

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2015

DEEL 1

**Gemeente Enschede
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Planeconomie
18 maart 2015**

INHOUDSOPGAVE

0. Samenvatting en conclusies	blz. 4
1. Inleiding, doelen, leeswijzer	
1.1 Inleiding	blz. 10
1.2 Doelen MPG	blz. 10
1.3 Leeswijzer	blz. 11
2. Kaders en uitgangspunten	
2.1 Beleidskaders	blz. 12
2.2 Nota van uitgangspunten MPG: de 5 P's	blz. 14
2.3 Uitgangspunten risicoberekening	blz. 17
2.3.1 Bandbreedte kostenstijging, opbrengstenstijging en rente	blz. 17
2.3.2 Bandbreedte faseringsrisico	blz. 18
2.3.3 Bandbreedte grondprijzen	blz. 18
3. Realisatie en financieel resultaat 2014	
3.1 Algemeen	blz. 19
3.2 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren	blz. 19
3.3 Realisatie verkoop gemeentelijk vastgoed	blz. 22
3.4 Bouwgrond in exploitatie	blz. 22
3.4.1 Lopende grondexploitaties	blz. 22
3.4.2 Af Te Sluiten Complexen (ATSC)	blz. 25
3.5 Strategische voorraad (NIEGG en overige gronden))	blz. 25
3.6 Administratieve complexen	blz. 26
3.6.1 Erfpachtgronden	blz. 26
3.6.2 Overige gronden	blz. 26
3.6.3 Kleine projecten	blz. 26
3.6.4 Administratief overig	blz. 27
3.7 Financiële stand per 31-12-2014 en weerstandsvermogen	blz. 28
3.7.1 Financiële stand per 31-12-2014	blz. 28
3.7.2 Weerstandsvermogen	blz. 29
3.8 Winstnemning	blz. 31
3.9 Boekwaarde en financieringsbehoefte	blz. 32
3.10 Actualisatie kredietverlening	blz. 33
4. Doorkijk Grondbedrijf	
4.1 Relevante ontwikkelingen	blz. 35
4.1.1 Ontwikkelingen in beleid	blz. 35
4.1.2 Ontwikkelingen in projecten	blz. 36
4.1.3 Overige ontwikkelingen	blz. 37
4.2 Marktontwikkelingen en MPG-prognoses	blz. 37
4.2.1 Wonen	blz. 37
4.2.2 Bedrijventerreinen	blz. 39
4.2.3 Kantoren	blz. 40
Bijlage 0:	Begrippenkader MPG
Bijlage 1:	Bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen tarieven 2015
Bijlage 2a:	Bouwgrond in exploitatie overzicht mutaties in 2014
Bijlage 2b:	Bouwgrond in exploitatie overzicht te verwachten eindresultaat
Bijlage 3:	Af Te Sluiten Complexen overzicht te verwachten eindresultaat
Bijlage 4a:	Strategische gronden voorraad- en boekwaardeontwikkeling 2014
Bijlage 4b:	Strategische gronden waardering per 1-1-2015

Samenvatting en conclusies

Voor u ligt het MPG 2015 waarin de stand van zaken van het Grondbedrijf per 31-12-2014 is weergegeven. Het MPG gaat over bouwgrond in exploitatie (BIE), de (nog) niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en overige gronden (bijvoorbeeld ruilgronden). In deze samenvatting zetten we de grote lijnen voor u uit.

Kernboodschap

In 2014 is de kavelverkoop van woningbouw aangetrokken. Er zijn meer gemeentelijke kavels verkocht dan geprognoseerd. Met name op de binnenstadlocaties en voor het bouwen in de wijk. De kantoren - en bedrijventerreinen uitgifte laten echter nog geen herstel zien. Deze prognoses zijn niet gehaald. Ondanks de goed verlopen kavelverkoop voor woningbouw is de reserve van het grondbedrijf in 2014 verslechterd met € 1,9 miljoen naar een negatieve stand van € 12,1 miljoen. Dit komt vooral doordat de grondprijzen voor woningbouw gemiddeld met 3% zijn verlaagd en afwaardering van de strategische grondvoorraad.

Momenteel loopt het project Richting aan Ruimte (RAR). Dit betreft een vervolgslog op de Stedelijke Koers die we in 2012 hebben uitgevoerd en waarbij de fasering voor woningen, bedrijven en kantoren in evenwicht hebben gebracht met de markt. Bij de RAR hanteren we een afwegingskader waarbij nieuwe en lopende projecten worden getoetst op ruimtelijke, economische en financiële kaders. Dat zal uiteindelijk een beeld geven van de projecten die doorgang kunnen vinden en delen van de portefeuille die gestopt en afgeboekt dienen te worden.

Het financiële resultaat

Reserve Grondbedrijf

Ondanks de goed verlopen kavelverkoop voor woningbouw is de reserve van het grondbedrijf verslechterd met € 1,9 miljoen naar een negatieve stand van € 12,1 miljoen

De Reserve Grondbedrijf kende per 1-1-2014 een negatieve stand van € 10,2 miljoen (inclusief rente is dat € 10,7 miljoen negatief per 31-12-2014).

In onderstaande tabel zijn de effecten van verschillende onderwerpen weergegeven.

Herziening MPG 2015		
MPG 2014 Reserve op NCW 1-1-2014		-10,18 mln.
rentebijschrijving 5%		-0,51 mln.
MPG 2014 Reserve op NCW 31-12-2014		-10,69 mln.
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	€	0,21- mln.
Af te sluiten complexen (BIE)	€	0,17- mln.
NIEGG + Overige gronden	€	0,81- mln.
Erfpachtgronden	€	0,04- mln.
Overige Functionele Complexen	€	0,19- mln.
Overige rechtstreeks t.l.v.reserve	€	0,00 mln.
Totale mutaties	€	1,43- mln.
MPG'15 RESERVE GB op NCW 31-12-2014	€	12,12- mln.
(alle bedragen op ncw 31-12-2014)		

Hieronder wordt deze verslechtering nader toegelicht.

1 Lopende grondexploitaties: verlieslatend	380.000-
Lopende grondexploitaties: winstgevend	167.000
2 Strategische grondvoorraad	809.000-
3 Erfpachtscomplex	45.000-
4 Af te sluiten complexen	174.000-
5 ACO (Administratief Complex Overig)	194.000-
6 Particuliere grondexploitaties	-
7 Overige mutaties t.l.v. reserve	3.000
Totale mutaties	1.432.000-

Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een afwaardering van de strategische grondvoorraad met circa € 800.000. Daarnaast zijn de verlieslatende grondexploitaties verslechterd. De belangrijkste oorzaken van deze verslechtering zijn de grondprijzverlagingen van de woningbouwkavels (gemiddeld 3%), extra benodigde plankosten (o.a. toevoegen grondexploitatie Boswinkel-oost), de uitfasering van de uitgifte van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren en de geraamde opbrengst- en kostenstijging (parameters). De financiële effecten hiervan zijn opgevangen door het verlagen van de rekenrente naar 4,5% (was 5%) en de gedeeltelijke vrijval van het gereserveerde bedrag voor bouwclaims.

Totaal financieel effect Grondbedrijf

Het financiële effect op het grondbedrijf betreft niet alleen het effect op de reserve van € 1,9 miljoen (zie figuur hierboven) maar ook het negatieve effect op de toekomstige winsten in de lopende grondexploitaties (BIE) ter hoogte van € 3,2 miljoen (zie pagina 30 MPG deel 1). Het totale effect op het grondbedrijf betreft derhalve een verslechtering met € 5,1 miljoen.

Nog te maken kosten en te ontvangen opbrengsten

De te maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten zijn in dit MPG gedaald ten opzichte van het MPG 2014.

De nog te realiseren opbrengsten zijn gedaald met 5,8% tot € 266 miljoen. Dit komt door de stijging van gerealiseerde verkopen van gronden voor woningbouw en bestaand vastgoed en de ontvangen exploitatiebijdragen

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn ook afgenomen. Dit komt in hoofdzaak door het verlagen van de rekenrente en de daarmee gedaalde rentelasten. De nog te maken kosten bedragen € 280 miljoen. De helft hiervan bestaat uit rentekosten.

Meer Grip op grond: de basis is op orde

Ook in 2014 zijn opnieuw belangrijke stappen gezet in het beter 'grip krijgen op grond'. Elk jaar wordt de fasering op orde gebracht en de grondprijzen aangepast aan de marktsituatie. De parameters worden ieder jaar met input van een expertpanel bepaald en er is een belangrijke stap gezet door alleen de directe plankosten op de grondexploitaties te laten drukken. De directe plankosten blijven in de grondexploitaties en de indirecte plankosten (overhead) worden met ingang van 2016 uit het MPG gehaald (met uitzondering van de taakstelling Stedelijke Koers 2012). Vanaf dat moment worden deze betaald vanuit de algemene dienst.

De grondbedrijven van de netwerksteden hebben in 2014 wederom intensief samengewerkt. Dit omvatte onder meer het gezamenlijk zoeken naar oplossingen voor het weer gezond maken van de grondbedrijven en een gezamenlijke lobby richting provincie voor aanpassing van de regelgeving en afboekstrategieën. Daartoe is onder andere de financiële positie van de grondbedrijven van de netwerkstad gemeenten in beeld gebracht.

Daarnaast is ook op operationeel vlak intensief samengewerkt, bijvoorbeeld door de parameters voor de grondexploitaties (opbrengststijging, kostenstijging, rente etc.) onderling af te stemmen.

Samenwerken en afstemming op netwerkstadniveau is een continue proces waarop ook in 2015 en verder ingezet wordt..

Jaarlijks monitoren

De raad heeft met het vaststellen van de Stedelijke Koers opdracht gegeven om jaarlijks te evalueren en te monitoren op het gebied van wonen, kantoren en bedrijventerreinen en vervolgens de programmering en fasering te actualiseren. De monitor wordt twee keer per jaar opgesteld. Eind 2014 is de tweede monitor verschenen. De uitkomsten van de monitor worden gebruikt voor het in balans brengen dan wel houden van de projectenportefeuille.

Expertpanel voor de parameters

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 en keuzes inzichtelijk te maken. Eind 2013 is een expertpanel van externe deskundigen ingesteld. Ook voor het MPG 2015 zijn de parameters voor samen met het expertpanel opgesteld. Hoewel de raad daar niet expliciet om gevraagd heeft, zijn we plan om elk jaar de parameters aan een expertpanel voor te leggen.

Grondprijzen

In 2013 is de Nota Grondprijzbeleid door de raad vastgesteld. Met het vaststellen van deze nota is het beleid

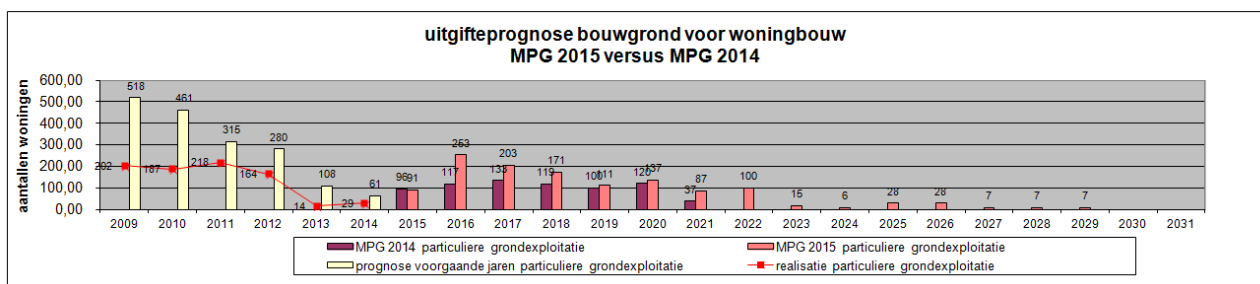
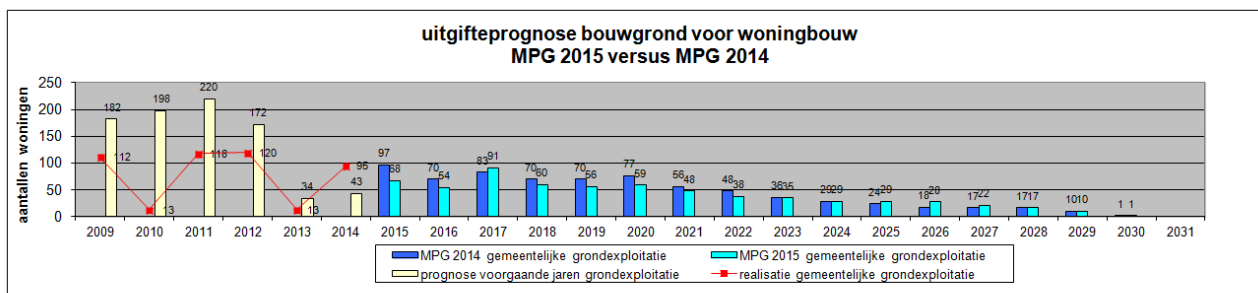
geworden om elk jaar de grondprijzen voor de projecten in uitgifte te gaan taxeren. Hiermee worden de meest marktconforme prijzen bereikt.

In dit MPG zijn de grondprijzen voor woningbouw met gemiddeld 3 % verlaagd. Voor de grondprijzen voor bedrijventerreinen is de nullijn gehanteerd.

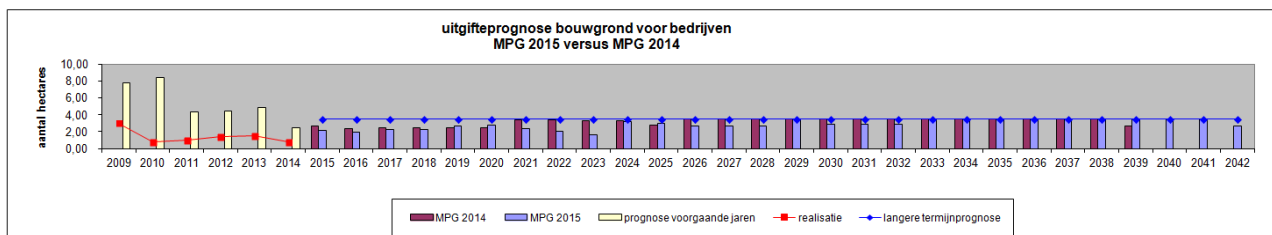
Uitgifteprognoses

De uitgifte van kavels voor woningbouw is in 2014 boven verwachting geweest. Er zijn gemeentelijk meer kavels verkocht dan geprognosticeerd.

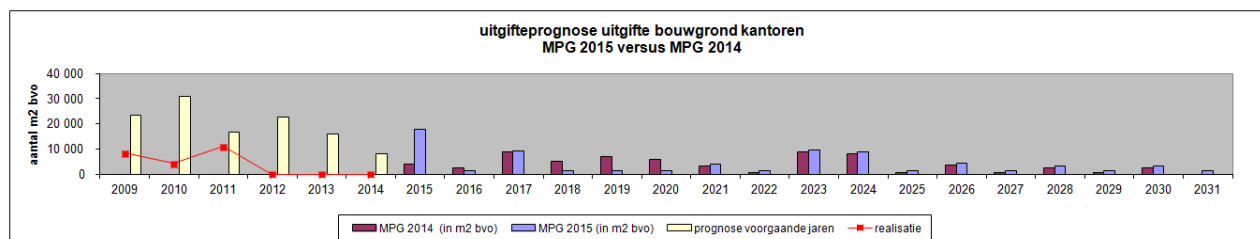
De volgende figuren geven de afzetprognoses voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren weer. De bovenste tabel geeft de uitgifteprognose van de gemeentelijke kavels weer. De onderste tabel de particuliere uitgifte.



Voor het MPG 2014 werd uitgegaan van 104 woningen: 43 in gemeentelijke projecten en de overige 61 woningen uit de markt (woningbouwcorporaties en particuliere initiatieven). Deze prognose voor 2014 is overtroffen, hetgeen vooral door de gemeentelijke uitgifte komt. Voor 2015 is al een flink aantal opties op kavels genomen.



In 2014 is er 0,7 hectare bedrijventerreinen verkocht. Hiermee is de prognose niet gehaald en zijn de opbrengsten verder uitgefaseerd. Voor 2015 en de komende jaren ligt de uitgifteprognose op circa 2 hectare per jaar. Op de lange termijn gaan we uit van de in de Stedelijke Koers opgenomen jaarlijkse gemiddelde van 3,5 hectare per jaar.



In 2014 zijn geen kantorenkavels verkocht. Er zijn momenteel ook geen opties op kavels. De prognose is een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 4.400 m² bvo per jaar (conform de Kantorenvisie Netwerkstad Twente)

Parameters

Gegeven de verwachte marktontwikkelingen wordt na consultatie van het Expertpanel uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0% voor de jaren 2015 en 2016, 1% voor de jaren 2017 en 2018 en vanaf 2019 langjarig 2%. De kostenparameter is bepaald op 0% in 2015, 1% tot en met 2018 en vanaf 2019 langjarig 2%.

In schema ziet dit er als volgt uit:

	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kosten	0%	1%	1%	1%	2%
Opbrengsten	0%	0%	1%	1%	2%
Rente	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

Het prijspeil van de opgenomen (nominale) kosten en opbrengsten is 1-1-2015.

Hierdoor worden voor het jaar 2015 de kosten- en opbrengstenparameter op 0% gezet.

Rekenrente

De feitelijke gemiddelde rente op de totale leningenportefeuilles bedraagt op dit moment ongeveer 4,4%. De intern in rekening gebrachte rente voor het MPG is met ingang van 1-1-2015 verlaagd van 5% naar 4,5%. Gezien de positie van het Grondbedrijf is een verdere heroverweging van de hoogte van de rekenrente wenselijk. Op basis van de uitkomsten van een lopend onderzoek vindt er voor het MPG 2016 overleg plaats over de vraag hoe om te gaan met deze parameter.

Strategische voorraad (NIEGG en overige gronden)

Zowel op de NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) als de overige gronden is de afgelopen jaren afgewaardeerd. Dit wordt conform landelijke regelgeving gedaan als blijkt dat de boekwaarde hoger is dan de economische waarde. De economische waarde neemt de laatste jaren af als gevolg van dalende grond- en vastgoedprijzen.

Op de NIEGG is € 9,5 miljoen afgewaardeerd. Voor deze afwaardering wordt een voorziening getroffen die afgetrokken wordt van de boekwaarde. Dat resulteert vervolgens in de balanswaarde. De balanswaarde van de NIEGG bedraagt op 31-12-2014 € 12,6 miljoen.

