-12-2022	€ 1.605.000,--

Verwachte toevoeging 2023	€ 170.000,--
Stand per 31-12-2022	€ 1.775.000,--

Verwachte toevoeging 2024	€ 288.000,--
Stand per 31-12-2023	€ 2.063.000,--

Verwachte toevoeging 2025	€ 122.000,--
Stand per 31-12-2024	€ 2.185.000,--

Notitie van Uitgangspunten

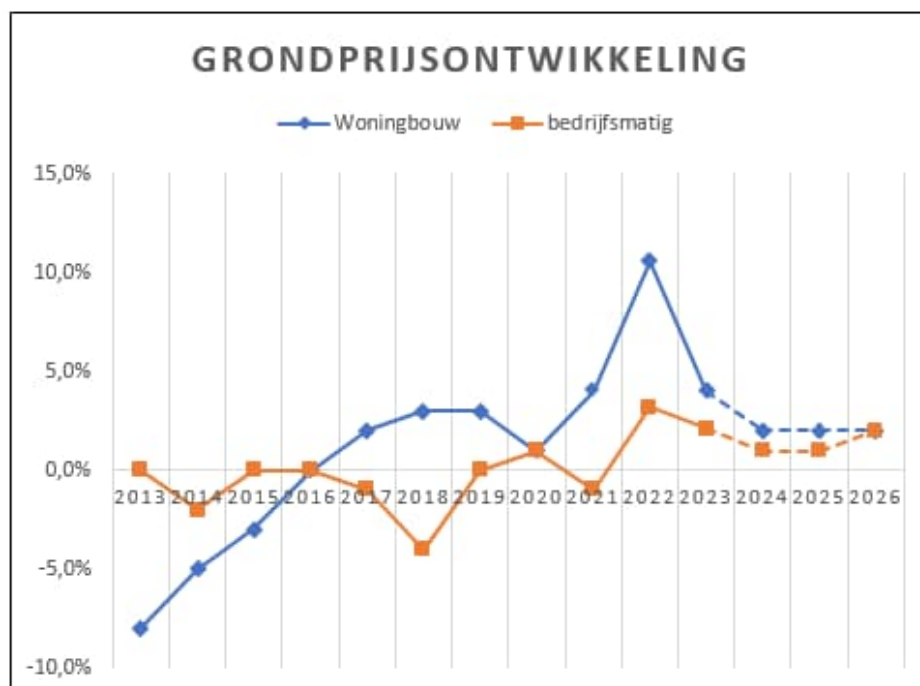
Als basis voor het MPG 2023 is, net als in voorgaande jaren, gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten. In deze notitie worden, aan de hand van een analyse van de marktsituatie, de rekenparameters voor de herziening van het MPG worden voorgesteld. Op 13 december 2022 heeft het College van B&W de Notitie van Uitgangspunten MPG 2023 vastgesteld. De hierna volgende tabel bevat de voor 2023 vastgestelde parameters. Naast de parameters zijn met de Notitie van Uitgangspunten ook het programma, planning en de grondprijzen vastgesteld.

Parameters herziening grondexploitaties

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging				
- 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%
Rente				
- grondexploitaties (BIE)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
- overige gronden	1,5%	1,5%	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 2022 is een taxatie uitgevoerd van de nog te verkopen kavels van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2023 voortgekomen. De langjarige ontwikkeling van de grondprijzen staat weergegeven in onderstaande grafiek.



2.9 Vooruitblik 2023 en verder

Na de voorafgaande toelichting op de in 2022 met de uitvoering van het grondbeleid bereikte resultaten, wordt in het vervolg van deze paragraaf grondbeleid vooruitgeblikt op het grondbeleid vanaf 2023 en daarna. 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 m² 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, uitgifbare m² grond voor bedrijventerreinen en m² 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 2022 deel 2.

Woningbouw

Binnen het MPG 2023 is voor de periode 2023 tot 2030 uitgifte van grond voor 725 woningen geprogrammeerd. Hierbij wordt in de periode 2023 t/m 2025 uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte voor 174 woningen. Voor de periode 2026 t/m 2029 resteert binnen het huidige programma gemiddeld jaarlijks woningen. Het gemeentelijk aanbod bevindt zich voornamelijk in de projecten Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (378 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

Net als bij woningbouw neemt ook het aanbod van bedrijfsterrein af als gevolg van gunstige uitgiftecijfers in de laatste jaren. De vraag is nog wel groot. Per 1-1-2023 is nog circa 15 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan (67%) betreft Oostkrans Usseleres (9,9 hectare), het Euregiobedrijvenpark (2,1 hectare) Josink Es (1,6 hectare) en de Ossenboer (0,6 hectare). In het MPG 2023 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode t/m 2025 van 1,9 hectare, in de periode 2026 -2032 van 1,3 hectare. Het aanbieden van bouwgrond voor bedrijven is een middel om de ambitie van 10.000 extra arbeidsplaatsen waar te kunnen maken. De raad heeft daarom op 7 maart 2022 besloten om een zoekopdracht te starten naar (een) locatie(s) voor een nieuw duurzaam bedrijventerrein tussen (netto) 20 en 40 hectare. De beoogde uitkomst hiervan is één of meerdere potentiële locaties of zoekgebieden voor een nieuw duurzaam bedrijventerrein en een beschrijving van in hoeverre de locaties voldoen aan het programma van eisen die aan de raad worden voorgelegd. De uitkomst zal worden opgenomen in de Omgevingsvisie en ontwikkelstrategie van de stad.

Kantoren

In 2022 is nader ingezoomd op de behoefte aan kantoorruimte in Enschede in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Op basis van de uitkomst van de in 2022 uitgevoerde marktanalyse zal waar nodig in 2023 het beleidskader kantoren worden herzien. Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op het Kennispark, de Zuiderval en het Roombeek. De plancapaciteit in het MPG 2023 is ca. 63.000 m² bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 6.300 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2023 van ca. 4.500 m² bvo en in de periode na 2023 van gemiddeld ca. 6.500 m² bvo per jaar.

Overige gronden

Het totaal aan Overige gronden is in de tweede helft van 2022 opnieuw gewaardeerd. De daadwerkelijke uitgifteprijs worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

2.11 Verwachte nieuwe grondexploitaties 2023

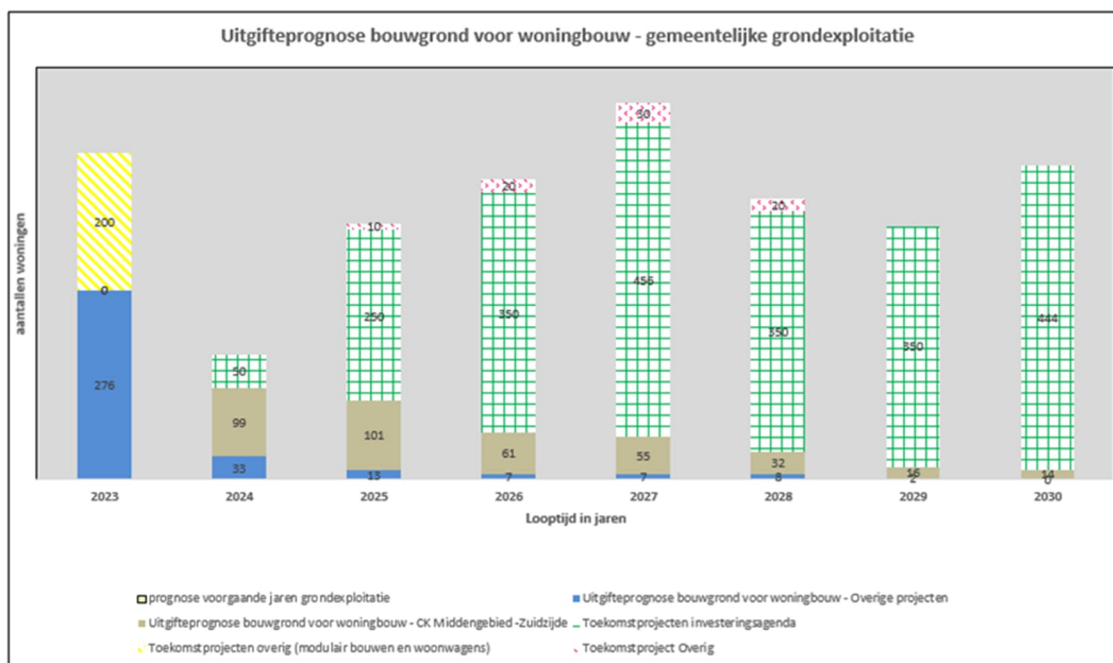
Investeringsagenda

In de Zomernota 2021 is een aantal projecten vermeld dat in aanmerking komt voor financiering in de eerste tranche van de Investeringsagenda. Het gaat daarbij om negen projecten die prioritair zijn op basis van hun bijdrage aan (de opgave van) de stad. Het betreft projecten waar reeds op visie niveau bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden, ofwel in het coalitieakkoord of gemeentebegroting zijn opgenomen:

1. Kennispark;
2. Centrumkwadraat 1^e en 2^e fase;
3. Kop Boulevard;
4. Versnelling Cromhoff;
5. Eschmarkeveld;
6. Leuriks Oost;
7. MFSA Oost en Zuid;
8. DIA Tweekelerveld;
9. DIA Zuid.

