

# PROJECTSAMENVATTING PROJECTKAART IJSSELWEELE

**Voorstel college aan raad:**

1. **Geheel stoppen met het woningbouwproject IJsselweelde.**
2. **De saneringskosten ad € 6,0 miljoen te betrekken bij de behandeling van de financiële consequenties van de actualisatie van alle grondexploitaties.**
3. **Het (positieve) effect van het stoppen met IJsselweelde op totale risico van alle woningbouwprojecten tezamen te verwerken in de risicoberekening grondexploitaties.**

## **Aanleiding**

Project IJsselweelde is een woningbouwproject voor de bouw van 100 woningen nabij het natuurpark Oostweelde. De planning is dat uiterlijk 2018 deze woningen gebouwd zijn. Echter, op dit moment is de verwachting dat deze planning niet gehaald wordt. Hierdoor zal het project IJsselweelde een verlies opleveren in plaats van een winst van €0,5 miljoen. De financiële risico's die zijn ontstaan, zijn in de ogen van het college onverantwoord groot. Om deze ontwikkeling te keren, stellen wij u voor om het plan IJsselweelde te stoppen. Bij dit voorstel hebben wij het effect op het totaal van de woningbouwproductie in onze gemeente meegewogen. Hierna lichten wij ons voorstel aan u toe.

## **Wat is het probleem?**

De woningmarkt in Doetinchem heeft veel last van de crisis en van de bevolkingskrimp. Vraag en aanbod zijn momenteel niet in evenwicht; met name het dure segment laat een overschot zien. Ook zien we dat de concurrentie tussen gemeenten in de regio sterk is toegenomen. In onze woningmarktanalyse hebben we dit uitgebreid beschreven.

Het woningbouwplan IJsselweelde wordt sterk getroffen door de crisis, omdat dit plan grotendeels dure kavels bevat en veel concurrentie ondervindt van het project Concurro in Oud Bronkerland. Specifiek voor IJsselweelde zien we een continue verslechtering van het grondexploitatie resultaat sinds de start van het project acht jaar geleden. De oorzaak hiervan is dat de gemaakte kosten steeds hoger waren dan geraamd en dat de extra gemaakte kosten niet binnen het project zijn terug te verdienen. Ten opzichte van de start van het project in 2005 laat het project een verslechtering van het resultaat zien van € 2,5 miljoen; van een positief resultaat van + € 2,0 miljoen in 2005 naar een negatief resultaat van -/- € 0,5 miljoen in 2013.

Niet alleen laat het grondexploitatie resultaat een verslechtering zien. Ook de risicoanalyse laat een negatief beeld zien. Op dit moment houden we rekening met risico's met een omvang van circa € 6,0 miljoen. Bij de vaststelling van de grondexploitatie vorig jaar was dit nog € 1,0 miljoen. Terwijl in 2005, bij de start van het project, de risico's berekend waren op ongeveer € 0,3 miljoen.

De belangrijkste oorzaak van de toename van de risico's van het project IJsselweelde is dat we er meer en meer achter komen dat de kans reëel is dat we uiteindelijk niet alle geplande woningen zullen verkopen. Het risico van € 6,0 miljoen correspondeert met het niet verkopen van ongeveer een kwart van de geplande woningen.

In de projectkaart vindt u een uitgebreide beschrijving van het project IJsselweelde.

### **Welke oplossingen voor het probleem hebben we onderzocht?**

Het college heeft bekeken welke sturingsmogelijkheden er zijn om de financiële risico's van dit project te beperken. Globaal bestaan deze uit: kostenmaatregelen om de grondexploitatie winstgeverder te maken, het aanpassen van het woningbouwprogramma, het aanpassen van de tijdsplanning en stoppen met het project.

De combinatie van deze mogelijkheden hebben wij verwerkt in drie scenario's die wij vervolgens hebben afgewogen. Hierna beschrijven wij deze scenario's kort en laten we zien wat het effect per scenario.

1. Handhaven van het huidige plangebied met een aangepast woningbouwprogramma.  
Wij hebben bekeken in hoeverre aanpassen van het plan met binnen het huidige plangebied een goede optie is. Meer goedkope en middeldure woningen in plaats van dure woningen. En omdat die goedkopere woningen op kleinere kavels staan ook in totaal meer woningen.
  - Voordeel van dit scenario is dat het woningbouwprogramma beter afgestemd is op de woningbehoefte. Omdat er meer goedkopere woningen gebouwd gaan worden, verslechtert het grondexploitatie resultaat weliswaar. Daar staat echter tegenover dat het projectrisico afneemt. Per saldo is de daling van het projectrisico groter dan de verslechtering van het grondexploitatie resultaat.
  - Nadeel van dit scenario is dat het totaal aantal te bouwen woningen in IJsselweelde toeneemt. Dit is een nadeel voor alle woningbouwprojecten van Doetinchem gezamenlijk. Omdat het totaal aantal te bouwen woningen in Doetinchem al ver boven de behoefte aan aantal woningen ligt. Kiezen voor dit scenario heeft dan tot gevolg dat het risico voor alle woningbouwprojecten toeneemt met € 2,5 miljoen.
  