Op de overige gronden is € 15,8 miljoen afgewaardeerd. De balanswaarde hiervan na herwaardering bedraagt € 10,2 miljoen (€ 1,9 miljoen + € 8,3 miljoen).

Voor de overige gronden - te verkopen hebben in 2014 enige transacties plaatsgevonden. De rente- en beheerskosten worden niet op de projecten bijgeschreven. Dit heeft dus geen effect op de boekwaarde.

Het totaaloverzicht ziet er als volgt uit.

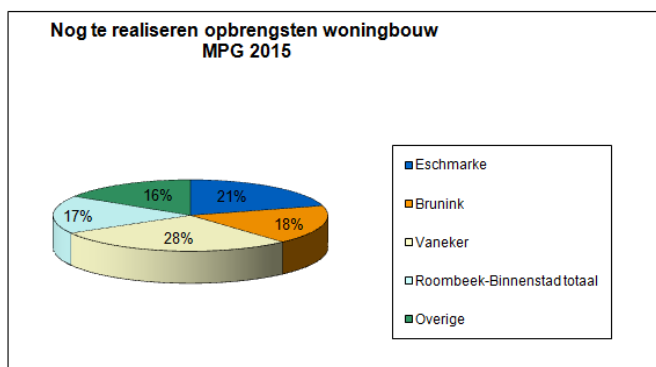
	Hectares	Boekwaarde	Afwaardering	Balanswaarde
NIEGG	59,4 Ha.	€ 22,1 miljoen	€ 9,5 miljoen	€ 12,6 miljoen
Overige gronden - ruilgronden	46,5 Ha.	€ 3,6 miljoen	€ 1,7 miljoen	€ 1,9 miljoen
Overige gronden - te verkopen	148,0 Ha.	€ 22,4 miljoen	€ 14,1 miljoen	€ 8,3 miljoen
Totaal	253,9 Ha.	€ 48,0 miljoen	€ 25,3 miljoen	€ 22,8 miljoen

Ontwikkeling nog realiseren opbrengsten en kosten

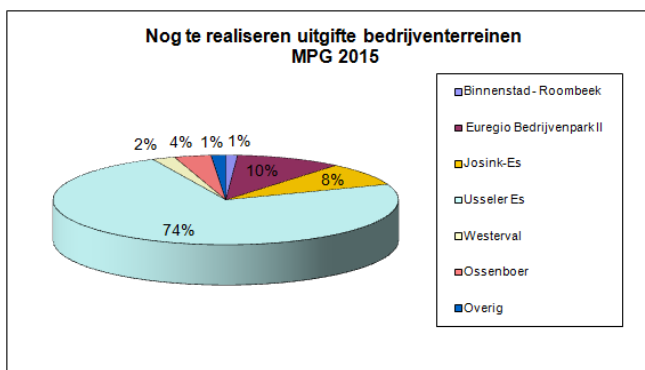
De nog te realiseren opbrengsten zijn met bijna 6% gedaald van € 282,4 miljoen naar € 266,1 miljoen.

Dit wordt veroorzaakt door stijging gerealiseerde verkopen van gronden voor woningbouw, verkoop van bestaand vastgoed en ontvangen exploitatiebijdragen.

Wat betreft de woningbouwprojecten moet 28% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Het Vaneker. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten als volgt: Brunink 18%, Roombeek-binnenstad 17% en De Eschmarke 21%. Dit is nagenoeg gelijk aan het MPG 2014.



Bij de bedrijventerreinen bedraagt het aandeel van de Usseleres bijna driekwart (74%) in het totaal van de nog te realiseren opbrengsten.



De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2014 vooral door een afname van de rentekosten als gevolg van verlaging renteparameter met bijna 4,5% gedaald: van € 293,5 miljoen naar € 280,2 miljoen

Bestemmingsreserve Gronduitgifte

Met het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid is er een bestemmingsreserve Gronduitgifte ingesteld. Deze reserve is ingesteld om een stimulans te kunnen geven in de uitgifte en meer maatwerk te kunnen leveren. In 2014 is hier een bedrag van € 100.000 uitgenomen.

Risicobeheersing en weerstandsvermogen Grondbedrijf

Om ons te kunnen wapenen tegen risico's is het noodzakelijk een weerstandsvermogen te hebben. Dit weerstandsvermogen wordt ingezet op het moment dat risico's werkelijkheid worden. Deze risico's zijn bijvoorbeeld de fasering, gronduitgifteprijsen, kostenstijging en rente.

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.

De beschikbare weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf – inclusief stille reserves – is € 0,9 miljoen negatief. De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt € 18,3 miljoen.

Transitie naar een grondbeleid nieuwe stijl

Er zijn de afgelopen jaren (deel)projecten stopgezet en afgeboekt. De markt blijft echter moeizaam en onvoorspelbaar door de economische omstandigheden. De eerste signalen van een aantrekkende economie

zijn zichtbaar, maar of nieuwe uitfaseringen of verdere afboekingen nodig zijn moet de nabije toekomst uitwijzen. Doordat de overheid minder aan zet is moeten we voor onze gronden zoeken naar nieuwe verdienmodellen. Dé oplossing hebben we tot nu toe nog niet gevonden. Dit is een zoektocht die we in 2015 voortzetten. Ook moet de komende jaren blijken hoe marktconform de huidige gemeentelijke portefeuille is.

Het grondbeleid is de laatste jaren ingrijpend veranderd en staat ook de komende tijd voor grote nieuwe uitdagingen. De tijden dat gemeenten een actief grondbeleid voerden en grondverkoop veelal geld opleverde zijn voorbij. De gemeente is nu veel minder aan zet en krijgt steeds meer een rol in het aanjagen van projecten en het verleiden van marktpartijen om in de stad te investeren. De grootste opgaven voor de komende jaren zijn binnenstedelijk en niet meer in uitleggebieden. Dit betekent een ander grondbeleid.

Het actieve grondbeleid is in Enschede al een tijd geleden losgelaten en omgezet in “nee, tenzij”. Dit situationele grondbeleid betekent dat per project een realisatiestrategie wordt gekozen: actief, passief dan wel faciliterend.

In het verleden heeft de gemeente grond aangekocht met het doel hier de behoefte aan woningen, kantoren en bedrijven op te realiseren. Nu de verwachtingen rond de groei van de economie niet zijn uitgekomen zijn er minder afnemers voor de aangekochte gronden. Jaarlijks betaalt de gemeente rente over de aangegane leningen waarmee de gronden zijn gefinancierd. Daardoor zijn de gronden een kostenpost op de gemeentelijke balans geworden. In de vorige collegeperiode is een stevig begin gemaakt met het oplossen van de grondproblematiek. Onder andere door een forse ingreep in de projectenportefeuille (Stedelijke Koers 2012). Het programma voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren is toen fors teruggebracht.

Het proces naar een solide grondbedrijf is daarmee echter nog niet afgerond. De gemeente heeft geen leidende rol meer, maar wil wel regie houden op gebiedsontwikkeling in een markt waarin het steeds minder eigenaar van de gronden is. De grote uitdaging voor de komende periode is dus te zorgen voor enerzijds een solide grondbedrijf, maar anderzijds ook de slag te maken naar een nieuwe vorm van gebieds- en locatieontwikkeling. In die nieuwe manier van werken hebben we een helder beeld welke waarden belangrijk zijn bij ruimtelijke plannen, stellen we ons uitnodigend op naar investerende partijen en beschikken we over instrumenten waarmee we gewenste initiatieven kunnen faciliteren en ongewenste projecten kunnen stoppen. Deze transitie slag vindt plaats in het traject “Richting aan Ruimte, een strategie voor gebieds- en locatieontwikkeling nieuwe stijl”. De ondertitel geeft de essentie aan waar deze koers voor staat.

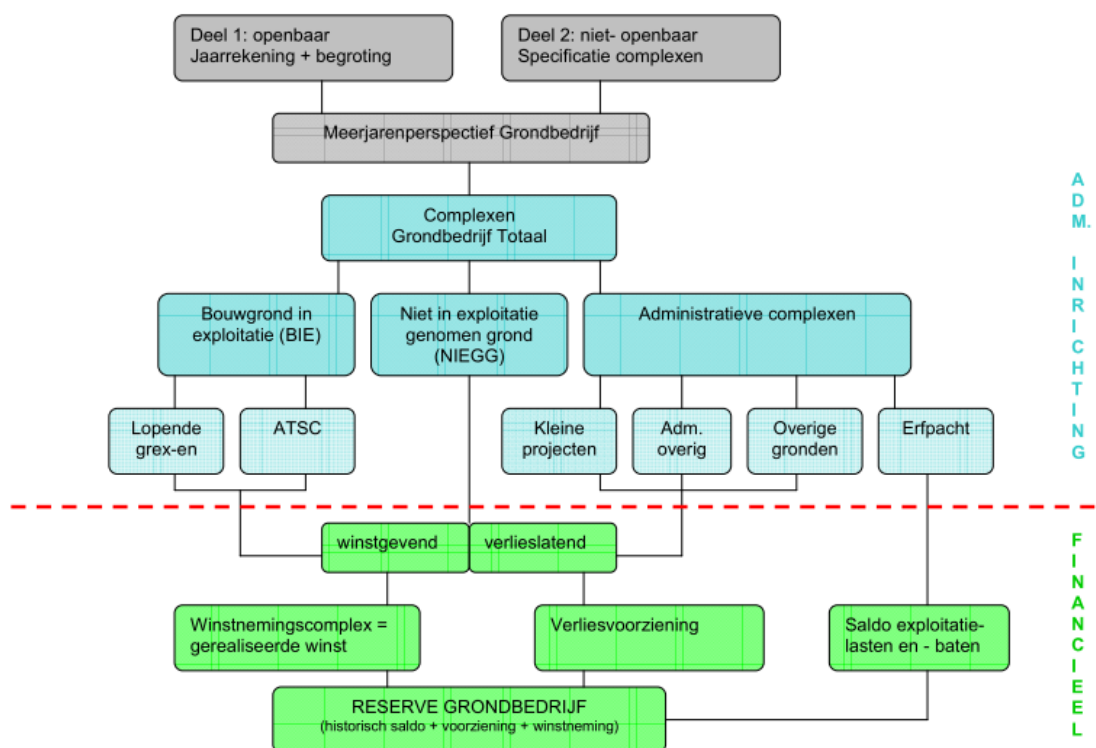
1. Inleiding, doelen, leeswijzer

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op de doelen die met het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) worden nagestreefd en op welke wijze het MPG is opgebouwd ('leeswijzer').

In de Beheersregels Grondexploitatie 2012 is de inrichting en beheer van de (financieel) administratieve processen met betrekking tot de bouwgrond in exploitatie (BIE), de niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en de administratieve complexen vastgelegd. Ook de wijze van informatieverstrekking aan de raad over het grondbeleid en afwijkingen van de kaders is hierin opgenomen. De belangrijkste paragrafen – waaronder de regels omtrent verlies en winstneming – uit de Beheersregels grondexploitaties zijn in het artikel 25 'Beheergrondexploitaties' van de Financiële verordening (2012) opgenomen.

De administratieve inrichting is in het blauw weergegeven.



Figuur 1 Administratieve inrichting MPG

De wijze waarop de Reserve Grondbedrijf zich vormt vanuit de resultaten per (deel)complex is in het groen weergegeven.

1.2 Doelen MPG

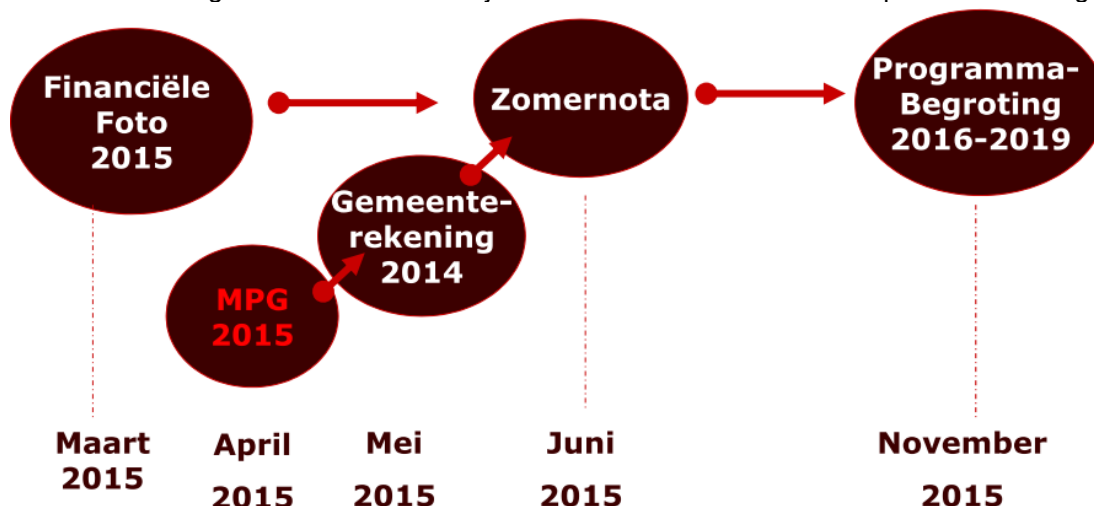
Het MPG is een document waarin de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid worden weergegeven ('realisatie') en waarin ook wordt vooruitgekeken ('doorkijk'). De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd. Het MPG is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten per project. Daarmee zijn wijzigingen in het kader van het MPG 2015 altijd alleen financieel-technisch van aard.

In dit MPG wordt de stand van zaken per 31 december 2014 vastgelegd naar aanleiding van de actualisatie van de kosten en opbrengsten in alle complexen (zie figuur 1). 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 en de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten.

De besluitvorming over het MPG gebeurt separaat van de jaarrekening en de begroting. Door het vaststellen van het MPG 2015 wordt voor de complexen BIE, NIEGG en het administratieve complex het geactualiseerde budgetkader vastgesteld.

De uitkomsten van het MPG worden verwerkt in de jaarrekening, de Zomernota en de programmabegroting. Dit is terug te vinden in de paragraaf grondbeleid die zowel in de jaarrekening als in de begroting wordt opgenomen.

In onderstaand figuur wordt de inhoudelijk relatie van het MPG en de IPC-producten weergegeven.



Figuur 2 Relatie MPG 2015 met de IPC-cyclus

Met dit MPG worden de volgende doelen nagestreefd:

- Transparant en begrijpelijk inzicht geven ten aanzien van:
 - de ontwikkelingen in 2014 in de verschillende complexen
 - de ontwikkeling van de reserve van het Grondbedrijf
 - het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf
 - de ontwikkeling van de financieringsbehoefte van het Grondbedrijf
 - de in 2014 geleverde bijdragen van het Grondbedrijf aan de programma's wonen en werken
 - de gehanteerde uitgangspunten en parameters
 - de risico's
- Input leveren voor evaluatie en de actualisatie van het (grond)beleid
- Input leveren voor de programmasturing en monitoring van wonen, bedrijventerreinen en kantoren
- Een bijdrage leveren aan de P&C-producten (onder andere jaarrekening en programmabegroting)

1.3 Leeswijzer

Het MPG 2015 bestaat uit twee delen.

- Deel 1 van het MPG is het openbare deel met daarin een samenvattend verslag op hoofdlijnen van de 'prestaties' in het afgelopen jaar en een geactualiseerd financieel toekomstperspectief van het Grondbedrijf. Ook worden de in de lopende grondexploitatie gerealiseerde bouwgronduitgiften gerelateerd aan de begrote uitgiften. 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 grondexploitatie (complex BIE) en de functionele complexen.

In dit openbare deel 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de (nieuwe) kaders en de gehanteerde uitgangspunten voor het MPG. Hoofdstuk 3 geeft weer wat er in 2014 is gerealiseerd en tot welke financiële uitkomsten dit leidt. In hoofdstuk 4 wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Tenslotte

Alle in het MPG opgenomen bedragen zijn berekend op netto contante waarde per 1-1-2015, tenzij anders vermeld. Omdat op één decimaal achter de komma wordt afgerond kan het voorkomen dat een totaal van een cijferreeks niet op decimalen sluit met de telling.

2 Kaders en uitgangspunten

Ook dit MPG is vooral niet meer en niet minder dan de financieel technische vertaling van eerder genomen besluiten. De opzet van dit MPG is gelijk als in de voorgaande jaren. Een product als resultaat van een andere manier van werken zoals dat twee jaar geleden is ingezet! Ook voor het MPG 2015 is weer gebruik gemaakt van de zogenaamde Notitie van uitgangspunten (NvU). Dit in het kader van het lean maken van de werkprocessen.

Door in het begin van het MPG-proces de uitgangspunten ten aanzien van parameters, plankosten, programma, planning en prijzen (de 5 P's) vast te stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd.

Naar aanleiding van de raadsenquête 'Grip op grond' en de Stedelijke Koers 2012 zijn diverse verbeterlagen doorgevoerd om beter grip op grond te krijgen. Een aantal processen wordt nu jaarlijks doorlopen en is ook in 2014 uitgevoerd. Daarmee is "de basis verder op orde gebracht".

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de belangrijkste (beleids)kaders die eerder zijn vastgesteld of in 2015 worden geactualiseerd.

2.1 Beleidskaders

Nota grondbeleid (2010)

In februari 2010 is de Nota Grondbeleid door de raad van Enschede vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat wordt ingezet op een actief grondbeleid, "tenzij". In de praktijk betekent dit dat sprake is van "situationeel grondbeleid". Per project wordt - op basis van een realisatiestrategie - gekozen uit de volgende grondbeleid strategieën: actief, passief of faciliterend grondbeleid. Naast het zelf actief realiseren van een nieuwe bestemming in het kader van het actieve grondbeleid – de gemeentelijke grondexploitaties –, is de gemeente ook financieel betrokken bij particuliere grondexploitaties (via exploitatieovereenkomsten), Publiek Private Samenwerkingsconstructies of (regionale) samenwerkingsverbanden.

De laatste jaren wordt echter nauwelijks nog grond gekocht en is sprake van een passief en/of faciliterend grondbeleid.

De Nota Grondbeleid 2010 is de afgelopen jaren uitgewerkt in diverse beleidsnota's zoals de Nota Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen (2011), de beheerregels Grondexploitaties (2012), de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012), Opbouw parameters (2013) en de Nota Grondprijnsbeleid (2013). In 2015 is opnieuw gewerkt met een Notitie van uitgangspunten en heeft de Monitor Wonen en werklocaties als belangrijke input gediend voor het MPG.