Op dit moment zijn vier projecten, welke waren benoemd in de investeringsagenda, onderdeel van het MPG 2023. Het betreft: Kennispark, Centrumkwadraat 1^e fase, Leuriks Oost en Versnelling Cromhoff. De eerste drie projecten zijn samen goed voor 601 nieuwe woningen. Voor Versnelling Cromhoff gaat het om plusminus 430 woningen in fase 1.

Met de overige vijf projecten, welke nu nog in voorbereiding zijn, zullen naar verwachting ca. 3.254 nieuwe woningen worden toegevoegd. In onderstaande staafdiagram is de kwantitatieve prognose van 2023 tot en met 2030 weergegeven.



Voor een aantal projecten of deelprojecten die verband houden met de investeringsagenda zal in 2023 een voorstel ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Met de huidige kennis en inzichten betreft dit de volgende projecten.

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 Eschmarke 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. In aansluiting hierop is eind 2021 de voorbereiding van een Stedenbouwkundig Masterplan opgestart en een concept grondexploitatie opgesteld. Eind 2022 is ca. 3 miljoen euro voor het project toegekend vanuit de Woningbouwimpuls. Eén van de voorwaarden is dat het project binnen drie jaar tot uitvoering komt. Daarom is eind 2022 een begin gemaakt met het opstellen van een bestemmingsplan en de verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie. Naar verwachting wordt de grondexploitatie met het Masterplan, het bestemmingsplan en de ontwikkelstrategie in 2023 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. In totaal zullen naar verwachting 660 woningen worden gerealiseerd. Om het project te kunnen realiseren moet de stikstofproblematiek worden opgelost.

Wijziging grondexploitatie Kennispark

Onderdeel van het MPG 2022 is de reguliere herziening van de grondexploitatie Kennispark. Deze kent op dit moment een voordelig eindresultaat van 196.000 euro op netto contante waarde per 1-1-2023. Op 25 januari 2023 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorstel om een planinhoudelijke wijziging van de grondexploitatie Kennispark voor te leggen aan de gemeenteraad. Met deze wijziging wordt een extra kavel ten behoeve van de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening aan de grondexploitatie toegevoegd. Daarmee wordt het mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit op het Kennispark te verbeteren en het gebrek aan parkeerruimte te verminderen. Het raadsvoorstel is op 14

februari 2023 besproken in de Stadsdeelcommissie. Op 6 maart 2023 wordt het ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de gewijzigde grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld en het bijbehorende krediet verleend, komt deze grondexploitatie Kennispark in plaats van de huidige grondexploitatie Kennispark zoals opgenomen in het MPG 2023. Zonder dit besluit zal vooralsnog de grondexploitatie Kennispark het geldende kader blijven.

Overige projecten

Naast de verwachte projecten die vanuit de Investeringsagenda worden voorbereid, worden in totaal nog ca. 200 woningen verwacht uit nieuwe projecten. In 2023 betreft dit de Woonwagenlocatie Windmolenweg(ongeveer 10 woningen) en Versneld Modulair Bouwen (190 woningen). Deze laatste grondexploitatie is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2023.

2.12 Beleidsproducten 2023

Nota grondbeleid 2023

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. 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 ontwikkelingen rondom de invoering van de Omgevingswet zijn volop in beweging. Afhankelijk van de invoeringsdatum van deze nieuwe wet zal de nota kostenverhaal in 2023 of 2024 worden aangepast.

Strategisch verwervingskrediet

In het eerste kwartaal van 2023 wordt de Strategische Investeringsagenda geactualiseerd, waarna deze in de zomer ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. Complementair daar aan is het gewenst dat de gemeente meer regie krijgt over de woningbouwopgave en deze kan versnellen wanneer zich daarvoor kansen voordoen. In dat geval is een actiever grondbeleid noodzakelijk. Door middel van actief grondbeleid kan een gemeente veel sterker sturen op haar strategische doelen. Randvoorwaarde voor actief grondbeleid is dat een krediet voor strategische aankopen beschikbaar is. De gemeente beschikt daar momenteel nog niet over. In 2023 zal daarom een strategisch verwervingskrediet aan de raad worden gevraagd.

Nota erfpachtbeleid woningbouw

Het onderzoek naar de inzetbaarheid van het instrument erfpacht voor wonen met als doel betaalbare woningen voor starters te creëren en te behouden is in 2022 opgestart. In het 2^e

kwartaal van 2023 zullen de eerste resultaten worden gedeeld met de raad en een voorstel gedaan voor een pilot binnen Enschede.

Visie Werklocaties

De visie Werklocaties is in 2019 door de Raad als ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken, vastgesteld. Als uitwerking van de visie Werklocaties volgt een herziening van de kantorenvise, waarin nader wordt ingezoomd op het kantorenvraagstuk (kwalitatief/kwantitatief). Deze visie wordt in 2023 aan de raad ter besluitvorming aangeboden. Deze geactualiseerde visie zal mogelijk effect hebben op de programmering van kantoren zoals opgenomen in het MPG 2023.

3 Realisatie en financieel resultaat 2022

3.1 Algemeen

Het grondbeleid faciliteert het realiseren van de gewenste doelen en effecten van het begrotingsprogramma 3.2: “Duurzaam, Wonen, Leven en Werken” en de daarbij behorende strategische opgave “Aantrekkelijk Enschede”. De doelen die daar bij horen zijn: nr. 7: “In Enschede kun je prettig en gezond wonen en leven” en nr. 5: “Enschede heeft veel baankansen”. In het coalitieakkoord 2022-2026 “Samen trots op Enschede” zijn er twee “lijnen” waar onze gebiedsontwikkeling projecten bij aansluiten. Het betreft lijn 2 “De Bruisende Stad” waar het gaat over voldoende en bereikbare betaalbare woningen en lijn 4 “De Innovatieve, Ondernemende Stad” waarin het onder meer over ruimte voor ondernemen en bedrijfsterreinen gaat.

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

De planontwikkelingen, waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert (bouwgrond produceert en uitgeeft), worden financieel verantwoord in een grondexploitatie. Op het moment dat het initiatief wordt genomen om een nieuwe grondexploitatie te openen, wordt een exploitatieberekening ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren 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 2023 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);

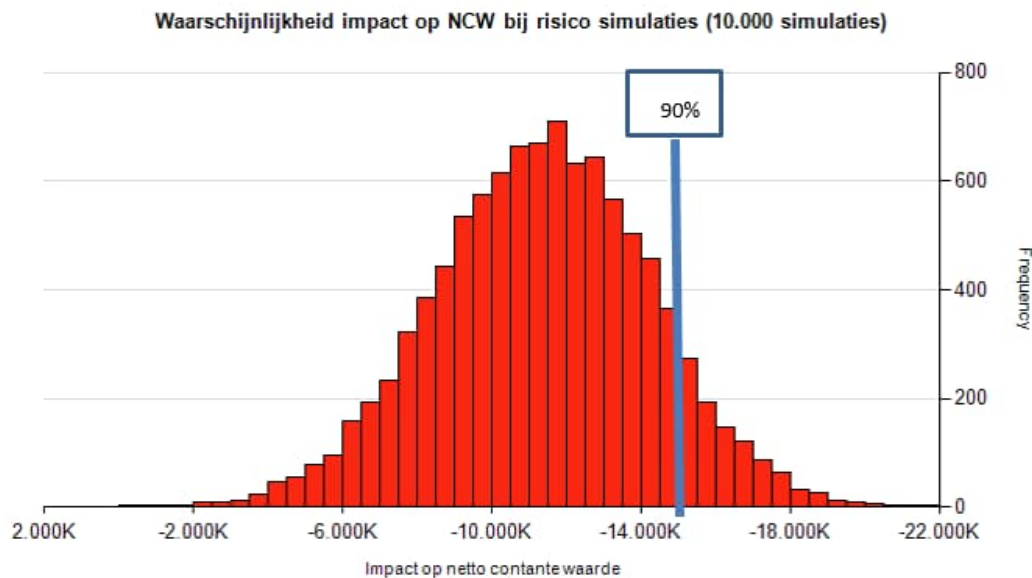
Het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen.

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 14,9 miljoen euro kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2022 werd rekening gehouden met een maximaal risico van 13,5 miljoen. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er nieuwe risico inschattingen zijn toegevoegd m.b.t. de marktontwikkelingen rond de projectmatige woningbouw. 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 verzaamd 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	7.171.684	14.378.122	10.774.903
Erfpacht	-	72.000	36.000
Gronden MVA	-	755.000	377.500
Gronden VHG	-	-	-
Particuliere grondexploitaties	-55.273	232.583	88.655
Particuliere grondexploitaties /nieuwe initiatieven	-2.994	908	-1.043
TOTAAL	7.608.985	14.949.718	11.279.351



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2022 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 groter is. Naast dat er enkele risico's zijn vervallen door afsluiting van projecten 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 2021 verslechterd.

