

## Voorstel GEMEENTERAAD

**Stuknummer**

*In te vullen door raadsgriffie.*

**Programma**

*Stedelijke ontwikkeling*

**Onderwerp**

*Bijdrage uit Reserve Weerstandsvermogen  
ten behoeve van afronding Roombeek*

## VII - F

**Programma**

*Programma Stedelijke Ontwikkeling*

**Corsanummer**

*1100149859*

**Enschede**

*20 december 2012*

### Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Een bedrag van 1,333 miljoen euro beschikbaar te stellen uit de Reserve Weerstandsvermogen ter afdekking van tegenvallende grondopbrengsten in de Grondexploitatie Roombeek. Het betreft een deel van de reserve die direct gekoppeld is aan de grondexploitatie Roombeek en die ook ten doel heeft tegenvallende grondopbrengsten in Roombeek op te vangen. Gelijktijdig met het onttrekken van het genoemde bedrag wordt het opgenomen risico voor hetzelfde bedrag verlaagd, waardoor dit geen effect heeft op de ratio weerstandsvermogen.
2. De hieruit voortvloeiende wijziging in de gemeentebegroting van 2011 aan te brengen.

### Toelichting op het voorstel

#### 1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Sinds de afrekening met het rijk over het Wederopbouwconvenant en het Convenant Kwaliteitsimpuls (2001 - 2007) hebben over Roombeek twee belangrijke besluitvormingsmomenten plaatsgevonden: de Herfstnota Roombeek 2009 (9 november 2009) en het voorstel Spoorzone in uitvoering (16 november 2010).

In de Herfstnota 2009 is de realisatie van het programma Roombeek, en daarmee ook de grondexploitatie, verlengd tot en met 2014. Om de verlenging mogelijk te maken en het programma op de beoogde wijze af te kunnen ronden is toen 6,4 miljoen euro uit de voor Roombeek beschikbare reserves geput. De reden voor deze actualisatie lag ook toen al in de economische teruggang, waardoor intensiveringen in en verlenging van het programma Roombeek noodzakelijk waren.

In het voorstel "Spoorzone in uitvoering" is de grondexploitatie van Roombeek samengevoegd met die van de Spoorzone, met name: Middengebied fase 1 en Boddenkamp. Met dat besluit is 3,75 miljoen euro uit het werkkapitaal van Roombeek nog meer gericht op de integrale doelstellingen in het gehele gebied, waardoor tegelijk de Roombeek-doelstellingen nog dichterbij gebracht konden worden (bijvoorbeeld door het doortrekken van de HOV-as, de stedenbouwkundige aansluiting en particulier opdrachtgeverschap). Centraal daarin stond de ambitie Roombeek en de binnenstad meer met elkaar te verbinden. Tevens is het verwachte eindresultaat van Roombeek van 2 miljoen euro, op dat moment toegevoegd aan de gemeenschappelijke grondexploitatie.

Deze besluitvorming was onderdeel van het maatregelenpakket dat het grondbedrijf in de richting van "code groen" heeft gebracht. De nieuwe grondexploitatie Spoorzone/Roombeek is een "afgesloten financieel vat" binnen het MPG. Voorwaarde is dat de grondexploitatie in ieder geval financieel neutraal wordt afgesloten. Dat betekent dat tegenvallers binnen de grondexploitatie en de bijbehorende reserves moeten worden opgevangen.

#### 2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Na de hiervoor genoemde besluitvorming is de ontwikkeling van Roombeek met snelheid doorgegaan. Onder meer het winkelcentrum in Roombeek is geopend, ING Real Estate heeft het aangedurfd om ook de tweede fase van het project Op de Brouwerij te realiseren, verschillende bedrijven hebben zich op de Creatieve Campus gevestigd, vrijwel alle kavels in het Voortman zijn inmiddels verkocht en volgebouwd, het noordelijke deel van de Lonnekerspoorlaan vordert met behoud van hoge kwaliteit, vlak na de zomer heeft Tetem Kunstruimte zich in Tetem I gevestigd, en nog recenter is de AKI gestart met de verbouwing van Tetem II om zich daar in 2013 te vestigen. En waren er op het moment dat over de Herfstnota 2009 werd besloten iets meer dan 600 arbeidsplaatsen in Roombeek, inmiddels zijn dat er al meer dan 1000.