Hieronder worden deze kort beschreven.

Nota Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (2011)

In de Nota Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen (november 2011) zijn de beleidsregels opgesteld om aan ontwikkelaars een bijdrage te vragen voor ontwikkelingen met tekorten elders in de gemeente. In de nota wordt aangegeven welke systematiek - binnen de kaders van de wet - in Enschede gehanteerd worden. De nota is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2010 – 2015. Om deze nota uit te kunnen voeren is in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie Enschede een inhoudelijke relatie gelegd met de Nota Bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen. In bijlage 1 is aangegeven welke tarieven in 2015 worden gehanteerd.

De ontvangen bijdrage worden toegevoegd aan het deelcomplex Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen en is als zodanig onderdeel van de reserve van het Grondbedrijf. Uit dit deelcomplex kunnen vervolgens weer bijdragen worden gedaan ter dekking van tekorten in MPG-projecten die bijdragen aan de doelen van de structuurvisie.

Beheerregels Grondexploitaties (2012)

Zie paragraaf 1.1.

Nota weerstandsvermogen en risicomanagement (2012)

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

- Eén ratio voor alle risico's van de gemeente (gemeentelijke ratio) met daarnaast een grondbedrijfratio als sturingsinstrument voor de activiteiten van het grondbedrijf.
- De reserve weerstandsvermogen en reserve grondbedrijf maken onderdeel uit van de algemene Reserve.
- Naast de algemene reserve maken de stille reserves onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit.
- Toekomstige winsten grondbedrijf maken niet langer onderdeel uit van de weerstandscapaciteit. De term toekomstige reserve grondbedrijf verdwijnt.

Opbouw parameters MPG en instellen expertpanel (2013)

Eén van de moties die is aangenomen bij het rapport "Grip op Grond" heeft betrekking op de parameters. De raad heeft het college verzocht om de gebruikte parameters extern te laten toetsen en de overwegingen van keuzes inzichtelijk te maken. Het raadsvoorstel over de wijze van opbouw van de parameters is in het voorjaar 2013 in de raad behandeld. Eind 2013 is een expertpanel van externe deskundigen ingesteld. Samen met het expertpanel zijn de parameters ook voor het MPG 2015 bepaald en vastgelegd in de Notitie van Uitgangspunten MPG.

Actualisatie Nota Grondprijsbeleid (2013)

Eind 2013 is een nieuwe nota Grondprijsbeleid door de raad vastgesteld. Met het vaststellen van deze nota is het beleid geworden om elk jaar de grondprijzen voor de projecten in uitgifte te gaan taxeren. Hiermee worden de meest marktconforme prijzen bereikt.

Bestemmingsreserve Gronduitgifte

Met het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid is er een bestemmingsreserve Gronduitgifte van 2,5 miljoen euro ingesteld. Deze reserve is ingesteld om een stimulans te kunnen geven in de kaveluitgifte en meer maatwerk te kunnen leveren. Het college van B&W beslist hierover.

Het kan bijvoorbeeld gaan om reststrook op een terrein of kavels die minder goed in de markt liggen. Sommige van deze bedrijfs- of woningbouw kavels liggen al jaren op een afnemer te wachten. Daarnaast kan het om unieke gevallen gaan waarbij van de afnemer een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van bijvoorbeeld onderscheidende duurzaamheidsmaatregelen of social return on investment.

Monitor Wonen en Werklocaties

De raad heeft met het vaststellen van de Stedelijke Koers opdracht gegeven om jaarlijks te evalueren en te monitoren op het beleid met betrekking tot wonen, kantoren en bedrijven en vervolgens de programmering en fasering te actualiseren. Hiertoe is in oktober 2013 het Advies "Programmatisch sturen en monitoren" door B&W vastgesteld. De Monitor Wonen en Werklocaties maakt een koppeling tussen de feitelijke marktsituatie, de bestaande programmering en trends. De meest recente monitor is van eind 2014.

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, plankosten, programma, planning en prijzen (de 5 P's) vast stellen kunnen de grondexploitatiebegrotingen in één keer worden geactualiseerd (Lean werken) (zie verder paragraaf 2.2).

Actualisatie Stedelijke koers / Richting aan Ruimte

Zie paragraaf 4.1.

2.2. Notitie van uitgangspunten MPG: de 5 P's.

Als basis voor het MPG 2015 is ook nu gewerkt met een Notitie van Uitgangspunten.

De nota is opgebouwd volgens vijf p's:

- Parameters
- Plankosten
- Programmering en Planning
- Prijzen

Op 12 januari 2015 heeft het college de Nota van Uitgangspunten MPG 2015 en daarmee de 5 P's vastgesteld. Op 16 februari 2015 is de inhoud van de Notitie van uitkomsten en de verwachte financiële effecten op het MPG 2015 in de rekeningencommissie behandeld.

In paragraaf 3.7 worden de financiële effecten aangegeven.

Parameters

In april 2013 is in een raadsbesluit vastgelegd hoe de parameters bepaald worden.

Met de gemeenteraad is afgesproken om de parameters voor het MPG te toetsen in een expertpanel.

Dit heeft in oktober 2014 plaatsgevonden. Het expertpanel bestond uit de volgende deelnemers: Twijnstra Gudde, STEC, Saxion, gemeente Zwolle en Snelder Zijlstra makelaars.

Opbrengsten en kosten

Gegeven de verwachte marktontwikkelingen op korte termijn wordt uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0% in 2016, van 1% in 2017 en 2018 en vanaf 2019 langjarig 2%. De kostenparameter is 0% in 2015, 1% tot en met 2018 en vanaf 2019 langjarig 2%.

Op dit moment loopt er binnen de gemeente een aantal onderzoeken om de risico's in de grondportefeuille terug te brengen, waaronder ook het terugbrengen van de grondexploitatie naar 10 jaar. Dit traject, met onder andere 'grondbeleid nieuwe stijl' en de actualisatie van de Stedelijke koers (Richting aan Ruimte) kan ook effect hebben op de opbrengstparameter, bijvoorbeeld doordat de looptijd van grexten verkort wordt. De financiële effecten hiervan worden in het MPG 2016 verwerkt.

Een aanpassing van de opbrengstenparameter heeft indien deze verlaagd wordt met 0,5%, een nadelig effect van € 14 miljoen. Indien deze verhoogd wordt met 0,5% is sprake van een voordelig effect van € 15 miljoen.

Een aanpassing van de kostenparameter met 0,5% naar boven dan wel beneden heeft een nadelig respectievelijk voordelig effect van circa € 5 miljoen op eindwaarde.

Rekenrente

Voor de rente wordt uitgegaan van de omslagfinanciering. Dit wil zeggen dat de afdeling gemeentefinanciën de rekenrente voorschrijft die binnen het MPG gehanteerd dient te worden.

In 2014 heeft een heroriëntatie op de te hanteren rekenrente plaatsgevonden.

De feitelijke gemiddelde rente op de totale leningenportefeuilles bedraagt op dit moment 4,3%. Met het inbouwen van een kleine zekerheidsmarge leidt dit tot een rekenrente voor het MPG van 4,5%.

Indien de rente met nog een 0,5% verlaagd wordt heeft dat een extra voordelig effect van circa € 36 miljoen. Het rentepercentage beïnvloedt voor 80% de uitkomsten van het MPG op lange termijn.

In schema ziet dit er als volgt uit:

	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kosten	0%	1%	1%	1%	2%
Opbrengsten	0%	0%	1%	1%	2%
Rente	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

Het prijspeil van de opgenomen (nominale) kosten en opbrengsten is 1-1-2015. Hierdoor worden voor het jaar 2015 de kosten- en opbrengstenparameter op 0% gezet

Plankosten

a. Methodiek Plankosten Op Maat

Voor het bepalen van de plankosten wordt gebruik gemaakt van de methodiek “Plankosten Op Maat” (kortweg POM). Hierbij wordt jaarlijks voor lopende en nieuwe projecten bepaald hoeveel plankosten nodig zijn, rekening houdende met o.a. de complexiteit van een project, de looptijd en de fase waarin het project verkeerd.

b. Risicoreductie en verbetering reserve Grondbedrijf coalitieakkoord

De gekozen methodiek voor de plankosten brengt fluctuaties en een jaarlijkse onzekerheid in de uitvraag aan middelen voor de plankosten met zich mee. Het is wenselijk de voorspelbaarheid ten aanzien van de plankosten in relatie tot de gemeentelijke begroting te vergroten. In het coalitieakkoord is voor de plankosten aangegeven dat het financiële risico in de huidige grondportefeuille op een verantwoorde manier verder moet worden teruggebracht. Voor een duurzaam financieel beleid maakt de coalitie middelen vrij om risico's en schulden te reduceren. In de Programmabegroting is voor risicoreductie van het MPG een reeks opgenomen in de Algemene Dienst, zijnde € 1,5 miljoen in 2016 en 2017 en € 1 miljoen voor 2018 e.v.

c. Uitnemen van plankosten MPG 2015 en dekking AD

In het coalitieakkoord is aangekondigd dat de AD-middelen voor risicoreductie ingezet worden om plankosten uit de grondexploitaties te halen en daarmee de financiële positie van het Grondbedrijf te verbeteren. Een eerste inschatting van het effect op de reserve Grondbedrijf leverde een verbetering met € 7,4 miljoen op. Bij het opstellen van het MPG 2015 zijn de mogelijkheden voor het integraal uitnemen van de plankosten nader onderzocht. Het volledig uitnemen van de plankosten is in de praktijk nog niet inpasbaar in de huidige systematiek en zou vanaf 2016 een te groot beroep doen op de algemene middelen. Als alternatief is gekozen om alleen de indirecte plankosten, die jaarlijks worden doorbelast aan het MPG, vanaf 2016 niet meer door te belasten maar deze ten laste van de AD te brengen. Bij de indirecte plankosten gaat het o.a. om de gemeentelijke facilitaire overhead, kosten voor communicatie, de stadsadvocaat en personele kosten die werden toegerekend in verband met het verrichten of ondersteunen van MPG gerelateerde werkzaamheden. Voor 2016 gaat het hierbij om € 1,4 miljoen, waarvan de facilitaire overhead een substantieel deel uitmaakt (€ 1,1 miljoen).

De indirecte plankosten worden vanaf 2016 gedekt uit de reeks voor risicoreductie die is opgenomen bij de Programmabegroting (zie punt b).

d. Effecten uitnemen indirecte plankosten voor MPG

In voorgaande jaren was het noodzakelijk dat plankosten aan het MPG werden toegevoegd, waardoor de reserve van het grondbedrijf verslechterde. Door de indirecte plankosten vanaf 2016 ten laste van de AD te brengen wordt voorkomen dat de reserve grondbedrijf jaarlijks verslechtert als gevolg van een tekort op de plankosten. Op totaalniveau verbetert de financiële positie van het grondbedrijf hierdoor jaarlijks met ongeveer € 1,4 miljoen. Het effect op de reserve grondbedrijf is hierdoor in 2016 ongeveer € 0,8 miljoen. Door deze werkwijze verbetert ook de ratio voor het benodigde weerstandsvermogen. Het risicoprofiel op de plankosten wordt verlaagd. Het effect hiervan bedraagt € 0,6 miljoen.

In het proces nieuwe gebiedsontwikkeling (2015) worden de mogelijkheden onderzocht om ook de directe plankosten uit het MPG te nemen, zoals is aangekondigd in het coalitieakkoord.

Programmering en planning

De programmering gaat over aantallen woningen, hectares bedrijventerreinen en m² bvo kantoren die voor de looptijd van het MPG geprogrammeerd staan. De planning betreft de fasering van de aantallen in de tijd. In het MPG staan alleen de eigen grondexploitaties en de projecten van partijen waarmee een exploitatieovereenkomst is gesloten. De totale stedelijke plancapaciteit is groter dan in het MPG staat. Om hier inzicht in te verschaffen is de monitor Wonen en Werklocaties opgezet.

Woningbouw

In de monitor wordt het totaal aantal geplande woningen in Enschede tot 2030 weergegeven.

In de periode tot en met 2030 staan bijna 1.900 woningen geprogrammeerd in het MPG. Het gemeentelijk deel (gemeentelijke grondexploitaties) betreft 641 woningen en de particuliere grondexploitaties betreft 1.251 woningen.

Naar aanleiding van de monitor Wonen en werklocaties zijn de grondexploitatiebegrotingen verder uitgefaseerd (0,5 tot 1 jaar).

De gemeentelijke programmering kent daardoor nog weinig pieken en dalen. De boeggolf in de periode 2015-2019 wordt vooral veroorzaakt door de particuliere programmering. In 2015 zal deze verder moeten worden teruggedrongen. In 2015 zal hierin in overleg met de ontwikkelende partijen een slag geslagen moeten worden.

Bedrijventerreinen

Op 10 maart 2014 is de herijking van de bedrijventerreinenvisie in de raad vastgesteld. Uit deze herijking blijkt dat de hele voorraad inclusief de harde plannen nodig is. Wel is het nodig de planvoorraad uit te faseren.

Per 1-1-2015 is nog circa 80 ha bedrijventerrein beschikbaar. Het grootste deel hiervan betreft de Usseler Es (58 hectare). De start van de uitgifte van de Usseler Es is voorzien in 2019. De eerste jaren is de geprognoseerde uitgifte rond de 2 hectare. Op de lange termijn wordt gemiddeld 3,5 hectare per jaar uitgegeven.

De gronduitgifte voor bedrijventerreinen is in 2014 achtergebleven bij de MPG prognose. Daarom worden de grondexploitatiebegrotingen verder uitgefaseerd. Ook leidt het besluit in het coalitieakkoord om de Usseleres uit te stellen tot een langere fasering.

Kantoren

Het aanbod aan kantoor kavels van de gemeente bevindt zich op het B&S Park, de Zuiderval (i.s.m. AM in de GEM Zuiderval) en de Creatieve Campus.

Het aanbod aan kantoor kavels bedraagt circa 85.000 m² bvo. Een deel daarvan is particulier. De plancapaciteit in het MPG is circa 72.000 m² bvo tot en met 2031, hetgeen neerkomt op gemiddeld circa 4.200 per jaar. In de kantorenvisie van de Netwerkstad (2012) wordt de uitgifte geraamd op gemiddeld 4.400 m² bvo per jaar tot 2020.

In 2014 is geen grond uitgegeven voor kantoren. Daarom worden de grondexploitaties verder uitgefaseerd.

Prijzen grond 2015

In september - oktober 2014 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hieruit zijn de grondprijzen voor 2015 voortgekomen. Gemiddeld is in het MPG 2015 sprake van een grondprijzdaling voor de woningbouw van 3%. De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn gelijk vorig jaar niet veranderd.

De afgelopen jaren zijn de grondprijzen, met name voor woningbouw een aantal keren verlaagd. Dit heeft geleid tot lagere opbrengsten in het MPG.

Met het vaststellen van de nota Grondprijsbeleid (eind 2013 door de raad) en de Notitie van Uitgangspunten MPG 2015 door B&W) op 12 januari 2015 zijn de grondprijzen 2015 bepaald.

2.3 Uitgangspunten risicoberekening

In de Nota Weerstandsvermogen en risicomanagement worden de kaders met betrekking tot risicobeheersing aangegeven.

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

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

Gehanteerde bandbreedtes

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

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

2.3.1 Bandbreedte kostenstijging, opbrengstenstijging en rente

De volgende bandbreedtes zijn gehanteerd.

Kostenstijging: - 50% vs + 50%

Inkomstenstijging: - 50% vs + 0%

Rente: - 10% vs - 5%

De uitgangspunten voor de te hanteren bandbreedte voor de kostenstijging, opbrengstenstijging en faseringsrisico zijn gelijk gehouden. De gehanteerde bandbreedte voor rente is gewijzigd in -10% vs - 5% (MPG 2014: - 15 % vs + 5 %).

Rente

Het rentepercentage is met een half procent gedaald. Desondanks wordt onderzocht of het rentepercentage dat door concern in rekening wordt gebracht verder verlaagd kan worden. In de grondexploitatie wordt nu nog uitgegaan van langjarig 4,5%. In de risicoanalyse wordt nu uitgegaan van een positieve bandbreedte van tussen de 4% en 4,3%. Dit betekent een gemiddelde van 4,16%. Vorig jaar werd bij een rente van 5% uitgegaan van een positieve bandbreedte van tussen de 4% en 4,75%.

Kostenstijging:

In de grondexploitaties is als uitgangspunt genomen een kostenstijging van 1% tot 2018 en daarna langjarig 2%.

Gegeven de huidige marktontwikkelingen wordt uitgegaan van een risicobandbreedte van - 50% en 50%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 3%.

Opbrengstenstijging:

In de grondexploitaties is als uitgangspunt een opbrengstenstijging van 0% tot 2017, in 2017 en 2018 1% en daarna langjarig 2%.

Gegeven de huidige marktontwikkelingen wordt uitgegaan van een risicobandbreedte van - 50% en 0%. De opbrengstenstijging varieert in de risicoanalyse daardoor in de bandbreedte tussen de 1% en 2%.

2.3.2 Bandbreedte faseringsrisico

De bandbreedte faseringsrisico's duidt op het risico op een korter uitgiftetempo versus een langer uitgiftetempo. De bandbreedte van dit risico is – op basis van verwachte economische ontwikkelingen - verdeeld over drie staffels afhankelijk van de looptijd van het complex. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijventerrein en woningbouw.

Voor de korte periode kan het risico beter worden ingeschat, derhalve wordt het risico op een lager uitgifte tempo op 10% geschat en op een korter uitgifte tempo op 0%. Op de middellange als lange termijn wordt het

faseringsrisico geneutraliseerd (gelijke percentages - en +). Hoe langer de looptijd hoe groter de potentiële afwijking (oftewel bandbreedte), niettemin blijft het in evenwicht.
In tegenstelling tot vorig jaar (-20% vs +20%) hanteren we nu ook voor de bedrijventerreinen de drie staffels omdat de gerealiseerde uitgifte jaarlijks tegenvallen en dit risico groter wordt naarmate de looptijd toeneemt.

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

2.3.3 Bandbreedte grondprijzen

Gelijk aan het faseringsrisico wordt de bandbreedte van dit risico over drie staffels afhankelijk van de looptijd van het complex verdeeld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijventerrein en woningbouw.