De belangrijkste wijzigingen in de risicoanalyse:

Negatieve effecten risico's op parameters:

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

Positieve effecten risico's in grondexploitaties:

Kop Boulevard (vervallen eerder opgenomen risico's omdat project per 31-12-2022 is afgesloten, nadat college van B&W heeft besloten de overeenkomst met Life/ten Brinke te ontbinden);

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);

Roombeek Binnenstad (opnemen negatief risico i.v.m. mogelijkheid realiseren lagere grondwaarde projectmatige bouw);

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 2022 als volgt ontwikkeld.

boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '22 boekwaarde 31-12-'21	mutaties' 22	MPG '23 boekwaarde 31-12-'22	
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	38.372.979	-2.454.742	35.918.237	
1b BIE (Af te sluiten complexen)	296.435	-554.376	-257.941	
2 Particuliere grondexploitaties	-1.392.985	0	-1.204.797 *	
3 "nog niet in expl." / B&A	0	0	0	
4 Erfpachtgronden	17.697.580	614.124	18.311.704	
5 Administratief Overig	0	0	0	
6 Gronden MVA	15.424.431	-2.167.294	13.257.137	
7 Gronden VHG	557.658	-42.525	515.133	
8 winstnemingscomplex	29.285.892	3.008.773	32.294.665	
Boekwaarde OHW + voorraad	100.241.990		98.834.138	(A)
A verliesvoorziening	57.739.724	5.997.583	63.737.306	
B Reserve GB	26.316.598	-603.516	25.713.081	
Reserves en Voorzieningen	84.056.322		89.450.388	(B)
Financieringsbehoefte GB	16.185.668		9.383.750	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 2022 per saldo met 1,4 miljoen euro is afgenomen. De grootste afname van de boekwaarde is gerealiseerd op de Bouwgrond In Exploitatie, dus de lopende grondexploitaties. In het afgelopen jaar nam de boekwaarde hiervan met ca. 3 miljoen euro af als gevolg van diverse mutaties.

In 2022 nam de boekwaarde van de Erfpachtgronden per saldo toe met 0,6 miljoen euro. Er werd voor 1,5 miljoen euro grond aangekocht, terwijl voor 2,6 miljoen euro werd verkocht. Een bedrag van 1,7 miljoen euro werd als winst toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

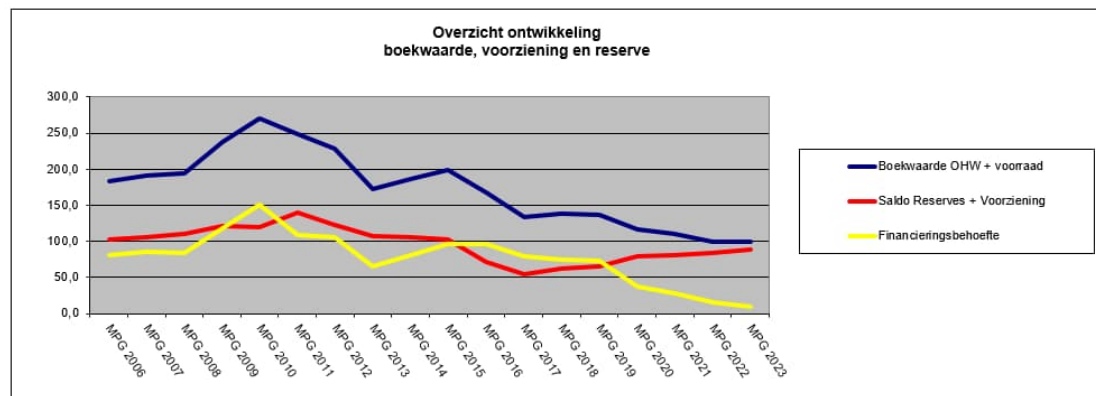
De boekwaarde van gronden gerubriceerd onder materiële vaste activa en voorraad handelsgoederen nam per saldo af met 2,2 miljoen. De belangrijkste oorzaak voor afname van de boekwaarde van de materiële vaste activa betreft de voormalig Wegener-locatie. Deze is na vaststelling van de grondexploitatie Versnelling Cromhoff voor 3,6 miljoen euro overgeboekt naar deze grondexploitatie. Verder werd in 2022 de grond behorend bij het voormalig SLO-pand voor 1,5 miljoen euro aan de materiële vaste activa toegevoegd.

De boekwaarde van het winstnemingscomplex nam per saldo toe met 3 miljoen euro door het nemen van winst en verrekeningen met afgesloten grondexploitaties.

De verliesvoorziening voor tekortplannen moest in 2022 worden verhoogd met 5,5 miljoen euro door actualisering van ramingen bij de herziening en het toevoegen van twee verlieslatende grondexploitaties. Daarnaast moest de voorziening voor de particuliere grondexploitaties met een voorzienbaar tekort worden verhoogd met 0,3 miljoen euro en is er een voorziening van 0,2 miljoen euro voor getroffen voor de afwikkeling van de sloopkosten van het SLO pand. Hierdoor neemt de boekwaarde van de voorzieningen in totaal toe met 6 miljoen euro.

Als gevolg van de herziening van het MPG nam de Reserve Grondbedrijf in 2022 met 0,6 miljoen euro af.

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



De financieringsbehoefte (gele lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (paars-blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (rood). De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2022 van 16,2 miljoen euro met 6,8 miljoen euro afgenomen naar 9,4 miljoen euro. Deze verlaging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer (incidentele) opbrengsten dan kosten gerealiseerd zijn. Met name het afsluiten van een aantal grondexploitaties (waaronder de Kop Boulevard) 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 2022	gerealiseerde kosten per 31-12-2022	nog te realiseren kosten	totale kosten grex	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	608.500	532.100	75.600	607.700	-800	-0,1%
Gronden MVA	17.800	13.300	3.400	16.600	-1.200	-6,7%
Gronden VHG	1.900	500	2.600	3.100	1.200	63,2%
Particuliere Grondexploitatie	10.300	6.400	3.700	10.100	-200	-1,9%
Erfpachtscapex	19.200	18.300	1.800	20.200	1.000	5,2%
Totaal	657.700	570.600	87.100	657.700	0	0,0%

(bedragen x € 1.000)

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

- Door de verhoging van de kostenstijging en de hieraan gerelateerde rentekosten is er meer krediet benodigd, hier staat tegenover dat door de snellere uitgifte looptijden van diverse grondexploitaties zijn verkort. Daarnaast is er ook sprake van vrijval van kosten omdat diverse projecten nagenoeg zijn afgerond. Per saldo is minder krediet benodigd.
- Het afsluiten van de projecten Beekwoude, de Bothoven, Kop Boulevard, Westerval, en B&S II per 31-12-2022 zorgt ervoor dat de hiervoor verstrekte kredieten komen te vervallen;
- Verhoging van plankosten door bijstelling plankostenscan en hogere verwervingskosten alsmede bijstelling van ramingen bouw- en woonrijp maken door kostenstijging bij het project CK Molenstraat Zuidzijde;
- Verhoging van plankosten door bijstelling plankostenscan en extra kostenstijging bij het project Moskee, wethouder Beversstraat;
- Verhoging van plankosten door bijstelling plankostenscan en aanpassing kostenstijging bij het project Velve Kleine Bouwplannen;
- 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 2022 is het aantal lopende grondexploitaties per saldo met 3 afgenomen. Toegevoegd zijn Versnelling Cromhoff en Velve Kleine Bouwplannen. Per 31-12-2022 zijn 5 grondexploitaties afgesloten: Beekwoude, De Bothoven, Kop Boulevard, Westerval en Business & Sciencepark II.

	Lopende grondexploitaties				
	aantal	verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
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
MPG 2014	30	22	8	1	3
MPG 2013	32	18	14	0	1
MPG 2012	33	18	15	2	6
MPG 2011	37	18	19	4	9
MPG 2010	43	24	19	3	0
MPG 2009	40	20	20	4	0
MPG 2008	36	18	18	7	6
MPG 2007	35	20	15	8	2
MPG 2006	29	15	14	0	11
MPG 2005	40	20	20	2	1

3.6.1 Lopende grondexploitaties

Per 31-12-2022 kent het Grondbedrijf 23 lopende grondexploitaties met een begroot nadelig resultaat van per saldo 28,3 miljoen euro op netto contante waarde (NCW) 1-1-2023, waarvan:

- 13 verliesgevende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van 62,7 miljoen euro op NCW 1-1-2023. Hiervoor is een voorziening getroffen;
- 10 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van 39,0 miljoen euro op eindwaarde (34,4 miljoen op NCW 1-1-2023). Daarvan is 30,5 miljoen euro al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt 8,5 miljoen euro op eindwaarde). Op basis van de POC berekening (langjarig) zal hiervan op termijn 2,6 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

Lopende grondexploitaties; verlieslatend

De verlieslatende grondexploitaties zijn voor 1,9 miljoen euro meer verlieslatend geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door aanpassing van de (kosten) parameters. Met name door de hoge inflatie zijn de nog te realiseren kosten met 8% toegenomen en wordt voor de korte termijn (2023-2025) ook een hogere kostenstijging voorzien dan het lange termijn gemiddelde van 2%.