Soortgelijk geldt dat de ontwikkelingen in Middengebied fase I en Boddenkamp sinds de besluitvorming in december 2010 grote snelheid maken. Over de realisatie van het Middengebied fase 1 is een overeenkomst met partners gesloten, en op de eerste verkoopdag van kavels in de Boddenkamp is enkele weken geleden op 10 kavels (40% van het aanbod) een optie genomen.

Kortom: veel gaat goed, zelfs tegen de stroom van de economische recessie in. Dat het zo goed gaat, is mede te danken aan de eerdere besluitvorming die de juiste intensiveringen en investeringen op het juiste moment hebben mogelijk gemaakt, onder meer via ondernemend projectleiderschap en gerichte acquisitie en marketingactiviteiten. Toch gaat niet alles vanzelf even goed. Daarmee komen we tot de kern van dit voorstel, waarbij het om de volgende inhoudelijke punten en de financiële consequenties daarvan gaat:

- Het project Roombeek slaagt er niet in alle geplande appartementencomplexen tot ontwikkeling te brengen; het omzetten van enkele daarvan naar grondgebonden woningen betekent meteen dat ook beoogde grondopbrengsten afgeboekt moeten worden. Het financiële effect hiervan bedraagt 430.000 euro. In deze omzetting gaat het om een verlaging van het aantal appartementen van 24 naar 10 op het eindpunt van de Lonnekerspooorlaan. Om toch een passende stedenbouwkundige afronding te realiseren, worden 3 grondgebonden woonkavels toegevoegd – het betreft hier de goedlopende niche van herenhuizen in particulier opdrachtgeverschap.
- Sommige kavels blijken minder courant dan andere - zo is een aantal kavels aan de Lonnekerspooorlaan (nabij het Menko) in prijs verlaagd via de laatste grondprijzenbrief. Gevolg is dat de kavels inmiddels wel vrijwel allemaal zijn verkocht. Toch moet de lager gerealiseerde grondopbrengst nog worden opgelost in de grondexploitatie. Het financiële effect hiervan bedraagt 115.000 euro. Dit geldt soortgelijk voor een minder courant deel van het Voortman nabij de Hulstraat. Hier gaat het om een overeenkomst met een ontwikkelaar van een appartementencomplex die leidt tot een verlaging van de grondopbrengst van 100.000 euro. En tegelijk tot een verhoging van de kans op verkoop.
- Verkoop van de laatste vijf kavels aan de Museumlaan blijkt ook weerbarstig. Beoogd is een financiële prikkel toe te voegen die gerelateerd is aan de eis die in Enschede alleen bij deze kavels geldt, namelijk: de betrokkenheid van een architect met een nationale reputatie. De kosten van deze betrokkenheid vormen een drempel voor verkoop van de kavels. Om de Museumlaan op hoge architectonische kwaliteit te kunnen afronden, wordt voorgesteld tegemoet te komen aan een deel van deze extra kosten. Het is mogelijk hiervoor een aparte subsidieverordening op te stellen, maar om onnodige bureaucratie te voorkomen wordt de financiële prikkel administratief afgehandeld bij de kavelverkoop (door verdiscontering in de kavelprijs). Het financiële effect hiervan bedraagt 175.000 euro.
- Voorts in algemene zin: de vertraging in de verkoop van kavels, waaronder ook bedrijfskavels op Roombekerveld en op de Creatieve Campus, betekent als vanzelf dat de grondopbrengsten ook vertraagd binnen komen, waardoor de daarvoor begrote rente niet gehaald wordt. Het financiële effect hiervan bedraagt 513.000 euro.
- Tot slot: door de gepaard gaande noodzakelijke verlenging van het project worden ook extra VTU-kosten – onder meer projectleiders en uitvoering – en marketing/communicatiekosten gemaakt. Het financiële effect hiervan bedraagt 1.020.000 euro.