Bandbreedte grondprijrisico woningbouw

Ondanks dat er recentelijk een taxatie heeft plaatsgevonden en er een grondprijsverlaging is doorgevoerd voor kavels bestemd voor woningbouw wordt een voorzichtige benadering gehanteerd voor woningbouwkavels. Ten opzichte van vorig jaar is alleen het percentage voor de korte termijn licht aangepast (MPG 2014 -10% vs +0%).

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

Dit betekent dat er voor het grondprijrisico wordt uitgegaan dat deze 'neutraliseert'. Gezien het lichte herstel van de woningmarkt wordt de kans op daling even groot geacht als de kans op een stijging van de grondprijs. De bandbreedte wordt breder naarmate de looptijd toeneemt.

Bandbreedte grondprijrisico bedrijventerrein en kantoren

Naar aanleiding van de recentelijk uitgevoerde taxatie - op basis van de genormeerde residuele methode – wordt rekening gehouden met een neutrale bandbreedte wat betreft de mogelijke daling / stijging van de grondprijs. De bandbreedte wordt hierbij breder naarmate de looptijd toeneemt. Ten opzichte van vorig jaar is ook hier alleen de bandbreedte voor de korte termijn aangepast (MPG 2014: -10% vs +10%)

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

Dit betekent dat er rekening is gehouden met een risico van een extra grondprijsverlaging bedrijventerreinen van 10%. De komende drie jaar wordt niet geanticipeerd op een verhoging van de grondprijs. Voor de (middel)lange termijn wordt uitgegaan dat het grondprijrisico 'neutraliseert'. De bandbreedte wordt breder naarmate de looptijd toeneemt.

3. Realisatie en financieel resultaat 2014

3.1 Algemeen

Het grondbeleid faciliteert het realiseren van de gewenste doelen en effecten van de programma's Stedelijke Ontwikkeling, Economie & Werk, Maatschappelijke ondersteuning en Leefomgeving.

Doelen en effecten die volgen uit de stedelijke ambities uit het coalitieakkoord 2014-2017, de Toekomstvisie, de Woonvisie Enschede 2025, de Economische visie Enschede, de bedrijventerreinenvisie Netwerkstad (2014) en de Kantorenvisie Netwerkstad. De (herijkte) Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (2009) en de structuurvisie Enschede (2011) zijn hier de integrale, ruimtelijke vertaling van. In de nota Grondbeleid 2010 is vastgelegd op welke wijze het grondbeleid deze ambities en doelen faciliteert.

3.2 Realisatie programma wonen, bedrijventerreinen en kantoren

In deze paragraaf wordt ingegaan op de in 2014 gerealiseerde aantallen woningen, hectares bedrijventerreinen en m2 b.v.o. kantoren. Daarbij wordt steeds onderscheid gemaakt tussen 'Ontwikkelingen in 2014' waarin een relatie wordt gelegd met de beleidsdoelstellingen en 'Realisatie uitgifte MPG'.

De aantallen zoals genoemd onder "Ontwikkelingen 2014" komen uit de monitor Wonen en Werklocaties (najaar 2014). Het zijn de in 2014 gerealiseerde aantallen. De genoemde aantallen onder "Realisatie uitgifte MPG" zijn financiële cijfers, dat wil zeggen de gemeente heeft in 2014 het geld ontvangen. Ze zijn daarom niet 1 op 1 met elkaar te vergelijken. De daadwerkelijke realisatie / oplevering van bijvoorbeeld een woning vindt immers later plaats dan de financiële afrekening. Dit kan betekenen dat een woning in dit MPG 2015 (grond betaald in 2014) pas gerealiseerd wordt in 2015 en dus volgend jaar bij de realisatie van de aantallen wordt gepresenteerd.

Programma wonen

Ontwikkelingen in 2014

		Berekende jaarlijkse behoefte	Realisatie 2014
Nieuwbouw koop	Eengezinswoningen projectmatig	120	0
	Particulier opdrachtgeverschap		
	- op gemeentelijke kavel	40	17
	- overig (particuliere kavels)	20	9
	Appartementen	10	0
Totaal Koop		190	26
Nieuwbouw huur	Eengezinswoning	210	137
	Appartement		82
Totaal Huur		210	219
Zorgwoningen	Onzelfstandige zorgeenheden		70
TOTAAL		400	315

Tabel Gerealiseerde nieuwbouwwoningen naar koop, huur en zorg

De nieuwbouwproductie in 2014 was bijna 40% lager dan geprognosticeerd. Geprognosticeerd waren 400 nieuwbouwwoningen (190 koopwoningen en 210 huurwoningen). In 2014 zijn 245 woningen opgeleverd: 26 (10%) koopwoningen en 219 (90%) huurwoningen). Circa 66% van de gereedgekomen woningen is grondgebonden en ongeveer 33% appartement. Daarnaast zijn 70 onzelfstandige zorgwoningen gerealiseerd.

In de woonvisie wordt uitgegaan van sloop van gemiddeld 150 woningen per jaar. Dit is onder andere gebaseerd op de opgave van de corporaties. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld per jaar 200 woningen gesloopt. In 2014 zijn 27 woningen gesloopt waarvan 22 corporatiewoningen.

2014: realisatie uitgifte MPG

In totaal werd in het MPG 2014 een gronduitgifte verkoop voor 104 woningen begroot: 43 woningen in gemeentelijke projecten en 61 woningen in particuliere projecten.

Uiteindelijk is in 2014 grond verkocht voor in totaal 124 woningen. Hierin zaten 29 kavels die verkocht en geleverd zijn: Vaneker (2), Spoorzone (6), Roombeek (6), Boddenkamp (10), Bouwen in de wijk (voorheen Kansrijke Stedelijke Locaties) (4) en Diekman (1). Daarnaast is ten behoeve van de gemeentelijke projectmatige bouw grond verkocht voor realisatie van 66 appartementen: Muziekkwartier (36) en Roombeek (30). Bij de particuliere grondexploitaties en deelnemingen is grond voor de realisatie van 29 woningen verkocht. De verwachte uitgifte 2014 is ruim gehaald.

Projectnaam	begroot MPG 2014	uitgegeven 2014
De Eschmarke	2	0
Diekman wonen	1	1
Brunink	5	0
Vaneker	5	2
Gesssinkweg Bijvank	1	0
Kansrijke stedelijke locaties	2	4
Binnenstad Roombeek	27	52
Muziekkwartier	0	36
Totaal gemeentelijke projecten	43	95
De Laares	47	26
Bleekerij	10	0
GEM Zuiderval	4	3
Totaal particuliere projecten	61	29
Eindtotaal	104	124

Programma werken: bedrijventerreinen

Ontwikkelingen 2014 (bron: monitor Wonen en Werklocaties, najaar 2014)

Het aanbod van bedrijfspanden in Enschede is licht toegenomen tot 193.000 m2. Hiervan ligt het grootste deel op de bedrijventerreinen (ongeveer 155.000 m2).

De opname van bedrijfstvastgoed was in het eerste halfjaar van 2014 35.000 m2. In de tweede helft van het jaar was dit hoger, waardoor de totale opname van bedrijfsruimte in 2014 uit is gekomen op circa 80.000 m2.

2014: realisatie uitgifte MPG

In 2014 is binnen het MPG 0,7 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In onderstaande tabel wordt dit per project aangegeven.

Projectnaam	begroot MPG 2014 (in m2)	realisatie 2014 (in m2)
Binnenstad Roombeek	0	1.851
Euregiopark II	7.437	3.249
Josink Es	7.730	25
Unisson bedrijventerrein	3.071	172
Westerval	1.673	
Hardick en Seckel	2.344	394
Twekkeleres (3e havenarm)	3.744	1.700
Totaal lopende projecten	25.999	7.391
Totaal af te sluiten projecten	-	-
Eindtotaal	25.999	7.391

In maart 2014 is de herijking van de bedrijventerreinenvisie in de raad vastgesteld. De hier op gebaseerde geprognosticeerde uitgifte is voor de hele periode gemiddeld 3,5 ha per jaar en loopt tot en met 2042. In 2014 is de geprognosticeerde uitgifte niet gehaald. De financiële effecten van de lagere uitgifte zijn verwerkt in het MPG.

In december 2014 heeft de raad besloten tot het afboeken van incurante kavels. In totaal is er 3,8 hectare bedrijventerreinen afgeboekt met een waarde van € 3,6 miljoen. Hiervoor was een voorziening gevormd.

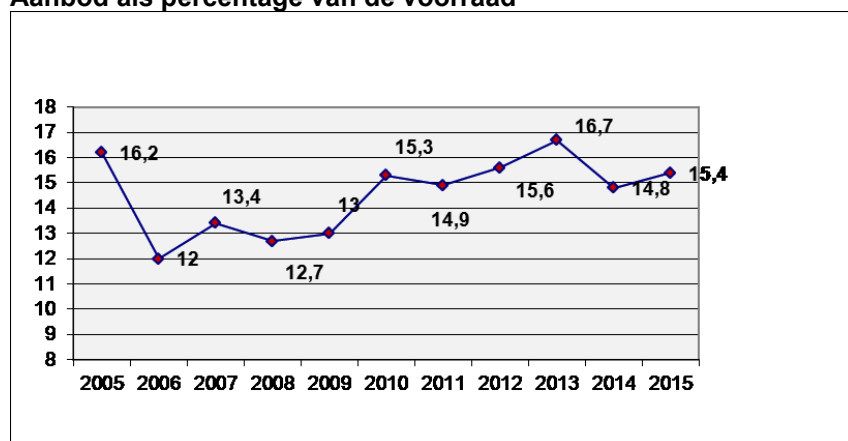
Programma werken: kantoren

Ontwikkelingen 2014 (bron: monitor Wonen en Werklocaties, najaar 2014)

Per 1-7-2014 wordt ca. 112.000 m2 bvo kantoorruimte op de markt aangeboden. Bijna de helft daarvan, zo'n 51.000 m2 bvo, is gelegen in het centrum. Het aanbod is ten opzichte van de peildatum in de kantorenvise (1-1-2011) toegenomen van 79.000 m2 tot circa 112.000 m2.

Het aandeel van het aanbod in de totale voorraad van kantoorgebouwen in de stad bedraagt 15,4%. Dit ligt onder het Twentse gemiddelde van 17,5%. Landelijk ligt dit niveau nog hoger, met 23%. Dit getal wordt in sterke mate bepaald door het enorme aanbod in de Randstad en is daarom minder relevant.

Aanbod als percentage van de voorraad



Realisatie 2014 MPG

In 2014 is er geen kantoorakel uitgegeven. De financiële effecten hiervan zijn verwerkt in het MPG.

Projectnaam	begroot MPG 2014 (in m2 bvo)	realisatie 2014 (in m2 bvo)
Binnenstad Roombeek	529	0
B&S Valley	6.628	0
GEM Zuiderval	807	0
Totaal lopende projecten	7.964	0
B&S park	4.000	0
Totaal af te sluiten projecten	4.000	0
Eindtotaal	11.964	0

3.3. Realisatie verkoop gemeentelijk vastgoed

In de programmabegroting 2013 is een bezuinigingsopgave ingevuld door een onttrekking uit de reserve vastgoed van € 1,64 miljoen. De onttrekking uit de reserve vastgoed dient door verkoopopbrengsten (de komende jaren) weer aangevuld te worden. De verkoop vloeit voort uit de adviesnota Taskforce vastgoed dat in het college van 18 december 2012 is vastgesteld. In het kader van de bezuinigingsopgave is de vastgoedportefeuille van de gemeente – inclusief het vastgoed van het grondbedrijf - tegen het licht gehouden. Op basis van een aantal criteria is vooraf bekeken welke panden voor verkoop in aanmerking komen. In verschillende tranches zal gemeentelijk vastgoed op de markt worden gezet.

Van de in de grondexploitaties en strategische grondvoorraad opgenomen bestaande panden zijn in 2014 8 woningen en 1 trafogebouw verkocht.. De totale opbrengst hiervan bedraagt € 2,2 miljoen.

3.4 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

De planontwikkelingen, waarbij de gemeente een actief en faciliterend grondbeleid voert (bouwgrond produceert en uitgeeft), worden financieel verantwoord in een grondexploitatie. Op het moment dat het initiatief wordt genomen om een nieuwe grondexploitatie te openen, wordt een exploitatieberekening ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren, moet de raad hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de looptijd van het grondexploitatieproject.

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, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, bijkomende kosten en rentekosten.

De opbrengsten hebben met name betrekking op de grondverkoop, subsidies, exploitatiebijdragen en de verwachte opbrengstenstijging. 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.

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 in de grondexploitatie gehanteerde rentepercentage.

3.4.1 Lopende grondexploitaties

In 2014 is er 1 nieuwe grondexploitatie door de raad vastgesteld (Boswinkel-oost – deelplan Woonplaats). Per 31-12-2014 kent het Grondbedrijf 31 lopende grondexploitaties met een begroot negatief eindresultaat van € 75,9 miljoen op netto contante waarde (NCW) 1-1-2015, waarvan:

- 23 verliesgevende en 1 financieel sluitende grondexploitaties met een gezamenlijk begroot tekort van € 88,4 miljoen op NCW 1-1-2015. Hiervoor is een voorziening getroffen.
- 7 winstgevende grondexploitaties met een begroot positief resultaat van € 12,5 miljoen op NCW 1-1-2015. Daarvan is € 4,2 miljoen al gerealiseerd en genomen. De begrote nog te realiseren winst bedraagt € 8,3 miljoen.

Zie bijlage 2a en 2b.

Het aantal lopende grondexploitaties heeft zich als volgt ontwikkeld:

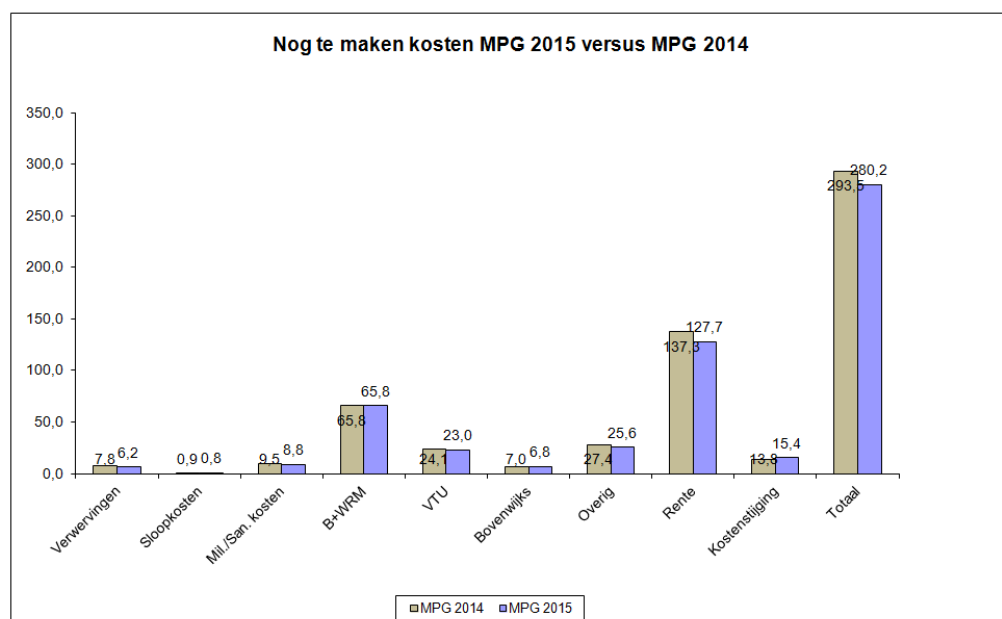
	Aantal grexen	Verlieslatend	winstgevend	nieuw	afgesloten
MPG 2005	40	20	20	2	1
MPG 2006	29	15	14	0	11
MPG 2007	35	20	15	8	2
MPG 2008	36	18	18	7	6
MPG 2009	40	20	20	4	0
MPG 2010	43	24	19	3	0
MPG 2011	37	18	19	4	10
MPG 2012	33	18	15	2	6
MPG 2013	32	18	14	0	1
MPG 2014	30	22	8	1	3
MPG 2015	31	23	7	1	0

Het aantal lopende grondexploitaties is de afgelopen 10 jaren redelijk constant gebleven. Vanaf 2011 is er sprake van een lichte daling. Ook hieruit blijkt dat gebiedsontwikkeling vaak een lange looptijd kent. Een portefeuille opgebouwd in vele jaren, gevoed door rijks- provinciaal en lokaal beleid, is niet in een beweging om te zetten. Het aantal winstgevende grondexploitaties is in 2014 licht afgenomen.

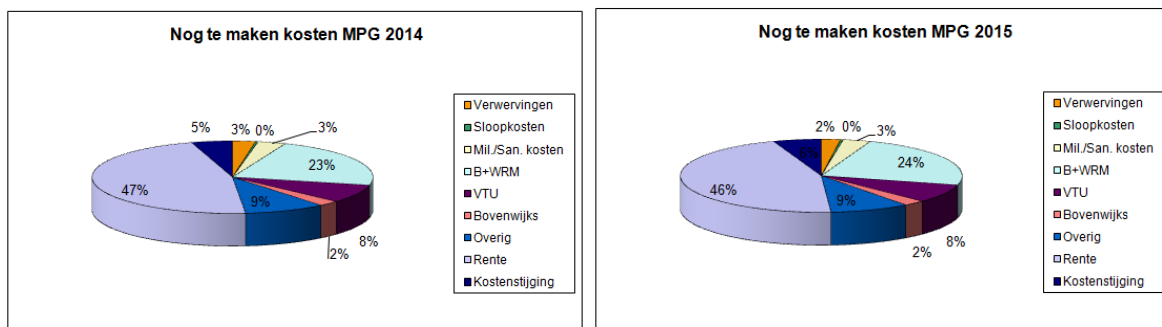
Dit komt door de uitfasering van projecten, de grondprijsverlagingen die zijn doorgevoerd en een toename van de plankosten.

Ontwikkeling 'Nog te maken kosten in lopende grondexploitaties'

De nog te maken kosten in de lopende grondexploitaties zijn in 2014 vooral door een afname van de rentekosten als gevolg van verlaging renteparameter met bijna 4,5% gedaald: van € 293,5 miljoen naar € 280,2 miljoen.