Daarnaast zijn er twee nieuwe verlieslatende complexen toegevoegd: Versnelling Cromhoff (4,7 miljoen euro) en Velve Kleine Bouwplannen (0,1 miljoen euro). Per saldo is hierdoor meer voorziening nodig en dit heeft direct een negatief effect op de reserve Grondbedrijf. Hier staat tegenover dat ter dekking van het tekort op het complex Versnelling Cromhoff er interne bijdragen zijn ontvangen ter hoogte van 4 miljoen euro welke niet rechtstreeks t.g.v. de grondexploitatie mogen worden geboekt conform Bbv regelgeving. Deze bijdragen komen rechtstreeks ten gunste van 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: 1,9 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2022. De toename van het tekort wordt veroorzaakt door hogere verwervingskosten en beheerskosten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Zuiderval: 0,7 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2022. De toename van het tekort is het gevolg van toegenomen civiele kosten en plankosten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Leuriks Oost: 0,2 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2022. De toename van het tekort wordt veroorzaakt door toegenomen civiele kosten en plankosten en de effecten van de gewijzigde parameters.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verslechteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 12.500 euro.

Verbetering en afname van de verliesvoorziening:

Eschmarke: 0,5 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2022. De vermindering van het tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere grondopbrengsten in het deelplan Eilermarke.

Hardick en Seckel: 0,2 miljoen euro ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie in het MPG 2022. Verbetering door afname plankosten en civiele kosten.

Naast deze wijzigingen hebben zich in de overige verlieslatende complexen nog kleine verbeteringen voorgedaan ter grootte van tezamen 0,2 miljoen euro.

Lopende grondexploitaties; winstgevend

De totale verbetering van de winstgevende grondexploitaties bedraagt 3,7 miljoen euro (op eindwaarde). Conform de richtlijnen dient er nu volgens de POC methode winst te worden genomen. Hierdoor kan 3,2 miljoen euro worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf. De toekomstige winst is ten opzichte van het MPG 2022 met 1,2 miljoen euro toegenomen naar 8,5 miljoen euro (op eindwaarde).

Verbetering (op eindwaarde):

Roombeek -Binnenstad: 1,7 miljoen euro. Het saldo verbetert vooral door hogere grondopbrengsten en rentebaten.

Hornbach: 0,4 miljoen euro verbetering van het saldo als gevolg van het laten vrijvallen van kosten en restbedragen. Opbrengsten namen toe door een bijdrage van Hornbach aan openbare ruimte. De parameters 2023 zorgen eveneens voor een verbetering van het resultaat.

Euregio Bedrijvenpark: 1 miljoen euro. De grondopbrengsten namen toe doordat een kavel van ca. 5000 m2, die eerder was afgeboekt, in 2022 toch werd verkocht. Omdat er meer werd verkocht dan verwacht konden de plankosten ook worden verlaagd.

Kennispark: 0,2 miljoen euro. Deze grondexploitatie is in maart 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De basis was de bestaande grex B&S valley waar aan extra uitgeefbaar gebied is toegevoegd. Dit als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen aan de Hengelsestraat zijn toegevoegd. Hierdoor namen zowel de kosten als de grondopbrengsten toe en werd de grex winstgevend in plaats van verlieslatend.

Velve Lindenhof: 0,3 miljoen euro verbetering vanwege verlaging van de civiele kosten en toegenomen rentebaten. De parameters 2023 zorgen eveneens voor een verbetering van het resultaat.

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

Verslechtering (op eindwaarde):

Brunink: 0,2 miljoen euro, toename van de civiele kosten.

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 2022 zijn 4 percelen met een totale oppervlakte van 1,3 hectare toegevoegd. Er zijn vier percelen verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 57,3 hectare grond met een boek- en balanswaarde van 18,3 miljoen euro. De exploitatie van het complex Erfpachtgronden kent in 2022 een voordelig exploitatieresultaat van 249.000 euro. Daarnaast zijn er gronden verkocht (verkoop blote eigendom) met een voordelig resultaat van 1,7 miljoen euro. Hiermee is 1,9 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 2023 ziet er in totaal als volgt uit.

	Hectares	Boekwaarde	
gronden MVA	262,8	€ 13,3	miljoen
gronden VHG	22,7	€ 0,5	miljoen
	285,6	€ 13,8	miljoen

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

Ten opzichte van het MPG 2022 is in deze complexen sprake van een verslechtering met 1,2 miljoen euro (1,0 miljoen euro in Gronden MVA* en 0,2 miljoen euro in Gronden VHG). Dit wordt veroorzaakt door het verwerken van de lasten en baten in 2022 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 € 1.005.000 wordt veroorzaakt door afwaarderen en afboeken van boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2021):

Afboeken boekwaarde saldi	€ 17.000 -/-
Zd Eschm.rondweg thv Lammertsweg	€ 17.000 -/-
Treffen voorziening sloopkosten	€ 228.000 -/-
vm. SLO pand	€ 228.000 -/-
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)	€ 760.000 -/-
Wegener	€ 239.000 -/-
Landgoed Kwekkeboom	€ 178.000 -/-
Eschmarkerveld	€ 410.000 -/-
Molenstraat 50 (de Noordmolen)	€ 174.000
Usseleres	€ 53.000 -/-
Overige complexen	€ 54.000 -/-

Stille reserve MVA

De stille reserve op de gronden MVA (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met € 2,0 miljoen naar € 10,1 miljoen. Deze stijging wordt o.a. veroorzaakt door aanpassing waardering op basis van huidige bestemming en aanpassing van uitgangspunten van de navolgende projecten:

Molenstraat (Noordmolen),	€ 735.000
Neptunusstraat (overgeboekt naar Kennispark)	€ 218.000 -/-
Eschmarkerveld,	€ 1.538.000
Overige complexen	€ 55.000 -/-

Gronden VHG (Voorraad Handelsgoederen)

De verslechtering met € 217.000 wordt veroorzaakt door afboeken van positieve boekwaarden (saldo's) en van de exploitatielasten (lasten en baten in 2022):

Afboeken boekwaarde saldo's	€ 32.000
Tidorestraat 58-60	€ 14.000
Grond achter Lipperkerstraat 20-22	€ 18.000
Exploitatielasten (rente en beheerlasten)	€ 249.000 -/-
Algemeen (VTU kosten)	€ 220.000 -/-
Overige complexen	€ 29.000 -/-

Stille reserve VHG

De stille reserve op de gronden VHG (positieve verschil tussen huidige waarde en boekwaarde) is gestegen met 118.000 naar op 296.000.

De totale stille reserve van de strategische grondvoorraad is € 10,4 miljoen, dit is een stijging met € 2,1 miljoen ten opzichte van het MPG2022. Uitgangspunt hierbij is: 70% van de waarde van zowel gronden als panden conform de Nota Grondbeleid.

Gronden MVA	€ 10,1 miljoen
Gronden VHG	€ 0,3 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 10,4 miljoen

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

3.8 Facilitair Grondbeleid

3.8.1 Particuliere Grondexploitatie

In de particuliere grondexploitatie zijn de grondexploitatie 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 2022 afgesloten overeenkomsten alsmede de in het voorbereidingstraject verstuurd voorschotnota's weergegeven.