2. Verkleinen van het plangebied met een aangepast woningbouwprogramma.  
Het tweede scenario dat we hebben bekeken is zowel het woningbouwprogramma aanpassen (zoals in het eerste scenario) als het plangebied halveren. Halvering van het plangebied heeft tot gevolg dat het totaal aantal te bouwen woningen op IJsselweelde afneemt.
  - Voordeel van dit scenario is dat het woningbouwprogramma beter afgestemd is op de woningbehoefte. Ook binnen dit scenario geldt dat het grondexploitatie resultaat hierdoor weliswaar verslechtert. Maar ook hier staat daar tegenover dat het projectrisico afneemt. En ook in dit scenario is per saldo de daling van het projectrisico groter dan de verslechtering van het grondexploitatie resultaat.
  - Ander voordeel van dit scenario is dat het totaal aantal te bouwen woningen in IJsselweelde afneemt. Hierdoor neemt het risico voor alle woningbouwprojecten in Doetinchem af met € 2,5 miljoen.
  - Nadeel van dit scenario is dat het overblijvende woningbouwprogramma eigenlijk niet meer passend is bij het plangebied en beter gerealiseerd zou kunnen worden binnen een ander woningbouwplan. Het plangebied vraagt immers om een ruim opgezette woonwijk. En binnen dit scenario is daar geen sprake meer van.
  
3. Volledig saneren (stoppen) van project IJsselweelde.  
Het derde scenario dat we hebben bekeken is het volledig stoppen met het project IJsselweelde. Omdat we nog niet gestart zijn met de verkoop van de kavels, hoort stoppen tot de mogelijkheden.
  - Nadeel van dit scenario is dat alle reeds gemaakte kosten binnen het project (de zgn. boekwaarde) in één keer afgeboekt moeten worden. Dit bedrag (€ 6,0 miljoen) vormt dan het uiteindelijke verlies op het project IJsselweelde. Omdat het

grondexploitatie resultaat al berekend was op € 0,5 miljoen negatief, verslechtert dit hierdoor met € 5,5 miljoen.

- Voordeel van dit scenario is dat er geen projectrisico meer resteert. Het projectrisico neemt daarmee af met € 6,0 miljoen.
- Voordeel van dit scenario is ook dat het totaal aantal te bouwen woningen in Doetinchem afneemt. Hierdoor neemt het risico voor alle woningbouwprojecten af met € 4,5 miljoen.

Een uitgebreide beschrijving en analyse van de sturingsscenario's treft u aan in de projectkaart.

### **Wat zijn onze argumenten om voor sanering te kiezen?**

Wij stellen voor volledig te stoppen met het project IJsselweelde. De belangrijkste argumenten daarvoor zijn:

- Aanpassing van het woningbouwprogramma is van noodzakelijk belang voor het project. Deze aanpassingen leiden echter tot een plan dat minder passend is in de omgeving. Dit geldt in sterke mate voor het tweede scenario waarin zowel woningbouwprogramma als plangebied aangepast wordt. Maar dit geldt ook voor het eerste scenario. En dit geldt niet voor het scenario om te stoppen met IJsselweelde.
- Reductie van het totaal aantal geplande te bouwen woningen is van noodzakelijk belang voor alle woningbouwprojecten in Doetinchem gezamenlijk. Stoppen met IJsselweelde leidt tot de grootste reductie van het aantal te bouwen woningen.
- Alle drie de scenario's laten een verslechtering zien van het grondexploitatie resultaat. Bij alle drie de scenario's staat daar echter tegenover een (per saldo grotere) afname van het projectrisico. Aangezien wij de gepresenteerde projectrisico's reëel achten, gaan wij er vanuit dat het verslechterde resultaat 'weggestreept' kan worden tegenover het verminderde risico. Per saldo ontlopen de drie scenario's elkaar niet of nauwelijks hierbij.

### **Welk resultaat willen we met ons voorstel bereiken?**

Met het voorstel om het project IJsselweelde te saneren, beëindigen we een financieel risicovol project. Tevens brengen we daarmee meer evenwicht in de totale planvoorraad woningbouw in onze gemeente en verminderen dus de projectrisico's bij andere projecten.

### **Afsluitend**

Alles overwegende stellen wij u voor project IJsselweelde te saneren. De dekking van de bijbehorende saneringskosten van 6,0 miljoen bespreken we in het hoofdstuk dat de financiële consequenties van de actualisatie van alle grondexploitatie behandelt.