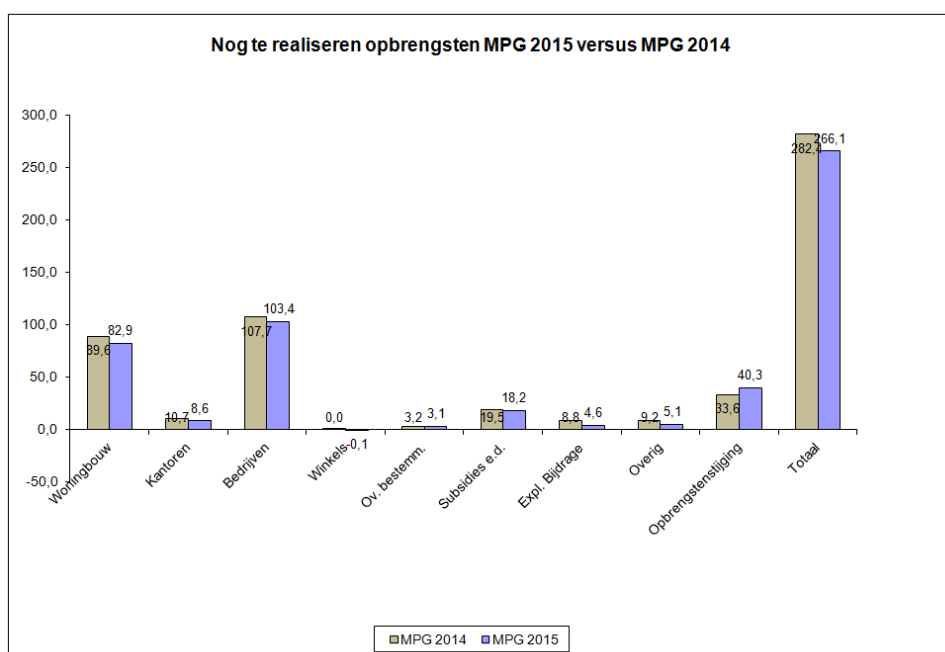
De nog te maken kosten bestaan voor ruim 46% uit rentekosten. Daarna zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken de grootste post. Het aandeel van nog te realiseren verwervingen in projecten is opnieuw gedaald. De (ambtelijke) planvoorbereidingskosten (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU)) bedragen in totaal 8 % van de totale kosten.



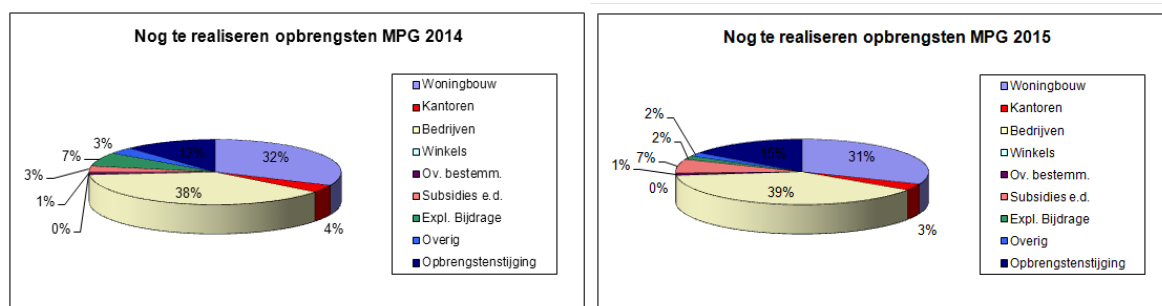
Ontwikkeling 'Nog te realiseren opbrengsten in lopende grondexploitaties'

De nog te realiseren opbrengsten zijn met bijna 6% gedaald van € 282,4 miljoen naar € 266,1 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door stijging gerealiseerde verkopen van gronden voor woningbouw, verkoop van bestaand vastgoed en ontvangen exploitatiebijdragen.

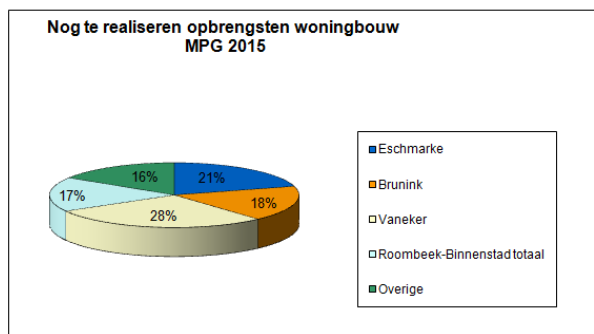
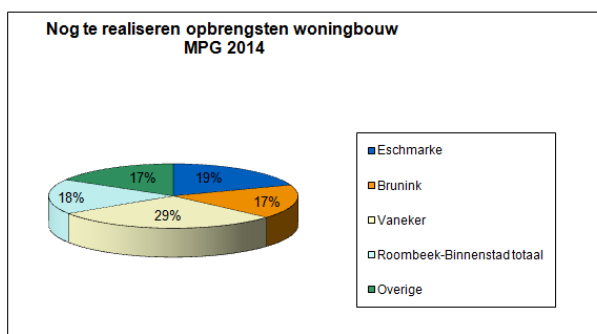
De nog te realiseren opbrengsten bedrijven en woningbouw zijn beiden iets gedaald.



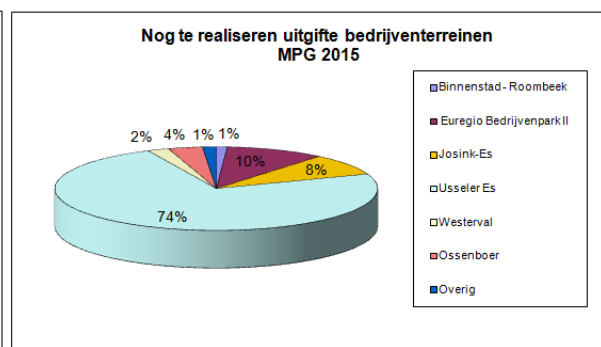
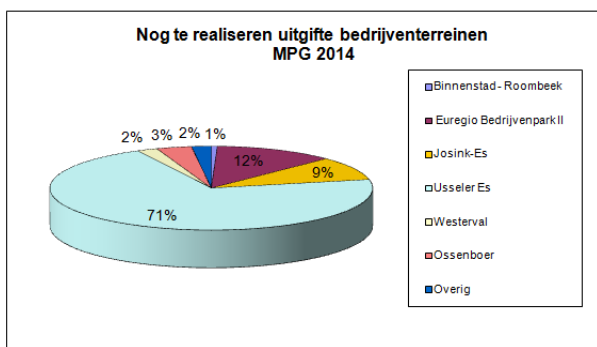
De nog te realiseren opbrengsten komen voor bijna een derde uit de woningbouwprojecten en voor 39% uit de bedrijventerreinprojecten. De geraamde opbrengsten van kantoren in het totaal beslaan bijna 3%.



Wat betreft de woningbouwprojecten moet 28% van de nog te realiseren opbrengsten komen uit het project Het Vaneker. Het aandeel van de andere grote woningbouwprojecten als volgt: Brunink 18%, Roombeek-binnenstad 17% en De Eschmarke 21%. Dit is nagenoeg gelijk aan het MPG 2014.



Bij de bedrijventerreinen bedraagt het aandeel van de Usseleres bijna driekwart (74%) in het totaal van de nog te realiseren opbrengsten.



Bestemmingsreserve Gronduitgifte

Bij de vaststelling van het grondprijnsbeleid is afgesproken onttrekkingen uit de reserve te verantwoorden via het MPG en de jaarrekening. In 2014 is hier een bedrag van € 100.000 uitgenomen.

3.4.2 Af Te Sluiten Complexen (ATSC)

Per 1-1-2015 zijn er 3 grondexploitaties afgesloten welke nu in deze categorie worden meegenomen. Het betreft de grondexploitaties: Diekman Sport & Leisure, Unisson en Mobiliteitscentrum.

De actualisatie van te sluiten complexen leidt tot een verslechtering van het begrote resultaat met € 174.000. Dit is het gevolg van het verwerken van de boekwaarde en het bijstellen van de ramingen naar actuele inzichten. Zie ook bijlage 3.

3.5 Strategische voorraad (NIEGG en overige gronden)

Bij het vaststellen van de financiële beheersregels in 2012 is besloten om de strategische grondvoorraad die voorheen was opgenomen in het CVG (complex verspreide gronden) op te delen in Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de Overige gronden. Strategische grondvoorraad welke bestemd is voor toekomstige planontwikkeling wordt opgenomen in NIEGG en gronden welke niet bestemd zijn voor toekomstige planontwikkeling (o.a. ruilgronden, te verkopen gronden) worden opgenomen onder de Overige gronden.

NIEGG

In het NIEGG zit in totaal 59,4 ha. aan gronden en opstallen met een boekwaarde van € 22,1 miljoen. Hierop is in de afgelopen jaren € 9,5 miljoen afgewaardeerd op die gronden waar de boekwaarde hoger is dan de economische waarde. De balanswaarde bedraagt € 12,6 miljoen per 31-12-2014.

Overige gronden

In het administratieve complex – Overig zat in totaal 164,5 ha. aan gronden en opstallen met een boekwaarde van € 26,0 miljoen (€ 3,6 miljoen + € 22,4 miljoen). Er is € 15,8 miljoen afgewaardeerd op gronden waar de boekwaarde hoger is dan de economische waarde. Per 31-12-2014 bedraagt de balanswaarde € 10,2 miljoen (€ 1,9 miljoen + € 8,3 miljoen).

Het totaaloverzicht ziet er als volgt uit.

	Hectares	Boekwaarde	Afwaardering	Balanswaarde
NIEGG	59,4 Ha.	€ 22,1 miljoen	€ 9,5 miljoen	€ 12,6 miljoen
Overige gronden - ruilgronden	46,5 Ha.	€ 3,6 miljoen	€ 1,7 miljoen	€ 1,9 miljoen
Overige gronden - te verkopen	148,0 Ha.	€ 22,4 miljoen	€ 14,1 miljoen	€ 8,3 miljoen
Totaal	253,9 Ha.	€ 48,0 miljoen	€ 25,3 miljoen	€ 22,8 miljoen

Zie ook de bijlagen 4a en 4b.

Stille reserve

Daarnaast is er ook sprake van een stille reserve van € 11,2 miljoen, omdat er ook percelen bij zijn waarvan de boekwaarde lager is dan de economische waarde.

NIEGG	€ 3,5 miljoen
Administratief complex overig – ruilgronden	€ 3,2 miljoen
Administratief complex – te verkopen	€ 4,5 miljoen
Totaal Stille reserve	€ 11,2 miljoen

Ten opzichte van het MPG 2014 is sprake van een stijging met € 2 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door:

- NIEGG - hertaxatie € 0,2 miljoen -/-
- Overige gronden – verlagen boekwaarde DCW (en taxatie op basis van huidige bestemming) € 1,0 miljoen
- Overige gronden - toevoegen nieuwe complexen vanuit ATSC € 1,2 miljoen

3.6 Administratieve complexen

3.6.1 Erfpachtgronden

Onder de erfpachtgronden worden de complexen ondergebracht waarop de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. Jaarlijks wordt dit complex geactualiseerd.

In 2014 zijn er drie percelen met een totale oppervlakte van 0,39 hectare toegevoegd. Er is één perceel verkocht. In het complex Erfpachtgronden zit in totaal 20,0 hectare grond met een boek- en balanswaarde van € 9,8 miljoen.

De exploitatie van het complex Erfpachtgronden is in 2014 verslechterd met € 45.000. Dit is éénmalig nadelig door toevoegen van extra kosten.

3.6.2 Overige gronden

Zie paragraaf 3.4

3.6.3 Kleine projecten

Dit zijn de projecten waarbij de gemeente medewerking verleent aan particuliere initiatieven en waarbij de kosten worden verhaald middels het afsluiten van exploitatieovereenkomsten.

In totaal gaat het om ongeveer € 1,1 miljoen aan kosten en € 0,3 miljoen aan opbrengsten.

Het bestaat uit 35 projecten (MPG 2014: 68 projecten) met een positieve boekwaarde van € 0,76 miljoen en een begroot sluitend eindsaldo op 31-12-2014.

De actualisatie van het complex Kleine projecten leidt niet tot een verslechtering van het begrote resultaat.

In 2014 zijn er voor in totaal 152 woningen overeenkomsten afgesloten, waarvan 146 appartementen en 6 eengezinswoningen.

Programma Particuliere exploitatieovereenkomsten 2014

Projectnaam	MGW stuks	EGW stuks	Overig stuks	Overig m2	Opmerking
Stabilisatie zoutcaverne's			1		Overig
Appartementen Brookhuislanden	23				Onderdeel Stroinkslanden
Kalanderstraat				1.100	Toevoeging 1.100 m2 retail
Haaksbergerstraat 950 uitvaartcentrum			1		Realisatie uitvaartcentrum
Klein Boekelerveldweg		2			2 woningen
Hengelsestraat 67-71	30				Omzetting kantoren naar studentenwoningen
Goorseveldweg, Boink			1		Bedrijfsverplaatsing agv N18
Badweg Hoenink			1		Bedrijfsverplaatsing agv N18
Merelhof Espoortstraat	93				Omzetting verzorgingshuis naar wonen
Totaal	146	2	4	1.100	

3.6.4 Administratief overig

In het complex Administratief overig worden kosten en opbrengsten geadmistreerd m.b.t. specifieke functies die niet onder eerder genoemde complexen te verantwoorden zijn. Jaarlijks worden deze begrotingen geactualiseerd. Het saldo van het administratieve complex bedraagt per 31-12-2014 € 0,7 miljoen. Dit is een optelling van zowel positieve als negatieve bedragen.

De resultaten van de deelcomplexen zien er als volgt uit:

Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	€ 6,0 miljoen
Voorziening voor particuliere grondexploitaties en PPS-en	- € 7,8 miljoen
Bijzondere plankosten	€ 0,2 miljoen
Algemene grondproductiekosten	- € 4,0 miljoen
Uitwerking Stedelijke Koers	€ 6,3 miljoen
Totaal (ncw 1-1-2015)	€ 0,7 miljoen

Het complex laat op dit moment een positief saldo zien op ncw, derhalve behoeft er geen voorziening te worden getroffen. Winstneming kan ook nog niet aangezien het hier toekomstige opbrengsten betreft. Binnen het complex laten de herzieningen wel een positief effect zien van € 0,5 miljoen, welke veroorzaakt worden door de navolgende bijstellingen:

• Vrijval restant voorziening bedrijventerreinen (rente effect) (conform raadsbesluit ingezet voor afwaardering incurante kavels)	€ 0,2 miljoen
• Vrijval voorziening claims (claim Dura/Vermeer afgehandeld in grex Middengebied)	€ 0,2 miljoen
• Minder afdracht bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vanuit grexen	€ 0,2 miljoen -/-
• Vrijval restant GISV (geen verplichtingen meer ISV2) gehaald en vanaf 2016 onder AD vallen)	<u>€ 0,3 miljoen</u>
Totaal	€ 0,5 miljoen

De getroffen voorziening (€ 7 miljoen op ncw 31-12-2014) in het Administratieve complex overig is in 2014 verminderd met € 7,2 miljoen.

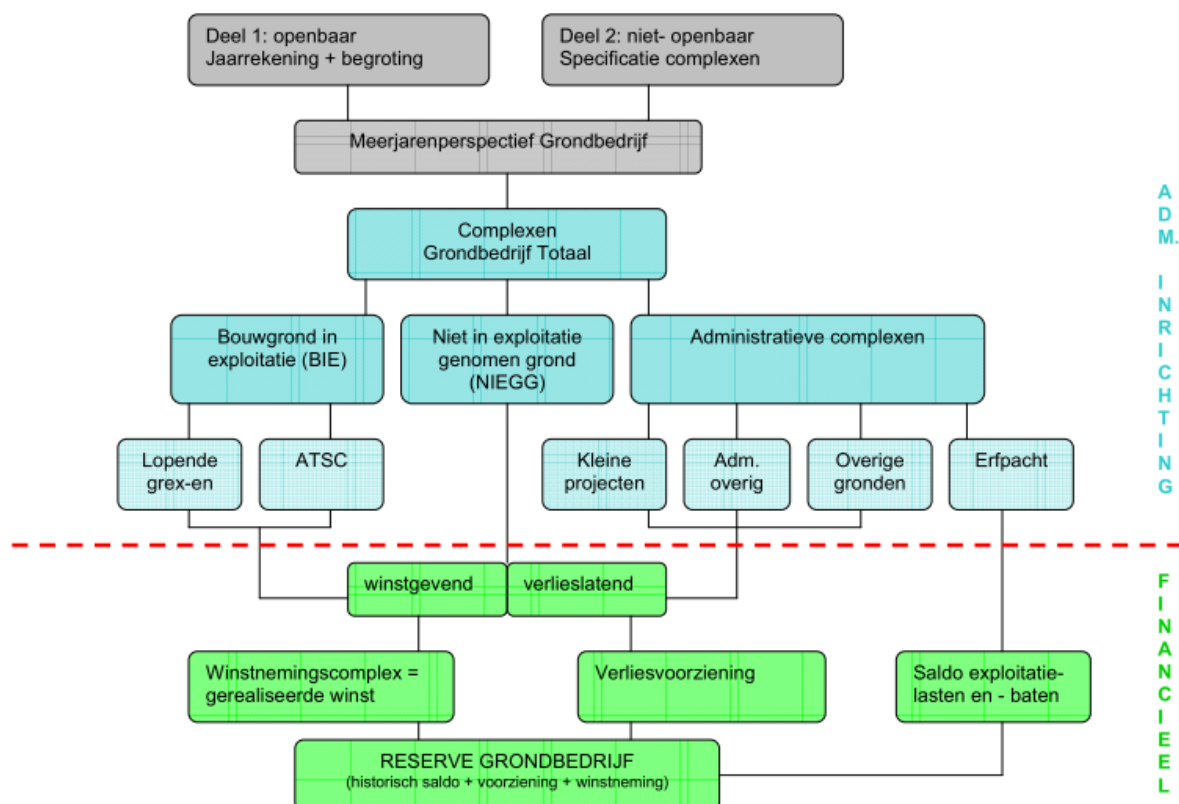
Deze verslechtering van € 0,2 miljoen van dit complex wordt veroorzaakt doordat er meer is verrekend met de getroffen voorziening dan eerder voorzien. Dit heeft een negatief effect op de reserve

3.7. Financiële stand per 31-12-2013 en weerstandsvermogen

3.7.1. Financiële stand per 31-12-2013

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

In onderstaand schema wordt in het groen weergegeven op welke wijze de Reserve Grondbedrijf zich vormt vanuit de resultaten per (deel)complex.