Projectnaam	Contractspartij	binnen/ buiten singel	wonen/ bedrijven/ zorg	aantal won (GGB)	aantal app (MGW)	overig	m2 bedr.
Getekende overeenkomsten 2022							
9473000 GB PG Assinkhof	Assinkhof BV	buiten		20	5		
2PG47409 GP Nieuwbouw zwembad	Sportaal	buiten					
9473400 GB PG CK Stationsplein 1-5	Ten Brinke	binnen			159		850
9474060 GB PG Brummelerdwarstraat	Scholten/Skapa	binnen			36		
9473900 GB PG CK Visserijstr 3-5	Quickspace BV	binnen		2	4		
9474050 GB PG Zwarteweg nst 130	Klein Snuerink/Hilbolling	buiten		2			
9470400 GB PG Stroinkslanden Ringwoningen	Woonplaats	buiten		45			
Totaal				69	204		850
voorschot							
9474160 GB PG Varvik Diekman	Domijn			169			
9473800 GB PG CK Deurningerstraat 2-6	Veldboom				10		
9474070 GB PG Waterlelelaan	bouwbedr. Kamphuis			3			
9474110 GB PG Landgoed de Tol	dhr. Hoft Graafland			2			
9474120 GB PG Blekerstr Jouv Wonen BV	Jouv Wonen BV			18			
9474130 GB PG 2e Emmastraat 6	Borghuis Bouw			3			
9474140 GB PG Th de Keyserstr 20	Nordwick BV				8		
9474150 GB PG Haverstrpassage 29+29A	Citgez M.				7		
9474170 Noorderhagen 44-44a+ Knibbelbrugsteeg	GOL BV				14		
9474100 GB PG Spechtstraat 28	dhr. de Waard			1			
9474180 Bergweg 22	Just Bricks B.V.			2			
9474190 Groot Bruninkstraat 6	dhr. Wagner			2			
94744200 Landsteinerlaan 55-59	TRB Vastgoed B.V.			24			
Totaal				224	39		

Het totale deelcomplex bestaat uit 55 projecten (MPG 2022: 56 projecten) met een positieve boekwaarde van 1,20 miljoen euro en een verwacht voorzienbaar tekort van 0,8 miljoen euro begroot eindsaldo op 31-12-2022 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 (0,69 miljoen euro) en Overlopende activa (-/-1,89 miljoen euro). In 2022 zijn 6 overeenkomsten afgerond met een positief saldo van 0,13 miljoen euro (incl. grondverkoop), dit saldo is ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

4 Doorkijk Grondbedrijf

4.1 MPG-prognoses

Woningbouw

In de periode tot 2030 staan voor de gemeentelijke gronduitgifte 725 woningen geprogrammeerd in het MPG. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2023 tot en met 2025 van 174 woningen en van 2026 tot en met 2030 jaarlijks gemiddeld 41 woningen. Het Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde (378 woningen), Leuriks Oost (64 woningen) en het Kennispark (195 woningen) vormen de ruggengraat van de uitgifte. De overige gemeentelijke uitgifte van grond voor in totaal nog 88 woningen is gering.



Begin 2023 zijn er 102 opties of contracten op grond voor woningen, waarvan het overgrote deel in Leuriks-Oost en Binnenstad Roombeek. De contractonderhandelingen (projectmatige bouw) m.b.t. de woningen in het Kennispark bevinden zich in de afrondende fase.

Reserveringen woningbouw (stand per 1-1-2023) (weergegeven in aantallen woningen/appartementen)

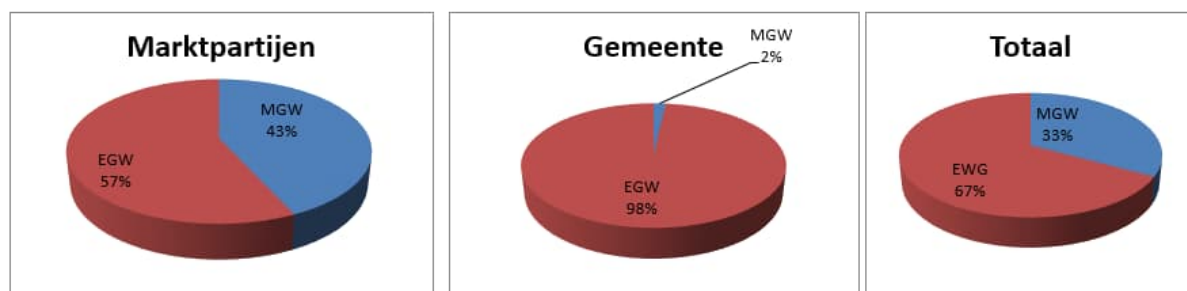
Projectnaam	Begroot MPG 2022	In optie/ contracten
Brunink	1	-
Leuriks Oost	13	32
Binnenstad Roombeek	52	51
Kennispark	195	-
Velve Kleine Bouwplannen	12	12
Zuiderval	3	5
Eindtotaal	276	102

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 396 (ongeveer 25%) van de in totaal 1.603 gerealiseerde nieuwe woningen. Marktpartijen namen de rest voor hun rekening. Opvallend is dat de gemeente zich vooral concentreerde op eengezinswoningen (98% van het aanbod), terwijl marktpartijen een mix van eengezinswoningen en appartementen hebben gerealiseerd. In totaal bestond het merendeel (67%) van de nieuwe woningen uit eengezinswoningen.

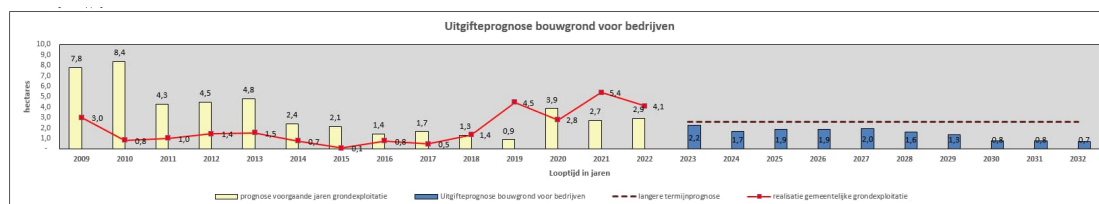
Overzicht programma 2019-2022

Marktpartijen				Gemeente				Totaal			
Jaar	MGW	EGW	totaal	Jaar	MGW	EGW	totaal	MGW	EWG	eindtotaal	
2019	25	150	175	2019	0	75	75	25	225	250	
2020	11	6	17	2020	0	146	146	11	152	163	
2021	281	461	742	2021	0	111	111	281	572	853	
2022	204	69	273	2022	7	57	64	211	126	337	
Totaal	521	686	1207	Totaal	7	389	396	528	1.075	1.603	
Aandeel	43%	57%		Aandeel	2%	98%		33%	67%		



Bedrijventerreinen

Per 1-1-2023 is nog circa 14,9 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft Oostkrans Usseleres (9,9 hectare), het Euregiobedrijvenpark (2,1 hectare) Josink Es (1,6 hectare) en de Ossenboer (0,6 hectare). In het MPG 2023 wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2023 t/m 2025 van 1,9 hectare, in de periode 2026 t/m 2032 van 1,3 hectare. Dit is, ondanks de aantrekkende markt en de concrete verkopen van het afgelopen jaar, lager dan de 2,6 hectare uit de regionale afspraken.



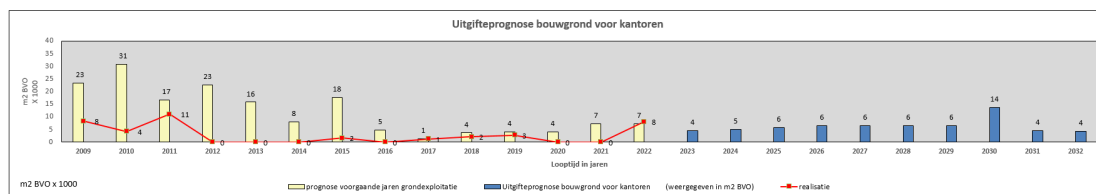
In totaal zijn er op dit moment opties/reserveringen voor in totaal 1,3 hectare welke verdeeld zijn over de bedrijventerreinen Euregiopark II, Josink Es en de Zuiderval.

Projectnaam	Begroot MPG 2023	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Euregiopark II	5.365	6.273
Josink-Es	5.595	2.965
Oostkrans Usseleres	1.932	-
Ossenboer	5.972	-
Zuiderval	3.633	3.633
Eindtotaal	29.385	12.871

Kantoren

In 2021 is er een marktanalyse op de kantorenmarkt uitgevoerd op basis waarvan in 2022 het beleidskader voor kantoren is herzien. Het herziene beleidskader is begin 2023 aan de Raad aangeboden voor besluitvorming.

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op het Kennispark, Zuiderval, Roombeek en Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde. De plancapaciteit in het MPG 2023 is circa 63.000 m² bvo tot en met 2032, wat neerkomt op gemiddeld circa 6.300 m² bvo per jaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte in 2023 van 1.100 m² bvo en in de periode na 2023 van gemiddeld 6.500 m² bvo per jaar.



Begin 2023 is 88 m² bouwgrond ten behoeve van kantoren in optie, dit bevindt zich Roombeek Binnenstad.

Projectnaam	Begroot MPG 2022	In optie (in m2 uitgeefbaar)
Binnenstad Roombeek	1.020	88
Kennispark	3.470	-
Zuiderval	-	-
Eindtotaal	7.834	88

5 Bijlagen

5.1 Bijlage 1 Begrippenkader MPG

Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

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

Bestuurlijke kaders van een project:

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

Boekwaarde:

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

Complex:

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

Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

Eindwaarde:

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

Grondexploitatieberekening

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

Gevoeligheidsrisico's:

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

Grondbedrijf

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

Historische kostprijs:

De prijs die is betaald ten tijde van de verwerving.