Het totaal van deze financiële consequenties bedraagt 2.353.000 euro. Voorgesteld wordt deze kosten voor een bedrag van 1.333.000 miljoen euro te dekken uit de Reserve Weerstandvermogen van het project Roombeek. Voor de resterende 1.020.000 euro (de VTU-kosten en marketing/communicatiekosten) wordt dekking gevonden in de post onvoorzien van de grondexploitatie Roombeek. Zie verder onder 5.

De gevolgen van deze besluitvorming worden meegenomen in een geactualiseerde grondexploitatie die onderdeel is van het MPG 2012.

### **3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden**

Niet van toepassing

### **4. Informeren over het vervolg**

Via de gemeenterekening worden de vorderingen in het project Roombeek als onderdeel van Spoorzone/Roombeek teruggekoppeld.

### **5. Financiële informatie**

In de onderhandelingen over het Wederopbouwconvenant en het Convenant Kwaliteitsimpuls is met het rijk overeengekomen dat (1) de gepaard gaande convenantsgelden in een keer naar de gemeente werden overgemaakt, en dat (2) de gepaard gaande rente over de convenantsgelden een buffer zouden kunnen vormen om risico's in het project op te vangen, waaronder onder heel veel meer "tegenvallende grondopbrengsten". Over deze "Reserve Rentebaten" is afgesproken dat onttrekkingen daaruit alleen mogelijk zijn via separate besluitvorming door de gemeenteraad (denk daarbij ook aan de Voorjaarsnota Roombeek

2007 en de Herfstnota 2009).

In 2007 is de Reserve Rentebaten gesplitst en is het gedeelte beschikbaar voor afdekking van tegenvallende grondopbrengsten ondergebracht in het gemeentebrede weerstandsvermogen (via het raadsbesluit "Herordening en bundeling van reserves en voorzieningen", dd 2 oktober 2007). Het bedrag dat daarin voor Roombeek is gereserveerd, bedraagt per 1-1-2011 2,6 miljoen euro.

Met dit voorstel wordt gevraagd het eerder genoemde bedrag van 1,333 miljoen euro hieraan te onttrekken en dit bedrag over te hevelen naar de grondexploitatie Spoorzone/Roombeek. Alles gericht op het doel de resterende grondopbrengsten zo daadkrachtig mogelijk te realiseren.

#### **6. Risicoparagraaf**

Het opgenomen risico voor tegenvallende grondopbrengsten Roombeek doet zich deels nu voor. Hiervoor wordt voorgesteld een bedrag uit de reserve weerstandsvermogen te onttrekken bij gelijktijdige verlaging van het hiervoor opgenomen risico. De onttrekking heeft daardoor geen effect op de ratio weerstandsvermogen.

Er blijft nog een restrisico over waarvoor ook nog een bedrag in de reserve weerstandsvermogen blijft opgenomen.

Bovengenoemde onttrekking aan het gemeentebrede weerstandsvermogen heeft voorts betrekking op de inzichten zoals die nu bekend zijn. Als de marktomstandigheden verder verslechteren zullen die hernieuwd om een oplossing vragen. Door de inzet van de post onvoorzien voor de genoemde VTU- en marketing/communicatiekosten vaart het project financieel scherp aan de wind.

#### **7. Overige voor de raad relevante informatie**

Niet van toepassing

#### **8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel**

Mee te zenden:

- a. Begrotingswijziging

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede,**

**de Secretaris,**

M.J.M. Meijs

**de Burgemeester,**

P.E.J. den Oudsten

---

### ***Besluit***

**van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van**

1. Een bedrag van 1,333 miljoen euro beschikbaar te stellen uit de Reserve Weerstandsvermogen ter afdekking van tegenvallende grondopbrengsten in de Grondexploitatie Roombeek. Het betreft een deel van de reserve die direct gekoppeld is aan de grondexploitatie Roombeek en die ook ten doel heeft tegenvallende grondopbrengsten in Roombeek op te vangen. Gelijktijdig met het onttrekken van het genoemde bedrag wordt het opgenomen risico voor hetzelfde bedrag verlaagd, waardoor dit geen effect heeft op de ratio weerstandsvermogen.
2. De hieruit voortvloeiende wijziging in de gemeentebegroting van 2011 aan te brengen.

---

**vastgesteld in de vergadering van**

de Griffier,

de Voorzitter,