De Reserve Grondbedrijf wordt gevormd door de (in het verleden) behaalde winsten en de getroffen voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties (bouwgrond in exploitatie (BIE)), de Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de administratieve complexen.

Herziening MPG 2015			
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	€	0,21-	mln.
Af te sluiten complexen (BIE)	€	0,17-	mln.
NIEGG + Overige gronden	€	0,81-	mln.
Erfpachtgronden	€	0,04-	mln.
Overige Functionele Complexen	€	0,19-	mln.
Overige rechtstreeks t.l.v. reserve	€	0,00	mln.
Verslechtering reserve GB 31-12-2014	€	1,43-	mln.
MPG 2014 - reserve GB op 31-12-2014	€	10,69-	mln.
MPG'15 RESERVE GB op NCW 31-12-2014	€	12,12-	mln.
(alle bedragen op ncw 31-12-2014)			

De Reserve Grondbedrijf kende per 1-1-2014 een negatieve stand van € 10,2 miljoen. Op 31-12-2014 was deze met € 1,9 miljoen verslechterd naar een negatieve stand van € 12,1 miljoen.

Hieronder wordt deze verslechtering nader toegelicht.

1 Lopende grondexploitaties: verlieslatend	380.000-
Lopende grondexploitaties: winstgevend	167.000
2 Strategische grondvoorraad	809.000-
3 Erfpachtscomplex	45.000-
4 Af te sluiten complexen	174.000-
5 ACO (Administratief Complex Overig)	194.000-
6 Particuliere grondexploitaties	-
7 Overige mutaties t.l.v. reserve	3.000
Totale mutaties	1.432.000-

Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een afwaardering van de strategische grondvoorraad met circa € 800.000. Daarnaast zijn de verlieslatende lopende grondexploitaties (verder) verslechterd. De belangrijkste oorzaken van deze verslechtering zijn de grondprijzverlagingen van de woningbouwkavels (gemiddeld 3%), extra benodigde plankosten (o.a. toevoegen van de nieuwe grondexploitatie Boswinkel-oost), de uitfasering van de uitgifte voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren en de geraamde opbrengst- en kostenstijging (parameters). De financiële effecten hiervan zijn (gedeeltelijk) in positieve zin gecompenseerd door het verlagen van de rekenrente naar 4,5% (was 5%) en de gedeeltelijke vrijval van het gereserveerde bedrag voor bouwclaims.

3.7.2. Weerstandsvermogen

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

- 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);
- 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 verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit geeft inzicht in het weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een ratio voor alle risico's van de gemeente (gemeentelijke ratio) met daarnaast een in grondbedrijfratio als sturingsinstrument voor de activiteiten van het grondbedrijf.

Risicoanalyse en -simulatie

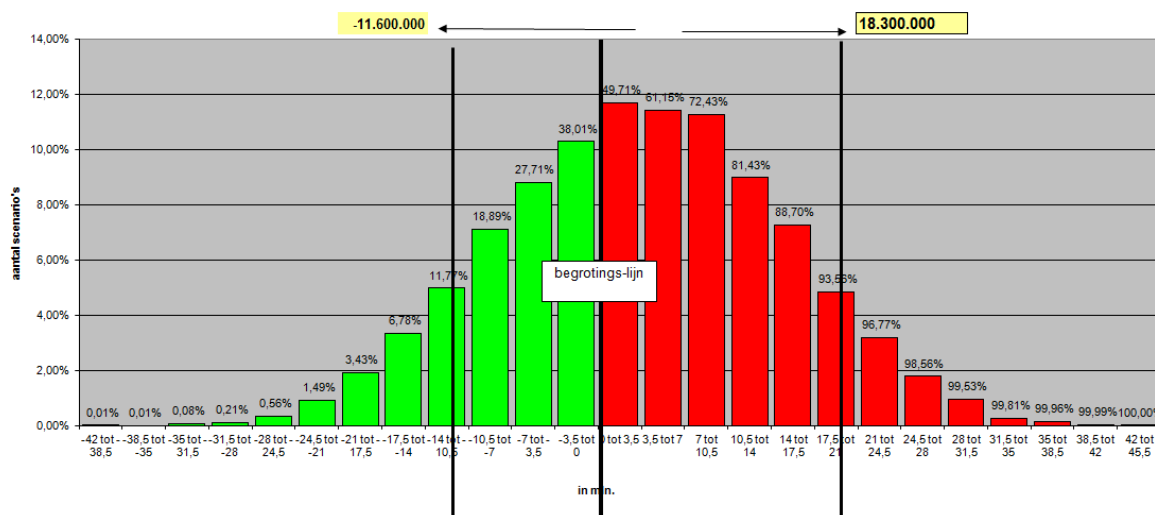
De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald op basis van het risicoprofiel (inschatting van kans en gevolg). De kans dat alle risico's tegelijkertijd met het maximale gevolg zullen optreden is zeer klein. Daarom wordt een lager bedrag gereserveerd om die risico's op te vangen.

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.

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de risicoanalyses van de grondexploitaties, de niet in exploitatie genomen gronden en de administratieve complexen is de risico-simulatie uitgevoerd.

De resultaten van de risicosimulatie zijn in de onderstaande grafiek weergegeven. Hieruit blijkt dat met 90% procent zekerheid kan worden gesteld dat de financiële positie van het grondbedrijf maximaal € 18,3 miljoen kan verslechteren ten opzichte van de huidige begrotingen als alle risico's zich tegelijk zouden voordoen. In het MPG 2014 werd rekening gehouden met een maximaal risico van € 18,9 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit is dus met € 0,6 miljoen gedaald.



De vorm van de grafiek is ten opzichte van het MPG 2014 nauwelijks gewijzigd. Op totaalniveau is de kans op een beter resultaat nog steeds kleiner dan de kans op een slechter resultaat. In totaliteit is het risicoprofiel is ten opzichte van eind 2013 licht verbeterd. Doordat er sprake is van reëel behoudend ramen laat de grafiek een evenwichtige verhouding zien.

Lopende grondexploitaties

De grondexploitaties gaan uit van behoudende ramingen. In de woningbouwprojecten zijn actuele, realistische programmeringen en faseringen verwerkt op basis van de Monitor Wonen en Werklocaties.

De belangrijkste oorzaken van de daling van de benodigde weerstandscapaciteit zijn:

- Aanpassing risico op de rentekosten. (Zie paragraaf 2.3.1).
- Aanpassing risico op plankosten in neutrale bandbreedte. Doordat vanaf 2016 de indirecte plankosten structureel gedekt worden vanuit de algemene dienst wordt verondersteld dat het nog resterende plankosten budget aansluit op de berekening herijking plankosten (POM) en er derhalve voldoende is om de plankosten tot einde looptijd te dekken (zie paragraaf 2.2).
- Positieve effecten risico's in grondexploitaties:
 - Velve – Lage Bothof: uitkomst onderhandeling exploitatie bijdrage in openbare ruimte
 - Beekwoude: vervallen risico minder uitgeefbare m2 door watergang, is nu opgenomen in grondexploitatie
 - Boddenkamp: opnemen positief risico op bouw- en woonrijpmaken
- Negatieve effecten risico's in grondexploitaties en overige complexen:
 - Eschmarke – Leuriks-Oost: opnemen risico op afboeken project i.v.m. vernietigen bestemmingsplan
 - Administratief complex overig (ACO): vervallen positieve risico op voorziening bedrijventerreinen, voorziening is volledig ingezet
 - Administratief complex overig (ACO): opnemen risico in realisatie taakstelling VTU

NIEGG en overige gronden

Het risicoprofiel van de strategische grondvoorraad behoeft door de aanpassing van de waarde naar aanleiding van de actuele taxaties niet te worden aangepast. De gronden en opstallen worden gewaardeerd op basis van de huidige bestemming. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige waarde. In het risicoprofiel wordt rekening gehouden met een grotere kans op een daling dan een stijging van de waarde.

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit wordt vooral gevormd door stille reserves.

Reserve Grondbedrijf	- 12,1 miljoen
Stille Reserve	11,2 miljoen
Beschikbare Weerstandscapaciteit	- 0,9 miljoen

Weerstandsvermogen

Om inzicht te krijgen in het weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt de beschikbare weerstandscapaciteit afgezet tegen de benodigde weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit – inclusief stille reserves – bedraagt 0,9 miljoen negatief. De op basis van de uitgevoerde risicoanalyses voor de lopende grondexploitaties en de functionele complexen berekende benodigde weerstandscapaciteit bedraagt € 18,3 miljoen.

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

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

3.8. Winstneming

Op basis van de uitkomsten van het MPG 2015 worden de voorzieningen op het benodigde niveau gebracht. De voorzieningen worden getroffen ten laste van de reserve.

Daarnaast wordt er voortijdig winst genomen met betrekking tot die complexen waar (een deel van) de begrote winst als zeker bestempeld mag worden. Er wordt binnen het MPG – conform de BBV - winstgenomen indien de gemaakte kosten en ook de geraamde nog te maken kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen. Elke volgende verkoop wordt dan gezien als gerealiseerde winst. Deze winstnemingen worden gestort in de reserve.

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

<u>Woningbouw</u>	Nog te nemen winst	Jaar van afsluiting complex
A. Diekman-wonen	€ 0,9	(2020)
B. Brunink	€ 4,5	(2030)
C. Vrijkomende locaties Brede School	€ 0,8	(2018)
D. Velve Lindenhof	€ 0,9	(2018)
Totaal woningbouw	€ 7.1	
<u>Bedrijventerreinen</u>	Nog te nemen winst	Jaar van afsluiting complex
1. Euregiopark II	€ 1,0	(2029)
2. B&S Park	€ 0,2	(2031)
Totaal bedrijventerreinen	€ 1.2	

Bedragen x € 1 miljoen

In totaal € 7,1 miljoen uit woningbouwprojecten (A t/m D) en € 1,2 miljoen uit bedrijventerreinprojecten (1 en 2). Het aangegeven jaartal betreft de einddatum wanneer de winst naar verwachting kan worden toegevoegd aan de reserve.

De verwachte nog te realiseren winst in het MPG 2014 bedroeg € 10,9 miljoen (op ncw 1-1-2015). Ten opzichte van het MPG 2014 is de verwachte nog te realiseren winst dus afgenomen met € 2,6 miljoen. Dit komt onder andere door het verlagen van de rente parameter, het doorschuiven van de jaarschijf plankosten 2014 naar 2015, het verhogen van de plankosten jaarschijf 2016, de verlaging van de grondprijzen en de aanpassing van de fasering.

3.9. Boekwaarde en financieringsbehoefte

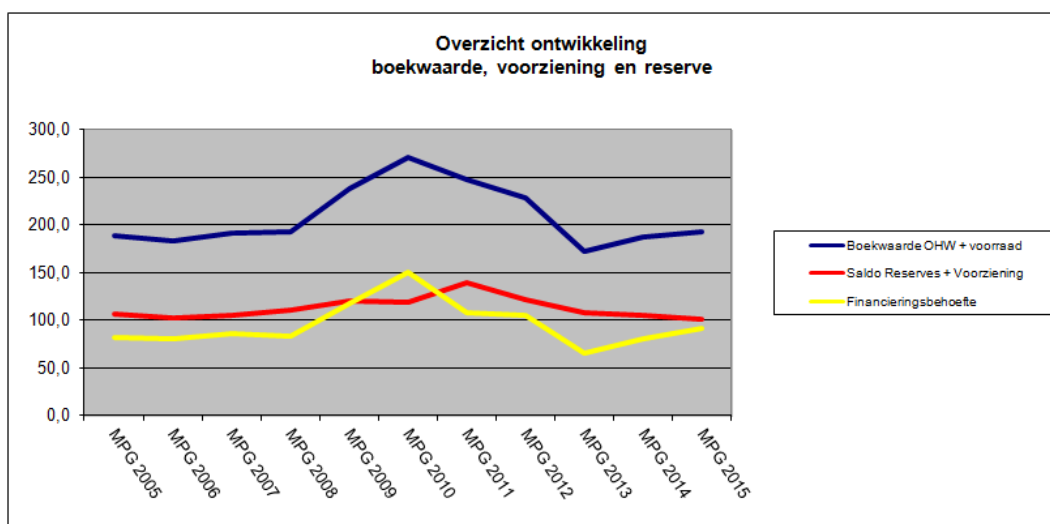
Naast de reserves en de voorzieningen geeft ook de ontwikkeling in de boekwaarde een beeld van de ontwikkeling binnen het grondbedrijf in de afgelopen jaren. De boekwaarde heeft betrekking op alle complexen in het grondbedrijf.

De boekwaarde heeft zich per complex en als totaal in 2014 als volgt ontwikkeld:

boekwaarde ontwikkeling Grondbedrijf

	MPG '14 boekwaarde 31-12-'13	mutaties '14	MPG '15 boekwaarde 31-12-'14
1 BIE (Bouwgrond in exploitatie)	132.032.476,64	-735.576,82	131.296.899,82
1b Kleine projecten	-231.463,04	-527.080,43	-758.543,47
2 ATSC	1.790.683,62	-1.092.307,62	698.376,00
3 "nog niet in expl." / B&A	0,00	0,00	0,00
4 Erfpachtgronden	9.550.550,30	241.040,00	9.791.590,30
5 Administratief Overig	-9.606.595,22	9.631.546,60	24.951,38
6 Strategische voorraad (NIEGG + Overige gronden)	49.634.774,85	-1.591.513,52	48.043.261,33
7 winstnemingscomplex	3.813.829,97	357.975,11	4.171.805,08
Boekwaarde OHW + voorraad	186.984.257,12	6.284.083,32	193.268.340,44
A verliesvoorziening	116.127.455,53	-2.024.459,93	114.102.995,59
B Reserve GB	-10.176.442,49	-1.940.640,20	-12.117.082,69
Reserves en Voorzieningen	105.951.013,04	-3.965.100,13	101.985.912,90
Financieringsbehoefte GB	81.033.244,09	10.249.183,45	91.282.427,55

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



In bovenstaande grafiek is de boekwaarde van alle gezamenlijke complexen opgenomen. Opvallend is de stijging in de periode 2008 t/m 2010. Deze stijging werd veroorzaakt door nieuwe strategische aankopen in het voormalige complex CVG, voorinvesteringen in de lopende grondexploitaties en het toevoegen van de grondexploitatie Roombeek-Binnenstad.

De afname in 2011 wordt met name veroorzaakt door het afsluiten van het project Marssteden.

De afname in 2012 komt door het verrekenen van de historische kosten Roombeek met de daarvoor getroffen voorziening alsmede het afsluiten van een 6 tal projecten (o.a. Horstlanden Veldkamp, B&S I en II). De afname in 2013 is vooral te verklaren door het uit productie nemen van grote delen van project de

Eschmarke in het kader van de uitwerking Stedelijk koers en door het aanpassen van de waarderingmethodiek van de strategische grondvoorraad (NIEGG en Overige gronden). De toename in 2014 wordt met name veroorzaakt door voorinvesteringen in de lopende grondexploitaties en het uitgeven van een bedrijfskavel in erfpacht. De toename in 2015 wordt met name veroorzaakt door het verrekenen van de (positieve) boekwaarde van het Administratief complex overig met de daarvoor bestemde voorziening.

De financieringsbehoefte (gele lijn) is het verschil tussen de boekwaarde lijn (blauw) en de lijn saldo reserves + voorziening (rood).

De financieringsbehoefte van het Grondbedrijf is in 2014 met € 10,3 miljoen gestegen: van € 81,0 miljoen naar € 91,3 miljoen.

3.10 Actualisatie kredietverlening

Om daadwerkelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren, moet de raad hiervoor een krediet beschikbaar stellen. Een krediet is het geldende uitgavenkader voor de gehele looptijd van het grondexploitatieproject.

Kader en spelregels

Eind 2012 heeft de Raad de Financiële verordening Gemeente Enschede vastgesteld. In de verordening zijn de belangrijkste beheersregels voor grondexploitaties opgenomen.

De regels en de rol van de raad ten aanzien van de kredieten zijn:

- Het kredietbedrag wordt berekend als de som van de nominale kosten, de rentekosten en kostenstijging. Het krediet wordt gedekt door de inkomsten - inclusief opbrengstenstijging - zoals geraamd in de grondexploitatie (art. 3.5)
- jaarlijks worden de grondexploitatiebegrotingen, de kredieten, de parameters en de risicoanalyses geactualiseerd en opgenomen in het MPG. De raad stelt het MPG vast inclusief de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen en kredieten (art. 4.1).
- Als de herziening van de grondexploitatiebegroting een overschrijding van het krediet met 5% of meer ten opzichte van het laatst vastgestelde krediet in het MPG tot gevolg heeft - met als ondergrens € 50.000 - wordt hierover verantwoording aan de Raad afgelegd in het MPG (art. 4.3).

Actualisatie van de kredieten in het MPG

Door het vaststellen van dit MPG worden ook de kredieten geactualiseerd. Om te voldoen aan de nieuwe regels zijn de kredieten van alle 'complexen' aangepast. De actualisatie leidt op totaalniveau tot de onderstaande aanpassing van de kredieten.

De kredietbedragen per project zijn opgenomen in het MPG 2015, deel 2.

Overzicht kredieten						
project	verstrekt krediet t/m 2014	gerealiseerde kosten per 31-12-2014	nog te realiseren kosten	totale kosten gres	aanpassing krediet	overschrijding krediet
Bouwgrond in exploitatie	751.452.451	634.350.619	122.500.937	756.851.556	5.399.105	0,7%
Af te sluiten complexen	2.485.678	698.376	493.464	1.191.840	1.293.838-	-
NIEGG en Overige gronden	59.525.905	50.673.184	4.052.856	54.726.040	4.799.866-	-
Kleine projecten	1.482.884	802.451	1.044.039	1.846.491	363.607	24,5%
Totaal	814.946.918	686.524.631	128.091.296	814.615.927	330.991-	0,0%

Verantwoording m.b.t. projecten met een overschrijding van het krediet van 5% of meer

In algemene zin zijn de overschrijdingen in de projecten te verklaren door:

- Verhoging van de boekwaarden bij de projecten (Vaneker en Usseleres) waar alleen voor de historische kosten + lopende jaarschijf (2015) nog te realiseren kosten wordt aangevraagd.
- Oplopende rentekosten door verdere uitfasering, op basis van de Monitor Wonen en Werklocaties
- Het feit dat er de afgelopen jaren een te groot deel van de geraamde plankosten is verbruikt, waardoor er nu extra plankosten/VTU aan de jaarschijven 2015 en 2016 moet worden toegevoegd
- Toevoegen kosten voor aanleg fietsbruggen F35 in project B&S Valley. Deze kosten worden gedekt door de beschikte provinciale en regionale subsidies.