Kostenstijging:

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

Krediet:

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

Lopende grondexploitatie:

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

Netto contante waarde:

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

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

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

Planontwikkelingskosten

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

Project

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

Raamkrediet

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

Ramingsrisico's:

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

Reserve Grondbedrijf:

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

Risico's Grondbedrijf:

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

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

Risicosimulatie:

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

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

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

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

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Voorzichtigheidsbeginsel:

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

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

Voorziening:

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

Weerstandsparagraaf:

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

Weerstandsvermogen Grondbedrijf:

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

5.2 Bijlage 2 Kaders en uitgangspunten

A Beleidskaders

Nota grondbeleid (2020)

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

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

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

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

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

Nota Risicomanagement en weerbaarheid

In het najaar van 2021 is de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement uit 2012 geactualiseerd. Het nieuwe kader, met als titel Nota Risicomanagement en weerbaarheid, is in januari 2022 door de raad vastgesteld. De volgende wijzigingen 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);
- Vanwege gewijzigde regelgeving van het BBV moet eerder winst genomen worden op lopende grondexploitaties. Het betreft dan winst die voor een deel nog gerealiseerd moet worden. Daarom is een spelregel opgenomen dat de Reserve Grondbedrijf altijd minimaal 30% van het onderhanden werk in het Grondbedrijf moet zijn. Daarmee wordt beoogd om een voldoende stevige buffer beschikbaar te hebben om afboekingen binnen het Grondbedrijf zelf op te kunnen vangen.

Risicoanalyse en -simulatie

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

Opbouw parameters MPG

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 2023 en de Notitie van Uitgangspunten voor het MPG 2023, 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 2023

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

Bedrijventerrein

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

Voor de bedrijventerreinen houden we voor alle termijnen een neutraal risico aan, dit ingegeven door de in voorgaande jaren uitgevoerde grondprijverlagingen en de daarna herstellende markt voor bedrijventerreinen. Bedrijven investeren weer in nieuwbouw. De reden is dat de bestaande markt (kwalitatief en kwantitatief) opdroogt. Voor alle termijnen neutraliseren we het grondprijrisico. 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 middellange termijn houden we rekening met lichte verlaging van de grondprijs voor kantoren. Dit, omdat het herstel op de kantorenmarkt nog niet heeft plaatsgevonden. Dit komt o.a. doordat de prijzen in de bestaande markt lager zijn, de doorlooptijden van nieuwbouwontwikkelingen te lang, de financierbaarheid afneemt en de beleggers selectiever worden. Daarnaast is er sprake van veranderde kantoorconcepten. Hierdoor zou een afname kunnen ontstaan van het gevraagde aantal m². Vandaar dat de korte, middellange en lange termijn licht negatief zijn ingeschat.

5.3 Bijlage 3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2023

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

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

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

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

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

Voor 2023 worden de volgende tarieven gehanteerd, vertaald naar m² bvo per bestemming:

Afdrachten ruimtelijke ontwikkeling

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

5.4 Bijlage 4a Bouwgrond in exploitatie, overzicht mutaties in 2022

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

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

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

Bouwgrond in exploitatie (lopende grondexploitaties)
Overzicht mutaties 2022 per complex

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	Boekwaarde op 1-1-2022	mutaties 2022			Boekwaarde 31-12-2022
				investering	opbrengsten	saldo kst/opbr.	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	1.461.169	105.059	556.333	-451.275	1.009.894
1.1.1.14	129	Brunink, Het	-9.229.018	164.591	0	164.591	-9.064.428
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	17.247.229	954.329	2.786.973	-1.832.644	15.414.585
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	12.756.133	1.489.342	90.653	1.398.689	14.154.822
1.2.1.31	260	Kansrijke Stedelijke Locaties	-524.996	-6.628	0	-6.628	-531.624
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek	-19.394.214	302.494	914.846	-612.353	-20.006.567
1.2.1.34	249	Boswinkel-Oost	568.268	15.193	0	15.193	583.461
1.2.1.36	263	BIW II	-1.170.055	71.495	196.902	-125.408	-1.295.463
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	390.718	157.168	-1.790.210	1.947.378	2.338.096
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	-5.615.008	123.316	243	123.074	-5.491.934
2.1.1.08	287	Euregiopark II	2.608.974	142.714	2.777.691	-2.634.977	-26.003
2.1.1.10	289	Josink-es	5.847.422	179.718	625.767	-446.050	5.401.373
2.1.1.16	299	Kennispark	1.826.287	905.438	1.126.604	-221.166	1.605.121
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	5.754.612	265.826	0	265.826	6.020.438
2.2.1.17	296	Twekkeler-es (3e havenarm)	1.530.209	119.552	1.004.350	-884.798	645.411
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	6.131.884	483.177	224.322	258.855	6.390.739
2.2.1.19	360	Zuiderval	15.667.037	901.250	329.075	572.175	16.239.212
2.2.1.20	361	Moskee Wethouder Beversstraat	229.211	24.730	0	24.730	253.941
2.2.2.07	336	Hornbach	-944.486	373.940	251.929	122.011	-822.475
Sub-totaal lopende grondexploitaties			35.141.374,24	6.772.703,43	9.095.479,62	-2.322.776,19	32.818.598
af: afgesloten grondexploitaties							
1.1.1.19	145	Beekwoude	1.220.256	-1.220.156	100	-1.220.256	0
1.2.1.32	261	De Bothoven	-912.803	912.803	0	912.803	0
1.2.1.35	262	Kop Boulevard	2.875.666	-1.375.665	1.500.001	-2.875.666	0
2.2.1.08	328	Westerval	48.486	-48.486	0	-48.486	0
bij: nieuwe grondexploitaties							
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	0	3.761.151	720.000	3.041.151	3.041.151
1.2.2.29	366	Velve Kleine Bouwplannen	0	58.488	0	58.488	58.488
Totaal lopende grondexploitaties			38.372.979	8.860.839	11.315.581	-2.454.742	35.918.237

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

MPG 2023

bouwgrond in exploitatie (BIE)

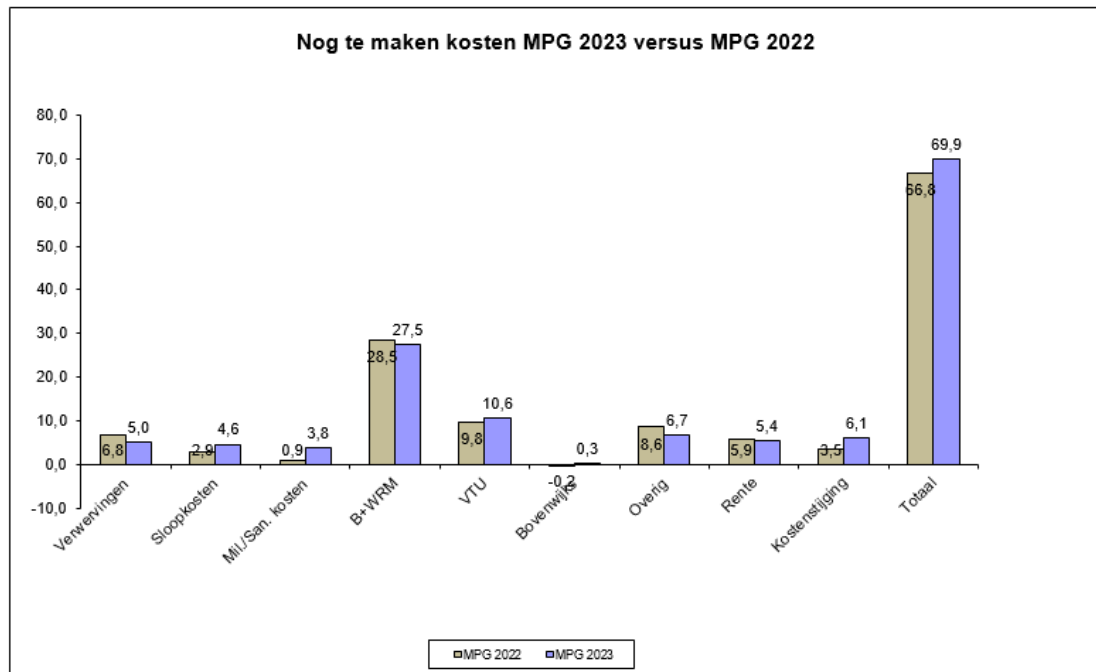
Overzicht financiële resultaten van de complexen t.b.v. de comptabiliteitsvoorschriften

Groep nr.	Compl. nr.	OMSCHRIJVING	jaar van afsl.	eindresultaat complex				eindresultaat op NCW per 1-1-2023		eindresultaat op EW per 1-1-2023			
				boekwaarde op 31-12-2022				winstgevend	verlieslatend	winstgevend		verlieslatend	
				winstgevend	verlieslatend	winstgevend	verlieslatend			nog te realiseren	toe te voegen aan reserve *	gerealiseerde winst	
1.1.1.10	122	Eschmarke	2023		1.009.894		1.164.786		1.141.947				1.164.786
1.1.1.14	129	Brunink	2025	-9.064.428		-9.227.099		-8.694.901		-1.352.841	-524.227	-7.874.257	
1.1.1.15	130	Vaneker	2025		15.414.585		18.227.425		17.176.110				18.227.425
1.1.1.21	365	Leuriks Oost	2029		14.154.822		5.928.796		5.161.373				5.928.796
1.2.1.31	260	Bouwen in de wijk (KSL)	2023	-531.624		-439.205		-430.593		-36.016	-17.779	-403.189	
1.2.1.33	950	Roombeek Binnenstad	2032	-20.006.567		-19.830.209		-16.156.567		-5.543.034	-920.797	-14.287.176	
1.2.1.34	249	Boswinkel Oost-Woonplaats	2023		583.461		603.205		591.378				603.205
1.2.1.36	263	BIW II	2024	-1.295.463		-769.600		-739.715		-368.604	-335.442	-400.995	
1.2.1.37	364	CK Molenstraat - Zuidzijde	2030		2.338.096		2.938.799		2.508.237				2.938.799
1.2.1.38	367	Versnelling Cromhoff	2030		3.041.151		5.525.919		4.716.318				5.525.919
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	2023	-5.491.934		-5.605.054		-5.495.151		-246.218	6.197	-5.358.836	
1.2.2.29	366	Velve kleine bouwplannen	2026		58.488		85.358		78.857				85.358
2.1.1.08	287	Euregio Bedrijvenpark II	2027	-26.003		-1.127.050		-1.020.804		-218.721	-94.894	-908.330	
2.1.1.10	289	Josink Esch	2025		5.401.373		4.082.675		3.847.196				4.082.675
2.1.1.16	299	Kennispark	2033	1.605.121		-243.425		-195.778		-202.938	-261.289	-40.487	
2.1.1.18	363	Oostkrans - Usseleres	2032	6.020.438		-384.371		-315.318		-384.371	-350.472	0	
2.2.1.17	296	Ossenboer	2024		645.411		493.128		473.979				493.128
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	2023		6.390.739		6.724.372		6.592.522				6.724.372
2.2.1.19	360	Zuiderval	2030		16.239.212		23.744.710		20.265.881				23.744.710
2.2.1.20	361	Moskee, Wethouder Beversstraat	2029		253.941		1.004		874				1.004
2.2.2.07	336	Hornbach	2023	-822.475		-795.677		-780.076		-19.862	7.338	-775.816	
	133	GB Diekman S&L	2023	-257.941		-615.648		-603.577		-114.965	-90.225	-500.683	
	392	Stationsomgeving	2025		0		192.160		181.076				192.160
		TOTAAL	0	-29.870.876	65.531.172	-39.037.338	69.712.337			-8.487.570	-2.581.589	-30.549.769	
								-34.432.479	62.735.750		-39.037.338		69.712.337
					35.660.296		30.674.999		28.303.270			30.674.999	

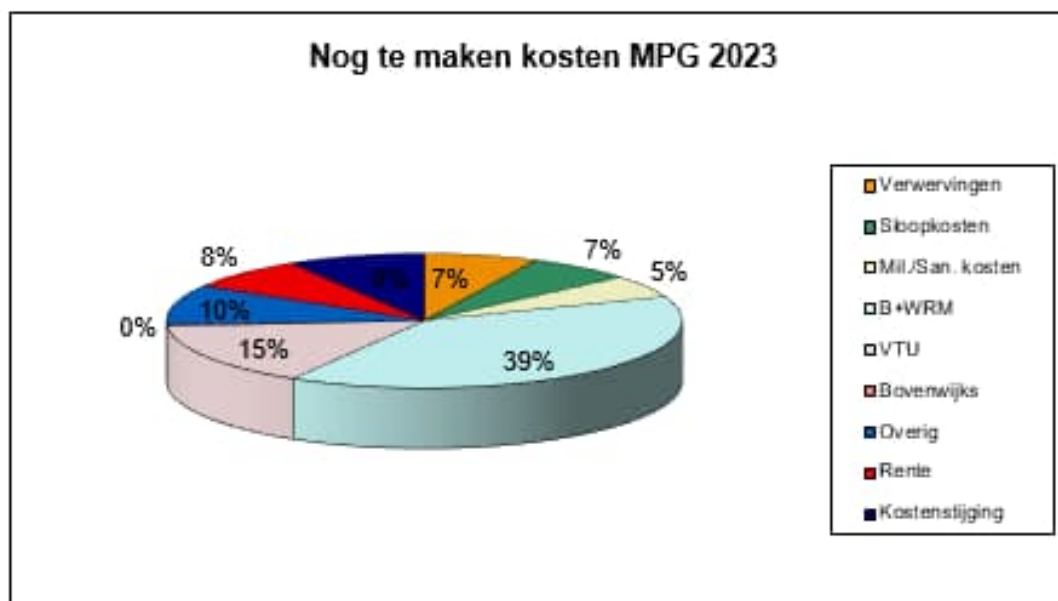
* = nog te realiseren verminderd met de rente uit het winstnemingscomplex

Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2022 met 4,7 % gestegen van 66,8 miljoen euro naar 69,9 miljoen euro. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen kostenstijging. Per saldo steeg het totale volume aan nog te maken kosten met 3,1 miljoen euro.

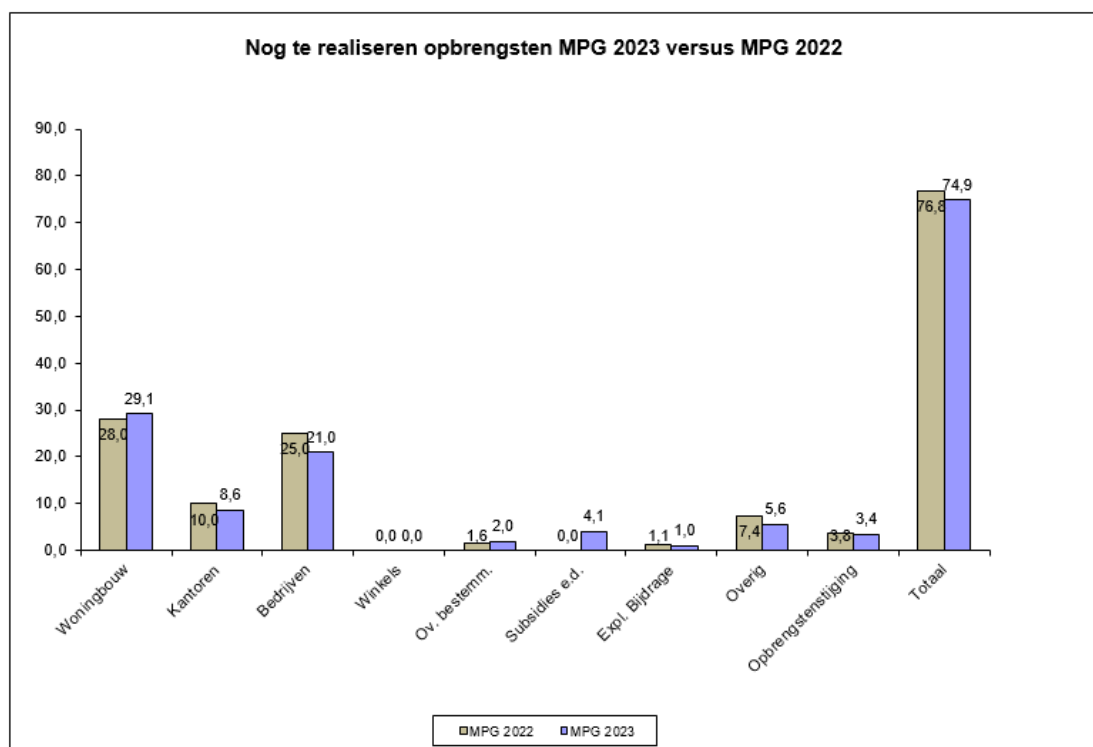


De nog te maken kosten bestaan voor 39% uit kosten voor bouw- en woonrijp maken. Daarna zijn de (ambtelijke) planvoorbereidingskosten: (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU) de grootste post. Deze bedraagt in totaal 15% van de totale kosten.