Door toename van de kosten is extra krediet nodig.

Voor de verantwoording per project wordt verwezen naar hoofdstuk 11 "Bijlagen (overzicht kredieten)" van het vertrouwelijke deel 2.

In de loop van dit jaar zullen aan de raad de grondexploitaties waar de oorzaak van de overschrijding ligt in een gewijzigd kader ter besluitvorming worden voorgelegd.

4. DOORKIJK MPG

Er is een aantal ontwikkelingen en trajecten die effect zullen hebben op het komende MPG. Deze worden hierna kort toegelicht.

4.1 Relevante ontwikkelingen

Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in ontwikkelingen in beleid, ontwikkelingen in projecten en overige ontwikkelingen.

4.1.1 Ontwikkelingen in beleid

Algemeen: beleidsevaluatie en actualisatie van beleidskaders.

Zoals besloten naar aanleiding van het advies “Programmatisch sturen en monitoring” zullen beleidsnota’s worden geëvalueerd en - indien nodig – geactualiseerd worden.

Actualisatie van beleid kan positieve en negatieve consequenties hebben voor het MPG. De financiële effecten zullen in het voorstel worden aangegeven.

Richting aan ruimte

Het grondbeleid is de laatste jaren ingrijpend veranderd en staat ook de komende tijd voor grote nieuwe uitdagingen. De tijden dat gemeenten een actief grondbeleid voerden en grondverkoop veelal geld opleverde zijn voorbij. De gemeente is nu veel minder aan zet en krijgt steeds meer een rol in het aanjagen van projecten en het verleiden van marktpartijen om in de stad te investeren. De grootste opgaven voor de komende jaren zijn binnenstedelijk en niet meer in uitleggebieden. Dit betekent een ander grondbeleid. Het actieve grondbeleid is in Enschede al een tijd geleden losgelaten en omgezet in “nee, tenzij”. Dit situationele grondbeleid betekent dat per project een realisatiestrategie wordt gekozen: actief, passief dan wel faciliterend.

In het verleden heeft de gemeente grond aangekocht met het doel hier de behoefte aan woningen, kantoren en bedrijven op te realiseren. Nu de verwachtingen rond de groei van de economie niet zijn uitgekomen zijn er minder afnemers voor de aangekochte gronden. Jaarlijks betaalt de gemeente rente over de aangegane leningen waarmee de gronden zijn gefinancierd. Daardoor zijn de gronden een kostenpost op de gemeentelijk balans geworden. In de vorige collegeperiode is een stevig begin gemaakt met het oplossen van de grondproblematiek. Onder andere door een forse ingreep in de projectenportefeuille (Stedelijke Koers 2012). Het programma voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren is toen fors teruggebracht.

Het proces naar een solide grondbedrijf is daarmee echter nog niet afgerond. De gemeente heeft geen leidende rol meer, maar wil wel regie houden op gebiedsontwikkeling in een markt waarin het steeds minder eigenaar van de gronden is. De grote uitdaging voor de komende periode is dus te zorgen voor enerzijds een solide grondbedrijf, maar anderzijds ook de slag te maken naar een nieuwe vorm van gebieds- en locatieontwikkeling maken. In die nieuwe manier van werken hebben we een helder beeld welke waarden belangrijk zijn bij ruimtelijke plannen, stellen we ons uitnodigend op naar investerende partijen en beschikken we over instrumenten waarmee we gewenste initiatieven kunnen faciliteren en ongewenste projecten kunnen stoppen.

Deze transitieslag vindt plaats in het traject “Richting aan Ruimte”, een strategie voor gebieds- en locatieontwikkeling nieuwe stijl”. De ondertitel geeft de essentie aan waar deze koers voor staat. Concreet levert “Richting aan Ruimte” het volgende op:

- Een afwegingskader waarmee ruimtelijke initiatieven kunnen worden gewogen (het scheppen van helderheid zowel intern als extern over de afwegingen die de gemeente maakt bij ruimtelijke initiatieven)
- Het ontwikkelen van een (nieuwe) rol en werkwijze van de gemeente richting ruimtelijke initiatieven
- Een prioritering van projecten inclusief de financiële gevolgen indien projecten worden stop gezet of uitgefaseerd.

Een van de belangrijkste doelen van “Richting aan Ruimte” is om de risico’s in de grondportefeuille verder terug te brengen en daardoor een nieuw perspectief voor gebiedsontwikkeling te creëren. De financiële effecten hiervan komen op zijn vroegst in het MPG 2016 en de programmabegroting 2017 terug.

Actualisatie Nota Grondbeleid 2010

Na het afronden van Richting aan Ruimte zal de Nota Grondbeleid uit 2010 worden geactualiseerd. Uitgaande van de huidige planning van Richting aan Ruimte zal dit naar verwachting in het 4^e kwartaal van 2015 – begin 2016 plaatsvinden.

Actualisatie Beheersregels Grondexploitaties

Na het afronden van Richting aan Ruimte en de actualisatie van de Nota Grondbeleid uit 2010 moeten de Beheersregels Grondexploitaties ook worden aangepast. Uitgaande van de huidige planning van Richting aan Ruimte zal dit naar verwachting in 2016 gebeuren. De financiële verordening zal vervolgens ook worden geactualiseerd.

Onderzoek rekenrente

De rente parameter heeft verreweg de grootste invloed op het MPG. In dit MPG is deze rente aangepast en verlaagd naar 4,5%. De hoogte van de hanteren parameter rente wordt op dit moment opnieuw onderzocht. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal er een opnieuw discussie plaatsvinden over hoe om te gaan met name deze parameter.

4.1.2. Ontwikkelingen in projecten

Monitoren en regelmatig de portefeuille heroverwegen

Regelmatig zal de projectenportefeuille worden heroverwogen. Structureel via PDCA cyclus / monitoring en ‘groot’ eind najaar 2015). Ook nieuwe initiatieven zullen hierbij worden betrokken. Niet alleen kijken of ruimte is voor nieuw initiatief maar ook of lopende initiatieven nog bijdragen aan de doelstellingen. Zie verder paragraaf 4.1.1. “Richting aan Ruimte”

Grondoffensief: beter vermarkten kavels / grondverkoop stimuleren.

Verbetering van de kavelverkoop betekent onder andere het verder verbeteren van de kwaliteit van kaveluitgifte. Hiervoor creëren we een aantal nieuwe instrumenten en verbeteren we de bestaande processen. De stimuleringsregeling “Bouwkostenscan” is in 2014 wederom met succes ingezet en wordt ook in 2015 gecontinueerd. Hierbij kunnen optanten voor een kavel op kosten van de gemeente een bouwkostencalculatie laten maken en krijgen zij in een vroegtijdig stadium duidelijkheid over de haalbaarheid van hun plannen. Al leidt dit tot meer persoonlijke begeleiding van optanten. Daarnaast zijn de verkoopvoorwaarden verruimd (langere reserverings- en betalingstermijnen) om kopers meer tijd te geven hun huidige woning te verkopen.

Ambachtsschool

De Ambachtsschool wordt verkocht via een makelaar. Het bestemmingsplan zal aangepast worden. Vanwege de slechte staat van onderhoud is een verdere afwaardering in de toekomst is niet uitgesloten.

DNA Tweekelerveld

Vanwege zowel de gewijzigde marktomstandigheden alsmede de gemeentelijke prioritering - zoals bepaald in de Stedelijke Koers - zullen enkele locaties in Tweekelerveld op middellange termijn niet tot ontwikkeling komen. In 2015 zal middels het traject Richting aan Ruimte de ontwikkeling van Tweekelerveld op middellange termijn opnieuw worden afgewogen.

De Eschmarke, deelplan Leuriks-oost

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan voor deelplan Leuriks oost vernietigd. Hierdoor ligt de ontwikkeling van dit plan nu stil. Een heroverweging is noodzakelijk is. Er wordt een advies voorbereid over het vervolg van dit plan. De heroverweging zal gebeuren in het kader van het traject “Richting aan Ruimte, Gebieds- en locatieontwikkeling nieuwe stijl”. In de jaarschijf 2015 van de grondexploitatie Leuriks-oost worden geen plankosten opgenomen.

GEM Zuiderval

Het tekort in de GEM Zuiderval is vanaf 2014 groter dan de contractueel gemaakte afspraken. De gemeente Enschede en AM zijn daarom in onderhandeling over de toekomst van de GEM Zuiderval. Deze onderhandeling kan enerzijds leiden tot het *continueren* van de GEM Zuiderval met gewijzigde financiële afspraken of tot een beëindiging van de GEM Zuiderval.

4.1.3. Overige ontwikkelingen

Samenwerking en afstemming grondbedrijven Netwerkstad.

De grondbedrijven van de netwerksteden hebben in 2014 wederom intensief samengewerkt. Dit omvatte onder meer het gezamenlijk zoeken naar oplossingen voor het weer gezond maken van de grondbedrijven en een gezamenlijke lobby richting provincie voor aanpassing van de regelgeving en afboekstrategieën. Daartoe is onder andere de financiële positie van de grondbedrijven van de netwerkstad gemeenten in beeld gebracht.

Daarnaast is ook op operationeel vlak intensief samengewerkt, bijvoorbeeld door de parameters voor de grondexploitaties (opbrengstijging, kostenstijging, rente etc.) onderling af te stemmen. Samenwerken en afstemming op netwerkstadniveau is een continue proces waarop ook in 2015 en verder ingezet zal worden.

4.2. Marktontwikkelingen en MPG-prognoses

4.2.1 Wonen

Nieuwbouw:

De Enschedese woningmarkt trekt aan. Er zijn in 2014 113 nieuwbouwwoningen verkocht: 13 goedkope woningen (<€ 170.000), 67 middeldure woningen (> € 170.000 en < € 210.000,--) en 33 dure woningen (> € 210.000). Het gaat daarbij om 13 appartementen en 100 grondgebonden woningen. Het zijn vooral nieuwbouwwoningen die zeer recent op de markt zijn gekomen die zijn verkocht. In de woonvisie wordt uitgegaan dat jaarlijks circa 130 projectmatige woningen worden verkocht.

In 2013 werden slechts 42 woningen verkocht.

Er is ruimte om nieuwe woningen op de markt te zetten. Er zitten nog ongeveer 210 nieuwbouwwoningen in de pijplijn. Het gaat hier om plannen waarvoor de bouwvergunning is verleend, maar die nog niet gerealiseerd zijn. De verwachting is dat in 2014 circa 150-200 woningen zullen worden opgeleverd.

Begin 2015 stonden nog 121 nieuwbouwwoningen te koop: 81 appartementen en 40 grondgebonden woningen. Van de te koop staande nieuwbouwwoningen behoren 51 woningen tot het goedkope, 11 tot het middeldure en 59 tot het dure segment.

Bestaande voorraad

De markt van bestaande woningen is nog steeds ontspannen. De huidige woningmarkt is ten opzichte van voorgaande begin wel minder ontspannen geworden: begin 2013 stonden 27 woningen per verkochte woning te koop, begin 2014 was dit gedaald naar 14 woningen en begin 2015 naar 11 woningen. Het aantal te koop staande woningen in de bestaande voorraad neemt licht af. Het aantal verkochte woningen in de bestaande voorraad is in 2014 toegenomen. In 2014 zijn circa 940 bestaande woningen verkocht. Dit is ruim honderd meer dan in 2013.

In de woonvisie wordt uitgegaan van sloop van gemiddeld 150 woningen per jaar. Dit is onder andere gebaseerd op de opgave van de corporaties. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld per jaar 200 woningen gesloopt. In 2014 zullen er naar verwachting slechts 50 woningen worden gesloopt.

In 2014 zijn 27 woningen gesloopt; 5 koopwoningen en 22 huurwoningen. In 2015 zullen naar verwachting veel woningen worden gesloopt; er is in 2014 een sloopvergunning voor Boswinkel verleend voor 329 woningen. Ook is een sloopvergunning verleend voor 190 woningen in het Bijvank. Beide slooppogingen zullen nog gerealiseerd moeten worden..

Verwachtingen woningmarkt

In Enschede trekt de woningmarkt voorzichtig aan. Dit blijkt ook uit de verkoopcijfers (zie hiervoor). Redenen hiervan zijn onder andere het feit dat er sprake is van een 'pril positivisme' in de markt door de zeer lage hypotheekrente, de forse huurverhoging voor scheefwoners, de lage verkoopprijzen / het relatief dure alternatief huur en het ruime aanbod.

Daarnaast zijn er echter ook nog steeds ontwikkelingen die een negatieve werking hebben op de woningmarkt, onder andere: restschulden, de hoge werkloosheid, een groeiend aantal zzp-ers (krijgen minder makkelijk een hypotheek, verdere aanscherping van de hypotheekbeisen en een concurrentienadeel van nieuwbouw ten opzichte van de bestaande koopvoorraad (o.a. overdrachtsbelasting en het lage BTW tarief voor verbouw tot 1-7-2015.)

MPG-prognose wonen

In de Stedelijke koers wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 120 grondgebonden woningen, 10 appartementen en 40 kavels per jaar.

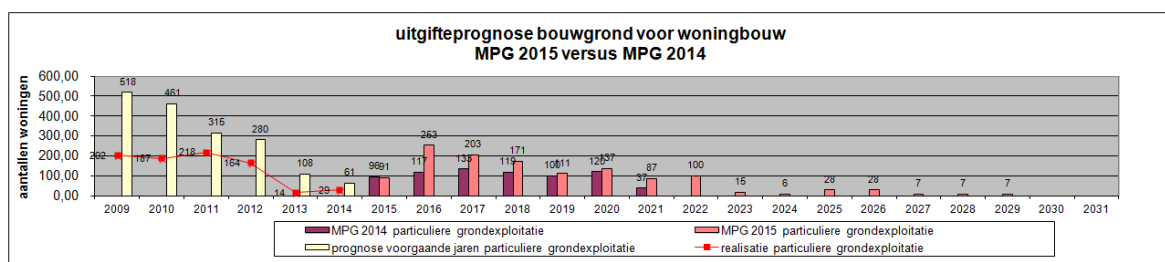
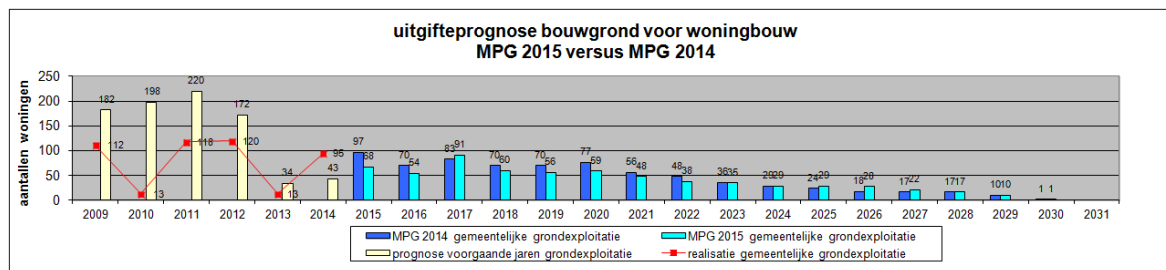
In totaal waren er op 1 januari 2015 89 opties op woningen (waarvan ongeveer de helft al is belegd in koopovereenkomsten welke in 2015 zullen worden getransporteerd). Vooral in de projecten Roombeek en Boddenkamp.

Het MPG 2015 gaat uit van een verwachte gronduitgifte voor in totaal 159 woningen: in gemeentelijke projecten 68 woningen en in particuliere projecten 91 woningen. Hieronder is een overzicht opgenomen waarin dit per project staat aangegeven, gesplitst naar gemeentelijke plannen en plannen van (deels) derden.

Projectnaam	begroot MPG 2015	Nog uit te geven t/m 2020	Nog uit te geven na 2020
De Eschmarke	4	64	71
Diekman wonen	1	6	0
Brunink	5	26	47
Vaneker (schil)	5	30	45
Gessinkweg Bijvank	1	6	0
Kansrijke stedelijke locaties	4	11	9
Hardick en Seckel	10	28	6
Binnenstad Roombeek	38	185	73
Rosinkweg Usselo	0	4	4
Vrijkomende locaties Bredeschool Stadsveld	0	26	0
Westerval	0	2	2
Totaal gemeentelijke projecten	68	386	255
De Laares	47	148	0
Bleekerij	10	52	14
Beekwoude	10	60	9
Bothoven	7	7	0
GEM Zuiderval	9	186	100
Winkelcentrum Stokhorst	0	0	42
ADT (Zuidkamp en overig)	8	92	63
Twekkelveld	0	28	28
Oost-Boswinkel, deelplan DWPL	0	206	0
Stroinkslanden 2015	0	10	29
Velve Lindenhof	0	177	0
Totaal particuliere projecten	91	966	285
Eindtotaal	159	1352	540

De MPG uitgifteprognose woningbouw laat zien dat tot einde looptijd (2030) in totaal nog 1.892 woningen gerealiseerd moeten worden. Het gaat om 641 woningen uit gemeentelijke grondexploitaties en om 1.251 woningen uit particuliere grondexploitaties.

Tot en met 2020 gaat het om 1.352 woningen: 386 woningen uit gemeentelijke projecten en om 966 woningen uit particuliere projecten. De door de gemeente te realiseren aantallen woningen zijn meer gespreid over de totale looptijd.



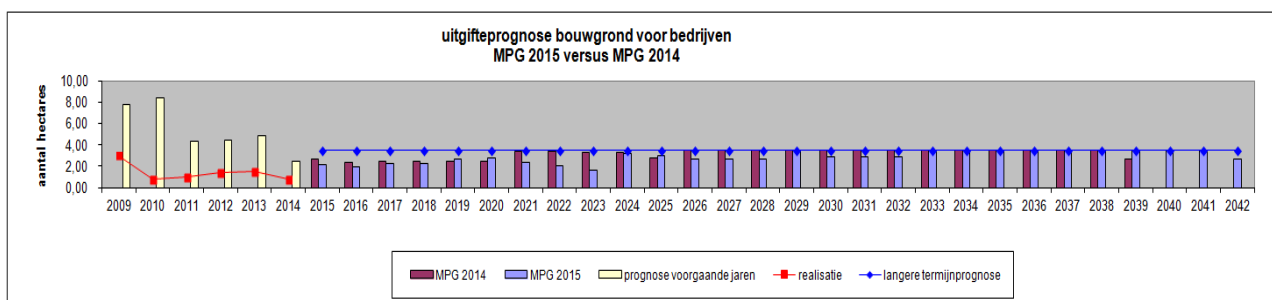
In totaal waren er op 31-12-2014 89 opties op woningen. Hiervan is ongeveer de helft al belegd in koopovereenkomsten welke in 2015 zullen worden getransporteerd. Het gaat hier vooral om kavels in Roombeek en Boddenkamp.

4.2.2. Bedrijventerreinen

De verwachting is dat de vraag naar kavels voorlopig niet sterk zal groeien. Bedrijven zitten als gevolg van de economische crisis 'ruim in hun jasje'. Wanneer de economie weer aantrekt, dan zullen zij eerst deze ruimte (weer) benutten. Nieuwbouw van kantoren of bedrijfsruimte is op dit moment bovendien lastig te realiseren omdat het in de huidige markt moeilijk is om het benodigde kapitaal aan te trekken.

Het MPG 2015 gaat uit van een verwachte gronduitgifte in 2015 van 21.437 m² bedrijventerrein. Hieronder is een overzicht opgenomen waarin dit per project staat aangegeven.

Projectnaam	Prognose 2015 (in m ²)	Nog uit te geven t/m 2020 MPG	Nog uit te geven na 2020 MPG
Binnenstad / Roombeek	0	4.500	4.500
Euregiopark II	6.849	33.629	54.756
Josink Es	5.429	33.019	24.851
Usseleres	0	8.000	567.834
Westerval	1.707	11.219	2.032
Hardick & Seckel	1.856	8.831	1.181
Twekkeleres (3 ^e havenarm)	5.596	26.207	0
ADT (Deventerpoort)	0	14.218	7.110
Eindtotaal	21.437	139.623	662.264



De fasering in de grondexploitaties in dit MPG 2015 is gebaseerd op de op 10 maart 2014 door de raad vastgestelde bedrijventerreinenvisie netwerkstad. Hierdoor wordt ook aangesloten op de in de Stedelijke Koers (2012) opgenomen gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 3,5 hectare. Het ADT is in het MPG 2015 toegevoegd. De niet verkochte opbrengsten uit 2014 en de Usseleres zijn verder uitgefaseerd. Gevolg hiervan is dat de fasering nu loopt van 2015 tot en met 2042.

In totaal waren er op 31-12-2014 8.500 m² opties op de bedrijventerreinen Euregiopark II (8.000 m²) en Roombeek binnenstad (500 m²).

4.2.3. Kantoren

In MPG 2015 wordt uitgegaan van een gronduitgifte van 17.700 m² bvo kantoren.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de uitgifteprognose per project.

Projectnaam	Prognose 2015 (in m ² bvo)	Nog uit te geven t/m 2020 MPG	Nog uit te geven na 2020 MPG
Binnenstad / Roombeek	529	3.289	5.939
B&S Valley	12.500	12.500	24.925
GEM Zuiderval	671	12.026	7.381
Totaal lopende projecten	13.700	27.815	38.245
B&S park (Colleseum)	4.000	4.000	0
Totaal Af te sluiten projecten	4.000	4.000	0
Eindtotaal	17.700	31.815	38.245

De MPG uitgifteprognose kantoren laat zien dat t/m 2020 in totaal nog bijna 32.000 m² bvo uitgeefbaar is. Tot het einde van de looptijd (2031) is in totaal nog 70.000 m² bvo uitgeefbaar. Dit komt neer op een verwachte gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ruim 4.100 m² bvo. In de Kantorennota wordt de uitgifte geraamd op gemiddeld circa 4.500 m² bvo per jaar.

Eind 2014 waren er geen opties.

Bijlage 0 Begrippenkader MPG

Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten):

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

Bestuurlijke kaders van een project:

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

Boekwaarde:

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

Complex:

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

Economische waarde:

De waarde van een onroerend zaak in het vrije economisch verkeer

Eindwaarde:

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

Grondexploitatieberekening

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

Gevoeligheidsrisico's:

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

Grondbedrijf

De administratieve eenheid grondbedrijf waarbinnen BIE, NIEGG en administratieve complexen 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.

Ramingrisico's:

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

Reserve Grondbedrijf:

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

Risico's Grondbedrijf:

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

Risicosimulatie:

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

Spreidingsrisico

Synoniem voor ramingsrisico.

Stille reserve:

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

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

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Voorzichtigheidsbeginsel:

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

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

Voorziening:

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

Weerstandsparagraaf:

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

Weerstandsvermogen Grondbedrijf:

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

BIJLAGE 1 Tarieven Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

De (maximale) bijdrage wordt berekend over een x-bedrag per m2 uitgeefbaar terrein voor respectievelijk (grondgebonden) woningbouw, bedrijventerrein, kantoren / horeca en maatschappelijke voorzieningen. Voor gestapelde woningbouw wordt een bedrag per appartement gerekend. Voor kantoren / horeca een bedrag per m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op het moment dat dit groter is dan het aantal m2 uitgeefbaar.

De jaarlijkse indexering van de bedragen is gekoppeld aan de ontwikkeling van de parameter kostenstijging uit het MPG. Voor 2015 worden de volgende tarieven gehanteerd:

Woningbouw	€ 10,67 per m2 uitgeefbaar terrein
Woningbouw	€ 1.067,00 per appartement (zelfstandige wooneenheden)
Bedrijven	€ 7,46 per m2 uitgeefbaar terrein
Kantoren / horeca	€ 7,46 per m2 uitgeefbaar terrein
Kantoren / horeca	€ 7,46 per m2 BVO (indien groter dan uitgeefbaar terrein)
Maatschappelijke voorzieningen	€ 7,46 per m2 uitgeefbaar terrein
Maatschappelijke voorzieningen	€ 7,46 per m2 BVO (indien groter dan uitgeefbaar terrein)
Kunst	1 % van de kosten sloop en bouw- en woonrijpmaken, inclusief hoofdinfrastructuur toe te rekenen aan het plan

Bijlage 2a

Bouwgrond in exploitatie (lopende grondexploitaties)

Overzicht mutaties jaarsnede 2014 per complex

MPG nr.	CP nr.	Project	Boekwaarde per 31-12-2013	Mutaties 2014			Boekwaarde per 31-12-2014
				Gerealiseerde kosten	Gerealiseerde opbrengsten	Saldo kosten en opbrengsten	
1.1.1.10	122	Eschmarke, De	11.088.382	1.734.991	37.500	1.697.491	12.785.873
1.1.1.13	128	Diekman, Het	-3.994.505	-134.231	160.331	-294.562	-4.289.067
1.1.1.14	129	Brunink, Het	3.694.787	465.933	0	465.933	4.160.720
1.1.1.15	130	Vaneker, 't	28.254.471	1.707.115	1.353.381	353.734	28.608.205
1.1.1.18	133	Diekman, S&L	2.161.558	535.951	266.685	269.266	2.430.824
1.1.1.19	145	Beekwoude	3.117.359	288.697	0	288.697	3.406.057
1.1.1.20	132	WC Stokhorst	-552.316	46.066	244.332	-198.265	-750.581
1.1.2.03	123	Rosinkweg, Usselo	556.410	49.931	0	49.931	606.341
1.2.1.18	470	Laares, De	4.116.137	1.407.810	802.723	605.086	4.721.223
1.2.1.21	233	Twekkelveld	3.753.157	184.537	3.367.995	-3.183.457	569.699
1.2.1.23	239	Geessinkweg-Bijvank	283.970	149.244	0	149.244	433.214
1.2.1.29	257	Vrijkomende locaties Brede School Stadsveld	-1.015.591	-36.675	0	-36.675	-1.052.266
1.2.1.31	260	Kansrijke Stedelijke Locaties	1.200.868	150.058	891.630	-741.572	459.296
1.2.1.32	261	Bothoven, De	-808.255	-4.505	1.342.876	-1.347.381	-2.155.635
1.2.1.33	950	Binnenstad - Roombeek (excl. dpl. Roombeek)	-11.698.802	6.175.633	6.741.119	-565.487	-12.264.288
1.2.2.22	248	Blekerij (vnl. Texoprint)	1.044.184	76.232	180.925	-104.693	939.491
1.2.2.27	254	Stroinkslanden 2015	249.642	32.356	160.000	-127.644	121.998
1.2.2.28	256	Velve Lindenhof	-10.517.301	1.965.633	863.276	1.102.357	-9.414.945
2.1.1.08	287	Euregiopark II	6.100.804	367.074	483.864	-116.790	5.984.014
2.1.1.10	289	Josink-es	9.949.164	578.227	989.552	-411.325	9.537.839
2.1.1.13	297	Unisson bedrijventerrein	647.587	55.767	583.553	-527.785	119.801
2.1.1.14	294	Usseleres	37.667.523	2.086.621	0	2.086.621	39.754.144
2.1.1.16	299	B&S Valley	3.172.788	707.896	2.514.556	-1.806.660	1.366.128
2.2.1.08	328	Westerval	1.487.551	125.296	0	125.296	1.612.846
2.2.1.09	321	Zuiderval GEM	11.150.807	597.738	383.260	214.478	11.365.285
2.2.1.10	394	Muziekkwartier	11.242.803	1.625.099	770.000	855.099	12.097.902
2.2.1.11	331	Zuiderval MC	10.027.837	590.867	0	590.867	10.618.704
2.2.1.17	296	Twekkeler-es (3e havenarm)	2.907.526	169.252	0	169.252	3.076.778
2.2.1.18	333	Hardick & Seckel	6.846.949	470.703	162.609	308.094	7.155.043
2.2.2.06	335	MST Haaksbergerstraat	-103.016	13.523	0	13.523	-89.493
Subtotaal lopende grex MPG 2014			132.032.477				
Af: afgesloten grondexploitaties			0				
Bij: nieuwe grondexploitaties			0				
1.2.1.34	249	Oost Boswinkel, deelplan Woonplaats	0	24.440	642.688	-618.248	-618.248
Totaal lopende grondexploitaties MPG 2015			132.032.477	22.207.276	22.942.853	-735.577	131.296.900

Bouwgrond in exploitatie (lopende grondexploitaties)
Overzicht te verwachten eindresultaat

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2015 DEEL 1

Bijlage 3

Af Te Sluiten Complexen

MPG 2015

Overzicht resterende kosten en opbrengsten van afgesloten grondexploitaties

complexnummer	Complexnaam	Boekwaarde 31-12-2013	Realisatie '14 (incl. verrekening)	Boekwaarde 31-12-2014	Nog te realiseren			begroot eindresultaat	
					Rente 4,5%	kosten	opbr.	op Ew 31-12-15	op NCW 31-12-2014
Per 31-12-2014 reeds afgesloten grondexploitaties									
103	Broekheurnerrondweg-Noord	60,90	-60,90	0,00	0	480	0	480	459
105	t Zwering	125,62	-125,62	0,00	0	480	0	480	459
111	Ruwenbos	132,29	-132,29	0,00	0	2.400	0	2.400	2.297
125	Woonwagencentrum herinr.	7.731,62	-7.731,62	0,00	0	38.640	0	38.640	36.976
126	Helmerzijdeweg	0,00	0,00	0,00	0	480	0	480	459
127	Hanenberglenden	165,00	-165,00	0,00	0	480	0	480	459
131	Wozoco Boekelo	110,00	-110,00	0,00	0	4.800	0	4.800	4.593
136	Lonneker Erf	164.263,76	-164.263,76	0,00	0	7.080	2.400	4.680	4.478
146	Lonneker Spoorzone	69.731,77	-69.731,77	0,00	0	9.840	35.860	-26.020	-24.900
218	Horstlanden Veldkamp	158.434,76	-158.434,76	0,00	0	24.480	1	24.479	23.425
235	Bultsweg	902,00	-902,00	0,00	0	480	0	480	459
236	Veldstraat	-0,40	0,40	0,00	0	480	0	480	459
238	De Mooienhof 2e fase	55,00	-55,00	0,00	0	960	0	960	919
241	HTS locatie	110,00	-110,00	0,00	0	960	0	960	919
242	Oosterstraat	55,00	-55,00	0,00	0	480	0	480	459
243	Schurinksweide	2.588,64	-2.588,64	0,00	0	480	0	480	459
244	Voortsweg 56-60	255,02	-255,02	0,00	0	5.760	0	5.760	5.512
244.1	Roomweg	110,00	-110,00	0,00	0	480	0	480	459
251	Blekerstraat/Haaksbergerstr	0,00	0,00	0,00	0	480	0	480	459
252	Auto Fischer	704,00	-704,00	0,00	0	480	0	480	459
253	G. de Veerstraat	55,00	-55,00	0,00	0	480	0	480	459
258	Waalstraat / Dollardstraat	-152.241,88	152.241,88	0,00	0	480	0	480	459
280	B&S I	528.735,67	-528.735,67	0,00	0	0	0	0	0
281	Marssteden	169.012	-169.011,55	0,00	0	39.480	0	39.480	37.780
282	Euregiopark	87,24	-87,24	0,00	0	17.040	0	17.040	16.306
283	B&S II	734.510,50	-36.134,50	698.376,00	31.427	48.000	698.376	79.427	76.007
284	Distributiecentrum	137,48	-137,48	0,00	0	25.680	0	25.680	24.574
288	Grote Plooy	-49,40	49,40	0,00	0	480	0	480	459
290	Kanaalzone IJsbaan	6,35	-6,35	0,00	0	7.680	0	7.680	7.349
298	Arke stadion 2de ring	55,00	-55,00	0,00	0	2.880	0	2.880	2.756
325	Van Gend & Loos terrein	110,00	-110,00	0,00	0	480	0	480	459
334	Winkelcentrum Deppenbroek	0,00	0,00	0,00	0	480	0	480	459
392	Stationsomgeving	0,00	0,00	0,00	0	217.717	0	217.717	208.342
393	Van Heekplein	104.731,13	-104.731,13	0,00	0	480	0	480	459
431	Dish-hotel	0	0,00	0,00	0	480	0	480	459
Totaal complexen per 31-12-2014		1.790.683,62	-1.092.307,62	698.376,00	31.427	462.037	736.637	455.203	435.601

Bijlage 3

Af Te Sluiten Complexen

MPG 2015

Overzicht resterende kosten en opbrengsten van afgesloten grondexploitaties

complex- nummer	Complexnaam			Boekwaarde 31-12-2014	SOM Rente/KS/ OS	Nog te realiseren		Verwacht eindresultaat 31-12-15	Resultaat op NCW 31-12-2014
						kosten	opbr.		
nog toe te voegen complexen per 1-1-2015									
verlieslatende complexen									
297	Unisson			119.801	5.391	0	22.876	102.316	97.910
133	Diekman Sport en Leisure			2.430.824	109.387	498.643	1.060.560	1.978.294	1.893.104
331	Mobiliteitscentrum			10.618.704	477.842	770.676	222.500	11.644.722	11.143.274
999				0	0	0	0	0	0
Sub totaal				13.169.329	592.620	1.269.319	1.305.936	13.725.332	13.134.289
Winstgevende complexen									
999				0	0	0	0	0	0
Sub totaal				0	0	0	0	0	0
Per 1-1-2015 toe te voegen complexen				13.169.329	592.620	1.269.319	1.305.936	13.725.332	13.134.289
ATSC alle complexen				13.867.705	624.047	1.731.356	2.042.573	14.180.535	13.569.890

Bijlage 4a

Voorraad verspreide gronden boekwaarde- en voorraadontwikkeling 2014 boekwaardeontwikkeling 2014

Groep	boekwaarde per 31-12-2013	Mutaties 2014					boekwaarde per 31-12-2014	verplichtingen	boekwaarde + verplichtingen
		verwervingen	overige kosten	verkoop	overboekingen	Totaal			
NIEGG	23.360.031	-929.634	427.063	-796.788	0	-1.299.358	22.060.673	941.000	23.001.673
Overige gronden - ruilgronden	3.715.507	166.069	55.932	-383.940	0	-161.939	3.553.568	785.089	4.338.657
Overige gronden - te verkopen	22.383.607	5	0	-111.745	0	-111.740	22.271.867	1.060.988	23.332.854
Algemeen	175.631	0	0	-18.477	0	-18.477	157.154	-159.571	-2.417
Totaal	49.634.775	-763.559	482.995	-1.310.949	0	-1.591.514	48.043.261	2.627.505	50.670.767

voorraadontwikkeling 2014

Groep	oppervlakte per 31-12-2013 (in m2)	Mutaties 2014					oppervlakte per 31-12-2014 (in m2)	verplichtingen	oppervlakte incl. verplichtingen
		aankoop		verkoop	overboekingen	Totaal			
NIEGG	551.725	0		-14.020	55.986	41.966	593.691	0	593.691
Overige gronden - ruilgronden	464.557	0		0	802	802	465.359	210.080	675.439
Overige gronden - te verkopen	1.361.622	0		-5.183	123.542	118.359	1.479.981	5.047	1.485.028
Algemeen	0	0		0	0	0	0	0	0
Totaal	2.377.904	0		-19.203	180.330	161.127	2.539.031	215.127	2.754.158

Bijlage 4b

Voorraad verspreide gronden waardering NIEGG en Overige gronden

Waardering voorraad per 1-1-2015

Groep	<i>Voorraad + verplichtingen</i>	boekwaarde + verplichtingen	herwaarderings- waarde	afwaardering / verliesvoorz.	stille reserve
NIEGG	593.691	23.001.673	13.499.795	9.501.878	3.537.824
Overige gronden - ruilgronden	675.439	4.338.657	2.644.203	1.694.454	3.186.914
Overige gronden - te verkopen	1.485.028	23.332.854	9.994.734	13.338.120	4.490.116
Algemeen	0	-2.417	-2.417	0	2.417
Totaal	2.754.158	50.670.767	26.136.315	24.534.452	11.217.271

Waardering voorraad per 1-1-2015

	<i>Voorraad + verplichtingen</i>	boekwaarde + verplichtingen	economische waarde	afwaardering / verliesvoorz.	stille reserve
Voorraad (Boekw. > Econ. waarde)	1.017.073	42.512.971	17.978.519	24.534.452	0
Voorraad (Boekw. <= Econ. waarde)	1.737.085	8.157.796	19.375.066	0	11.217.271
Totaal	2.754.158	50.670.767	37.353.585	24.534.452	11.217.271