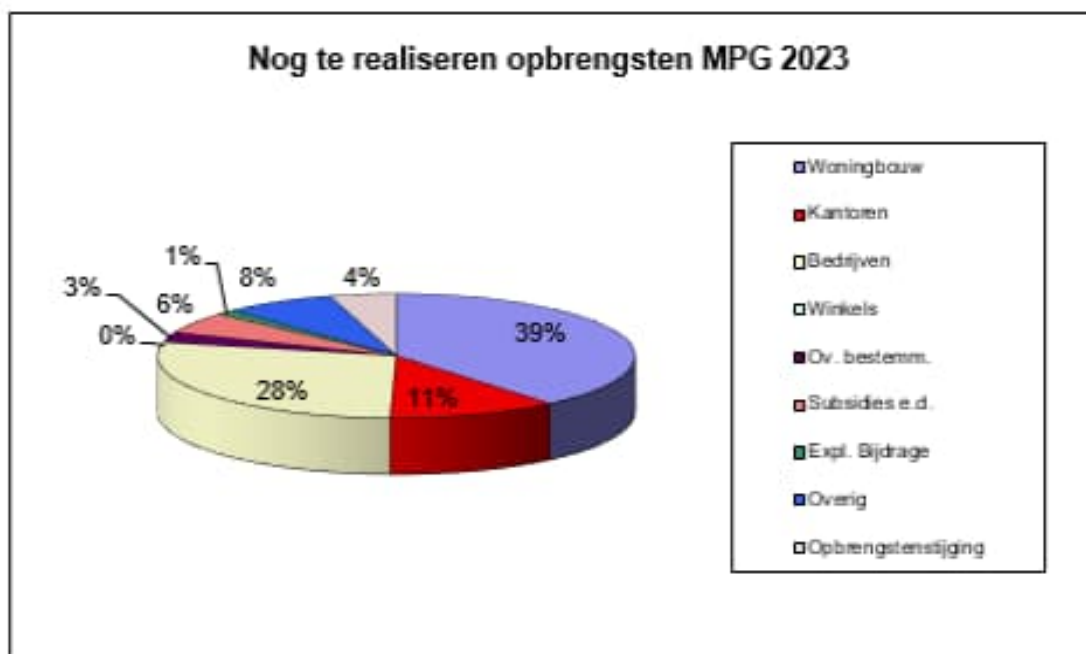


Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

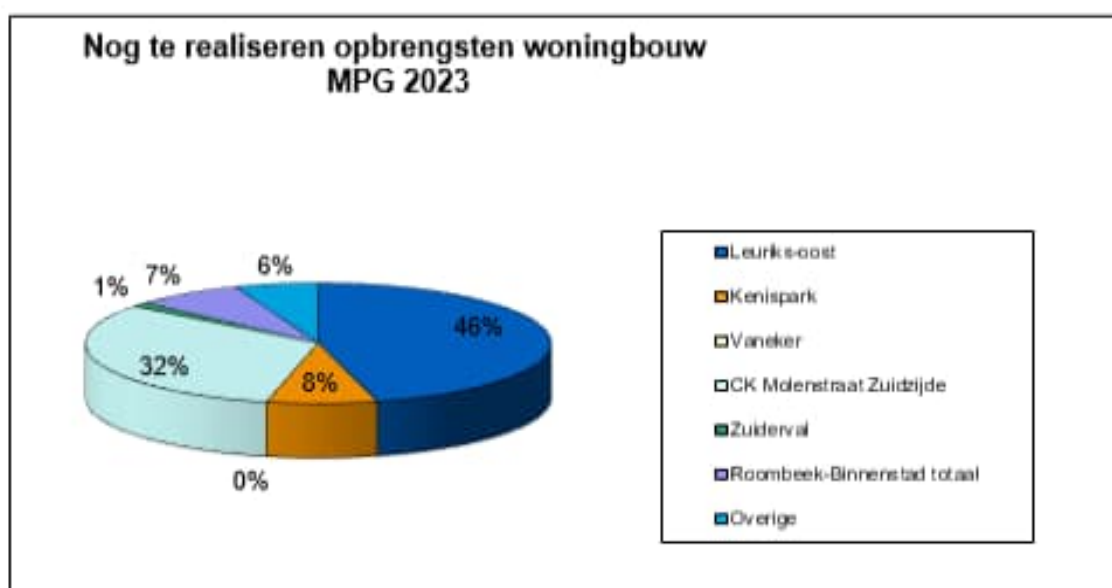
De nog te realiseren opbrengsten zijn met 2,5% gedaald van 76,9 miljoen euro naar 74,98 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de gerealiseerde verkopen van zowel gronden voor woningbouw als ook bedrijventerreinen.



De nog te realiseren opbrengsten bestaan voor 39% uit opbrengsten uit de woningbouwprojecten. De andere 61% valt onder te verdelen in 28% uit de bedrijventerreinen, 12% uit de kantoren en 21% uit overige opbrengsten.

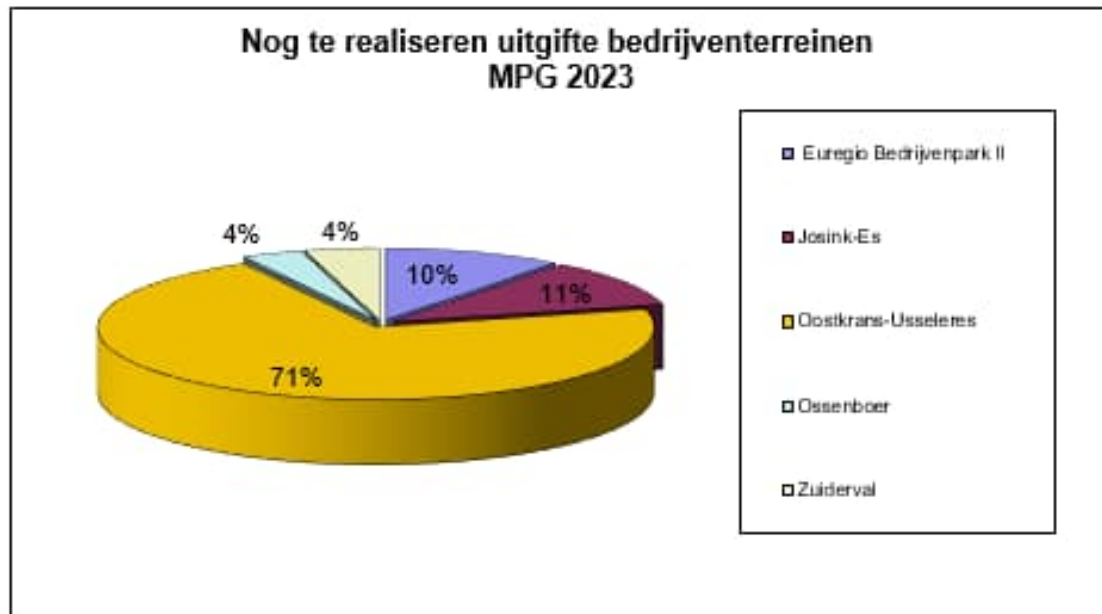


Wat betreft de woningbouwprojecten moet 46% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Leuriks-Oost. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten is als volgt: Centrumkwadraat Molenstraat Zuidzijde 32%, Kennispark 8%, Roombeek-binnenstad 8%, Zuiderval 1% en Brunink en overige projecten samen 5%. De toevoeging van woningbouw in het Kennispark in 2022 zorgt voor een veranderde samenstelling ten opzichte van het MPG 2022.



Bij de bedrijventerreinen heeft de nieuwe grondexploitatie Oostkrans Usseleres het grootste aandeel met 71%. Daarnaast komt het overige aandeel (samen 29%) van de nog te

realiseren opbrengsten uit het Euregiobedrijvenpark, Josink Es, de Zuiderval en de Ossenboer.



5.6 Bijlage 5 Strategische gronden, voorraad- en boekwaarde-ontwikkeling 2022

COMPLEX VERSPREIDE GRONDEN																			bedragen x 1.000		euro	
Boekwaarde- en voorraadontwikkeling in 2022																						
MPG 2023																						
	boekwaarde per 31-12-21	aanpassing categorieën	boekwaarde per 31-12-21	verwervingen	herrubricering MVA	herrubricering overig	overige kosten	investeringen	verkopen	herrubricering MVA	herrubricering overig	overige opbrengsten	des- investering	afwaardering	naar voorziening	boekwaarde per 31-12-22	Voorziening	balanswaarde per 31-12-22	Stille reserve	boekwaarde per m2		
FINANCIEEL: (x 1000 m.u.v. boekwaarde per m2)																						
Algemeen	0	0	0													0	0	0	0	0		
gronden MVA	15.424	0	15.424	0	0	1.445	-7	1.438	-37	0	-3.551	0	-3.588	0	-17	13.257	228	13.029	8.130	5		
gronden VHG	558	0	558	0	0	0	0	0	-67	0	0	-7	-74	0	32	515	0	515	178	2		
Sub-totaal	15.982	0	15.982	0	0	1.445	-7	1.438	-105	0	-3.551	-7	-3.663	0	14	13.772	228	13.544	8.308	5		
	boekwaarde per 31-12-21	aanpassing categorieën	boekwaarde per 31-12-21	verwervingen	herrubricering MVA	herrubricering overig	overig	investeringen	verkopen	herrubricering MVA	herrubricering overig	overig	des- investering	boekwaarde per 31-12-22	verplichtingen	boekwaarde incl. verpl.						
GRONDVOORRAAD: (in m2)																						
Algemeen	0	0	0													0						
gronden MVA	2.666.009	0	2.666.009	0	0	24.610		40.542	5.065	15.112	57.951	0	78.128	2.628.423	178.909	2.807.332						
gronden VHG	224.659	0	224.659	2.890	764	0		3.654	838	0	0	0	838	227.475	0	227.475						
Sub-totaal	2.890.668	0	2.890.668	2.890	764	24.610		44.196	5.903	15.112	57.951	0	78.966	2.855.898	178.909	3.034.807						